

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1010123

פינוי בינוי רחוב שלום יהודה 27-13, ירושלים



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 :

11/03/2024

לאשר את התוכנית

*א.א.א.*

07/05/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005161020/310>

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית המוצעת, מצוי בשכונת ארנונה, בין רחוב אברהם שלום יהודה ממערב ורחוב אריה דוסטובסקי מצפון ובסמיכות לדרך חברון ממערב.

במסגרת הליך של "פינוי בינוי" התכנית מציעה להרוס שבעה בנייני שיכון משנות ה-50, בני שלוש עד ארבע קומות המכילים 104 יחידות, ולבנות במקומם שלושה מגדלים חדשים בני כ-26 קומות וקומת מסד.

המגדלים יכילו 429 יח"ד באופן ששלושה מגדלים יוקמו מעל לקומת מסד משותפת (קומת קרקע) שתכלול חזית מסחרית מלוות רחוב, שטח ציבורי וחניה. מתחת לקומת המסד יוקמו מרתפים תת קרקעיים עבור חניה, מחסנים ושימושים טכניים.

גג המסד המשותף, בשטח שבין המגדלים יפותח כגינה עבור רווחת הדיירים במתחם.

התכנית כוללת שטח של כ-2.9 דונם בחלק הדרומי של התכנית עבור שטח למבנה ציבורי לטובת תכנון עתידי לבית ספר. בנוסף מוצע שטח ציבורי פתוח, בשטח של כ-2 דונם במרכז שטח התכנית, לטובת רווחת תושבי השכונה.

מטרת התכנית לשפר את איכות החיים של תושבי המתחם, למשוך אוכלוסיה חזקה, לספק איכות חיים הן בתחום הדיור והן בסביבת המגורים בדגש על שמירת המסגרת הקהילתית והחברתית ומתן פתרון תנועה וחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

פינוי בינוי רחוב שלום יהודה 13-27, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

101-1010123

מספר התכנית

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220955  
 קואורדינאטה Y 628686

**1.5.2 תיאור מקום**

בין רחוב שלום יהודה ממערב לרחוב דוסטרובסקי אריה מצפון.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה תלפיות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30116	מוסדר	חלק	2, 28, 58, 61, 87, 121, 124-125	120

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 33



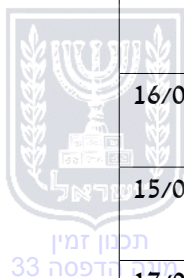
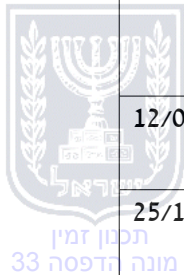
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 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
12/01/2009		1737	5899	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 11407	החלפה	<u>11407</u>
25/11/1976			2272	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 1721	החלפה	<u>1721</u>
12/01/1986			3291	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 1721/א	החלפה	<u>1721/א</u>
18/12/1984		780	3136	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 3019	החלפה	<u>3019</u>
09/05/1996		3260	4407	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 4946	החלפה	<u>4946</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62	החלפה	<u>62</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 8593	החלפה	<u>8593</u>
17/09/1959			0	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 45/א	החלפה	<u>45/א</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08: 24 18/03/2024	אהוד קראוס	18/03/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	08: 43 18/03/2024	יואל פייגין	18/03/2024		1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תלת ממד	08: 47 18/03/2024	יואל פייגין	18/03/2024		1: 250	רקע	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	בדיקה שמאית כלכלית	11: 48 10/04/2024	משה ספיר	10/04/2024	37		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 49 10/04/2024	משה ספיר	10/04/2024	25		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	11: 00 07/04/2024	אייל קראוס	07/04/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח סביבתי	11: 12 07/04/2024	שרון גינסברג	07/04/2024	41		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	דוח מיקרו אקלים	10: 59 07/04/2024	שרון גינסברג	07/04/2024	43		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח עצים	11: 02 07/04/2024	רקפת הדר גבאי	07/04/2024		1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	11: 12 07/04/2024	רקפת הדר גבאי	07/04/2024	74		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חברתי	10: 14 18/04/2024	יערה ספיר	18/04/2024	40		רקע	נספח חברתי

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297680		
	פרטי			החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים בע"מ)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-9403666		asaf@hl- jerusalem.c o.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי ירושלים בע"מ)	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-9403666		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי		זאב ברקאי כלכלן בע"מ	ירושלים	ארלוזורוב	10	052-2566380		zevbar@012. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	שרון גינסברג		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	pl6@yozmot- sviva.com
	אגרונום	רקפת הדר גבאי		צור הדסה	שורק		34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav. net.il
יועץ חברתי	יועץ	יערה ספיר		גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222		yara@geokg. com
שמאי מקרקעין	שמאי	משה ספיר	630	משה ספיר	פתח תקוה	יטקובסקי אחים	30	03-9233115		masapir67@g mail.com
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		Photocad@kr aus-eng.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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**

התחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יהרסו המבנים הקיימים ויוקמו במקומם שלושה מגדלי מגורים מעל מסד משותף הכולל שטחי מסחר, שטחי ציבור וחניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

1. שינוי ייעוד המקרקעין מהייעודים הבאים: אזור מגורים מיוחד, אזור מגורים 1, אזור מגורים 1 מיוחד, שטח פתוח ציבורי, אזור מסחרי ומעבר ציבורי להולכי רגל; לייעודים הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
3. קביעת זכויות בניה להקמת 429 יח"ד.
4. קביעות זכויות להקמת חזית מסחרית לאורך רחוב שלום יהודה.
5. קביעת זכויות בניה לשימושים ציבוריים.
6. הגדלת מספר הקומות המותר מ- 4 או 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לעד 26 קומות מעל קומת הקרקע, לא כולל קומות טכניות.
7. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
8. קביעת הוראות בניה, הוראות למתן היתר בניה והוראות שימור מי נגר עילי.
9. קביעת הוראות פיתוח.
10. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.
11. קביעת הוראות לתכנון ולרישום שטח תלת מימדי עבור חניה למגורים מתחת לתא השטח המיועד לשצ"פ ולדרך מוצעת.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	13
מבנים ומוסדות ציבור	15
שטח ציבורי פתוח	16
דרך מאושרת	17
דרך מוצעת	19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	17
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	19
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	15
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	13
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	16
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	17
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	19
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	16
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	15
זכות מעבר למעבר רגלי לשימוש ע"ג שטחים בגוון ירוק	מבנים ומוסדות ציבור	15
חזית מסחרית	מגורים	13
להריסה	דרך מאושרת	17
להריסה	דרך מוצעת	19
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	15
להריסה	מגורים	13
להריסה	שטח ציבורי פתוח	16
קו בנין עילי	דרך מוצעת	19
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	15

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,565	14.64
אזור מגורים 1	4,892	45.77
אזור מגורים 1 מיוחד	490	4.59
אזור מסחרי- צרכניה	365	3.42
דרך מאושרת	584	5.46
מעבר ציבורי להולכי רגל	665	6.22
שטח לבנין ציבורי	600	5.61
שטח פתוח ציבורי	1,527	14.29

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	10,688	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.47	584.79	דרך מאושרת
5.52	589.52	דרך מוצעת
26.78	2,862.34	מבנים ומוסדות ציבור
44.55	4,761.88	מגורים
17.69	1,890.46	שטח ציבורי פתוח
100	10,688.99	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. שטחים נלווים למגורים לשם רווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים וכדומה.</p> <p>ג. חזית מסחרית בקומת הכניסה, בחזיתות הפונות לרחוב שלום יהודה או אל השצ"פ. במפלס רחוב שלום יהודה.</p> <p>ד. תעסוקה כגון משרדים, מרפאות, שירותי דלפק וכדומה, בשטחים שבהם מותר מסחר.</p> <p>ה. שטחי שרות נלווים כגון: מחסנים, חניות, חדרי אשפה, מבואות חדרים טכניים, מתקנים, שרותים טכניים וכיוצ"ב.</p> <p>ו. הפרשות מבונות לצרכי ציבור: בית כנסת ומעונות יום.</p> <p>ז. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור, חניות ושטחים טכניים ומבואות בלבד, לא יותר דירות גן בקומת הקרקע.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מספר הקומות המירבי בכל אחד מהמגדלים יהא קומת קרקע + 26 קומות מגורים + 2 קומות טכניות, כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5.</p> <p>ב. מבנה המסד עליו ימוקמו המגדלים יכיל קומה במפלס רחוב שלום יהודה הכוללת חזית מסחרית מבנה ציבור וחניה. בנוסף יותרו 4 קומות תת קרקעיות אשר יכילו חניה ושטחי שירות שונים.</p> <p>מספר הקומות התת קרקעיות יקבע לעת מתן היתר הבנייה בהתאם לתכנון המפורט ולדרישות בדבר מקומות חניה ולפי הצורך בשטחי השירות.</p> <p>ג. קומות המסד, בשטח שבין מגדלי המגורים וסביבם יפותח כגג ירוק לרווחת דיירי הבניינים.</p> <p>ד. גובה קומה טיפוסית במגדל לא יעלה על 3.3 מטר למעט דירות פנטהאוז שלא יוגבלו.</p> <p>ה. גובה המגדלים יהיה שונה זה מזה על מנת לייצר חזית בינוי מגוונת.</p> <p>ו. מפלס הכניסה למגדלי המגורים יהא מרחוב שלום יהודה כמפורט בנספח הבינוי. במפלס זה ייבנו מבואות הכניסה הראשיים למגדלי המגורים ובצמוד להם תותר בנייה של שימושים נוספים הכוללים: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים וחדר כושר ו/או שטחי מסחר ו/או מוסדות ציבור ו/או שטחי שירות.</p> <p>ז. 20% מיחידות הדיר תהיינה יחידות דיר קטנות ששטחן המרבי עד 55 מ"ר.</p> <p>ח. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז, וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. אלמנטים אלה יוצנעו ככל שניתן בחזיתות הצד או לאורך קירות הניצבים אל המרחב הציבורי.</p> <p>ט. חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין, ולא כמבנה נפרד, וימוקם בחניון בתת-הקרקע, כשהוא מרוחק ככל שניתן משימושים ציבוריים.</p> <p>י. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>יא. לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.</p> <p>יב. תובטח הפרדה מלאה בין הכניסות לשטח הציבורי המבונה ובין הכניסות למגורים.</p> <p>יג. מחסן דירתי לכל יחיד לא יקטן מ 6 מ"ר.</p> <p>טו. מרפסות ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחד.</p> <p>טז. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p>

4.1	מגורים
	<p>יז. יותר קירווי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p>
ב	<p><b>מסחר</b>  <b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b>                      א. החזית הפונה לרחוב שלום יהודה תהיה חזית עירונית פעילה עם מסחר/ משרדים/ פונקציות ציבוריות עירוניות. בחזית זו יתאפשרו גם שימושי תעסוקה.                      ב. יותר רק מסחר שאינו טעון מינדוף וכן לא יותר מסחר המהווה מטרד לבניין ולסביבה.                      ג. לא יותר ניווד של שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.                      ד. גובה הקומה המסחרית יהא מינימום 5 מ' לצורך הכנסת משאית פינוי אשפה.                      ה. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך צירי רק"ל.</p>
ג	<p><b>חניה</b>                      א. תותר חניה תת קרקעית עד קו בניין 0.                      ב. תותר חניה בקומת הקרקע.                      ג. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.                      ד. מספר מקומות החניה ייקבע לפי תקן של 1:1. על כמות זו יתווספו מקומות חניה לאורחים בשיעור של 10% ממספר יח"ד בתכנית.                      חניית האורחים תשמש את אורחי כלל יח"ד בתכנית, ולא תותר הצמדת חניות האורחים ליח"ד כלשהי.                      ה. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לצרכי חנייה בהתאם לתקן התקף, לצורכי אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה.                      ו. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לשנות את מיקום הכניסות לחניון בתיאום עם מחלקת תנועה בעיריית ירושלים. לא יהיו פחות משתי יציאות נפרדות מהחניון התת קרקעי.</p>
ד	<p><b>גגות</b>                      א. על גגות המבנים יותר לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מתקני מיזוג אויר, מעליות, קולטי שמש, מאדרי מים, חדרי משאבות, גנרטור וכיוצ"ב.</p>
ה	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b>                      בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע תכלת, המצויים במבנה המגורים הצפוני, במפלס קומת הקרקע ובקומה הראשונה, יותרו השימושים הבאים בלבד:                      א. 3 כיתות מעון יום, בשטח בנוי של 440 מ"ר וחצרות בהתאם לתקן.                      ב. בית כנסת בשטח בנוי של 350 מ"ר.                      שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן.                      הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
	4.2.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים לחינוך, לתרבות, לספורט, לדת, לרפואה ולשירותי קהילה. בנוסף, בשטח זה יותר פיתוח דרכי מעבר ציבוריים לרכב ו/או אופניים ו/או הולכי רגל.</p>	
	4.2.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>תותר בנייה מתחת לקרקע בשילוב חצר אנגלית. בקומת המרתף יותר תכנון קומות חניון/קומות שרות.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>ב</p> <p>באזור המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי יותר מעבר לכלל הציבור.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
	4.3.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטחים מגוננים הכוללים: נטיעות עצים, שיחים, דשא, עיצוב ערוצי ניקוז וסכרים להשהיית נגר עילי בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>ב. שבילי הליכה, רחבות, מדרגות ורמפות, שבילים עיליים, מעלית חיצונית ודרגנועים חיצוניים.</p> <p>ג. מתקני משחק.</p> <p>ד. ריהוט חוץ, כולל: ספסלים, מצללות, אשפתונים שילוט מידע והכוונה, פיסול סביבתי וכד'.</p> <p>ה. מזרקות מים, בריכות נוי ואמות מים בעומק שלא יעלה על 40 ס"מ.</p> <p>ו. תאורה בטיחותית ודקורטיבית.</p> <p>ז. מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>ח. בתת הקרקע יותרו עבור מגרשי המגורים: חניה פרטית, שטחי שירות נלווים כגון- מתקנים טכניים, מחסנים, דרכי גישה, רמפות וכיוצ"ב.</p> <p>ט. יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינות מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.</p> <p>י. יינטע עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על-קרקעי.</p> <p>יא. מקומות ישיבה ושולחנות עבור המסחר בדופן השצ"פ.</p>	
	4.3.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א. מפלסי הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח יתוכננו בהתאמה והמשכיות למפלסי הפיתוח הסובבים של הרחובות הגובלים עם גישה חופשית מהמדרכה.</p> <p>ב. יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינות מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>	
<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>ב</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כמתחם תלת מימד ייערך רישום כדלקמן:</p> <p>השטח המיועד לשטח ציבורי פתוח במפלס פני הקרקע ומעליו יירשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>השטח בתת הקרקע המיועד למגרשי המגורים: לחניון, רמפות, מעברים, שטחי שירות כגון מתקנים טכניים, מחסנים וכיוצ"ב, יירשם על שם בעלי הזכויות בתא שטח 13.</p>	
דרך מוצעת	4.4

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. רחוב, שביל אופנים. ב. בתת הקרקע יותרו עבור מגרשי המגורים השימושים הבאים: חניה פרטית, מעברים, שטחי שירות כגון מתקנים טכניים, מחסנים וכיוצ"ב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חלוקה / או רישום</b> בשטח המסומן בתשריט כמתחם תלת ממד ייערך רישום כדלקמן: השטח המיועד לדרך מוצעת במפלס פני הקרקע ומעליו יירשם על שם הרשות המקומית. השטח בתת הקרקע המיועד למגרשי המגורים: לחניון, רמפות, מעברים שטחי שירות כגון מתקנים טכניים, מחסנים וכיוצ"ב, יירשם על שם בעלי הזכויות בתא שטח 13.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בהגדרת "דרך" סעיף 1 לחוק, חניה, מדרכות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות, מתקני אשפה ומיחזור, גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים וכיוצ"ב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						עיקרי	שרות					
5148	(6)	(6)	(6)	מתחת לכניסה הקובעת (5) 4	מעל הכניסה הקובעת (4) 26	429	(3)	(2) 17550	(1) 40950	4761	13	מגורים
	(6)	(6)	(6)					4000			13	מגורים
	(6)	(6)	(6)		1				(7) 790		13	מגורים
	(6)	(6)	(6)		1			350	1150		13	מגורים
	(6)	(6)	(6)	2	6		(9)		(8) 6984	2862	15	מבנים ומוסדות ציבור
	(10)	(10)	(10)				(3)			589	19	דרך מוצעת
	(10)	(10)	(10)				(3)			1890	16	שטח ציבורי פתוח

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:

- במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, בכפוף למספר הקומות המותר ולגובה המותר ולקווי הבניין המותרים.
- במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ואו שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בתקן החניה ו/או לאחסנה ולשטחים טכניים.
- בנוסף לשטחי המרפסות המקורות תותר הקמת מרפסת סוכה לדירה בשטח של עד 6 מ"ר.
- במידה ויגדל מס' היחיד יגדל שטח המרפסות בהתאמה לפי 12 מ"ר ליחידה.
- הגובה המצוין בטבלה הינו ביחס למפלס הכניסה (0.00+) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצוין בנספח הבינוי המנחה.
- ניתן יהיה לנייד עד 10% לכל היותר בין שטחי השירות לשטחים העיקריים.
- קומות וחדרים טכניים מעל הקרקע לא נכללים במניין שטחי השרות.

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

- בנוסף לשטחים אלו תותר תוספת של 150 מ"ר שטח עיקרי בכל אחד מבנייני המגורים עבור מועדון דיירים.
- שטח זה כולל גם את מבואות הכניסה לבניין ופונקציות נלוות הצמודות אליו לטובת הדיירים.



- (3) זכויות בתת הקרקע עבור חניה, רמפות, מעברים, ושטחי שירות כלליים כגון אחסנה וחדרים טכניים לשימוש המגורים: 26,000 מ"ר, ניתן לשימוש בתאי שטח 13,16,19.
- (4) לא כולל קומת קרקע ו 2 קומות טכניות בגובה שידרש.
- (5) מספר הקומות התת קרקעיות יקבע לעת מת והיתר הבנייה בהתאם לתכנון המפורט ולדרישות בדבר מקומות חניה ושימושים טכניים אחרים.
- (6) בהתאם לתשריט.
- (7) עבור שלוש כיתות מעון יום בשטח של 440 מ"ר ובית כנסת בשטח של 350 מ"ר. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- (8) מתוכם 390 מ"ר עבור 3 כיתות גן ילדים ו 300 מ"ר עבור מועדון נוער. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- (9) ניתן לנייד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (10) בתת הקרקע קו בניין 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33






תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. ניתן יהיה לקבל היתר בניה לכל אחד מהמבנים בנפרד.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת חשמל.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם, וכל זאת בתנאי שקיים בסביבת התכנית קו חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית ניקוז הכוללת הנחיות לביצוע פתרונות ניקוז והשהייה של מי נגר בהתבסס על נספח הניקוז לתכנית. התכנית תכלול את מתקני הניקוז הנדרשים להשהייה כולל תיאום מיקומם של מוצאי מים. התכנית יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון ומערכות חירום. אישור מחלקת איכות הסביבה יהווה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ו. תנאי למתן היתר יהיה האישור תכנית התארגנות אתר לאישור מחלקת איכות הסביבה.
- ז. תנאי למתן היתר יהא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.
- ט. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הגשת הצהרה על הערכת כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך ההריסה והבינוי וקביעת הוראות בדבר גריסה, מחזור ופינוי.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת תכנונית בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, כמסומן בנספח הבינוי.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ע"פ התקן, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
- י. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון והבניה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורה לבנייה המבוקשת, תוך מתן מענה, בין היתר, לאמצעים הנדרשים לאבטחת בטיחות וכיבוי אש, לתכנון דרכי הגישה הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לתכנון מערכות אספקת המים וברזי הכיבוי, לתכנון מערכות תשתיות הגז בהתאם לתקנון וכדומה. הכל כפי שיידרש ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה.
- יא. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מורשה נגישות ותיאום התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים, לשם הבטחת הנגישות בשטח התכנית בהתאם לחוקים ולתקנות.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום הקצאת השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור בשטח התכנית עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
- יג. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הפתרונות הנדרשים למניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק ומפגעים אחרים בשלב ההקמה, וכן בדבר הטיפול בעודפי עפר ופסולת במהלך ההריסה והבניה.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין הבטחת מילוי אדמה גנטית באזורי גינון מעל החניון בתחום השצ"פ.
- טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בייעוד שצ"פ ולמדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מטעמו.</p> <p>טז. בשלב היתר הבניה יש לבצע בחינת רוחות מחודשת לאחר דיוק תכניות פיתוח ושילוב אלמנטים למיתון רוחות ככל ויידרש.</p> <p>יז. תנאי בהליך רישוי הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח.</p> <p>יח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושבייה לתכניות הסדרי תנועה בהתאם לעקרונות המוצעים בנספח התנועה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.2 סטייה ניכרת</b></p> <p>א. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה, מוסדות ציבור, מבואות למגורים ומועדון דיירים בלבד, לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. הוראות אלה הינן מחייבות וכל סטייה מהם תהווה סטייה נכרת.</p> <p>ב. קווי הבניין והחזית המסחרית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה נכרת.</p> <p>ג. מספר הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה נכרת.</p> <p>ד. לא יותר ניוד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה נכרת.</p> <p>ה. המרחק בין בנייני המגורים לא יפחת מכ-20 מ'.</p> <p>ו. תיאסר המרת שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p><b>6.3 פיתוח ונוף</b></p> <p>א. לעת מתן היתר בניה יותרו שינויים מנספח הבינוי המנחה באישור מהנדס העיר, בכפוף לגובה וקווי הבניין המותרים.</p> <p>ב. תותר הקמת מבני עזר וחלקי בניין בתחום המרווח (בין קווי הבניין לגבול מגרש) כגון רמפות חדרי אשפה וכו'.</p> <p>ג. בשטחי גינון מעל חניון תת-קרקעי תידרש הנמכת חניון ב- 1.0 מ' לפחות באזורים המיועדים לנטיעה ושטילה, זאת על מנת לאפשר נטיעת עצים ושתילת צמחיה איכותית שתחזיק מעמד בפועל לאורך השנים.</p> <p>ד. כחלק מתוכנית השטילה ופיתוח הצמחייה, ייבחרו צמחים חסכוניים במים. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.</p> <p>ה. הפיתוח הנופי של המתחם יעשה ככל הניתן מתוך שיקולים סביבתיים של מיקרו אקלים, לחות, טמפ', עומס חום, הצללה, טיפול באפקט האלבידו, פתרונות למניעת אבק ושימוש באמצעים חסכוניים באנרגיה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול סקר עצים. שימור עצים, העתקתם או כריתתם עפ"י סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה עפ"י כל דין.</p> <p>ז. על מנת לאפשר חשיפה מיטבית לשמש חורפית ונוחות אקלימית מרבית ישולבו ככל הניתן בתכנית הפיתוח אלמנטי הצללה דינאמיים בשצ"פ המרכזי כדוגמת צמחייה נשירה/ הצללה מלאכותית הניתנת להסרה.</p> <p>יש להתוות את תוכניות הפיתוח בשלב ההיתר למיקום אזורי שהייה ממושכת (אזורי ישיבה, פינות משחק וכו') באזורים המקבלים חשיפה בהתאם לדרישות התקן לחשיפת שמש חופרים לשצ"פים.</p> <p>ח. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לרחוב שלום יהודה ולרחוב דוסטרובסקי לא יפחת מ-3.5 מ'.</p>	<p><b>6.3</b></p>

איכות הסביבה	6.4
<p>קרינה אלקטרומגנטית :</p> <p>א. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>ב. הקמת חדר השנאים תהיה במבנה מוסתר בקרקע בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איכות אוויר :</p> <p>א. פתחי יציאת אוורור מאולץ מהחניון ימוקם על גג המבנה, או במיקום אחר בתיאום מול מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת מניעה של הרחפת אבק על ידי הרטבה או אמצעי אחר.</p> <p>ג. ברמפות הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המירבי האפשרי, משני צידי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבני המגורים.</p> <p>פסולת בניין :</p> <p>פסולת הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>מניעת מפגעי רעש בשלב ההקמה :</p> <p>א. שעות העבודה תהיינה על פי התקנות למניעת מפגעים. (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992</p> <p>ב. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תש"ט-1979.</p> <p>ג. במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ד. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. הקבלן ינקוט באמצעים למניעת מפגעים מאתרי העבודה וההתארגנות על פי דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>מבני המגורים יתוכננו לעמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה בציון שלושה כוכבים לפחות.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח בקרבה של 4 מ' ומטה לגזעו של העץ לשימור תבוצע לפי הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בעת הליך הבניה בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/העירוני.</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעסקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/העירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות עצים חדשים יתבצעו בעצים בריאים על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>גמישות בהגדרת סיווג העצים :</p> <p>לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לשנות סיווג של עץ שסומן לשימור לסיווג אחר בהיקף של עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו לשימור בתכנית, בכפוף להגשת נספח עצים בוגרים עדכני שיאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מפקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>יעד לניהול מי הנגר בהתאם למחשבון מנהל התכנון, תוך עמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח -1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת אישור לכך מרשות העתיקות.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>כל המסומן בתשריט בצהוב הינו להריסה, וייהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להתקדמות הפרויקט.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>6.9 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.9</b>
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. 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>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע תכלת, המצויים במבנה המגורים הצפוני, במפלס קומת הקרקע ובקומה הראשונה, ואשר בהם יותרו השימושים הבאים בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3 כיתות מעון יום, בשטח בנוי של 440 מ"ר וחצרות בהתאם לתקן.</li> <li>בית כנסת בשטח בנוי של 350 מ"ר.</li> </ol> <p>זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> <p>ה. השטח הציבורי הפתוח המסומן בתשריט כשטח פתוח תלת ממדי יירשם על שם עיריית ירושלים.</p> <p>השטח בתת הקרקע של השצ"פ, בהתאם למסומן בתשריט התלת מימד, יירשם על שם בעלי הזכויות בתא שטח 13.</p>	

<b>6.10 תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.10</b>
<p>א. תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי למתן תעודת גמר למבניי המגורים יהיה מתן תעודת גמר להפרשות הציבוריות המבונות.</p>	

<b>6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.11</b>
<p>תנאי למתן היתר אכלוס יהא רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש בבניין שבתחום התכנית הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, בניקיון ובגינון.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבינוי המוצע יוקם בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת היתר בניה לבינוי המוצע.	
2	תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית	הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים ביעוד שצ"פ ולמדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית,

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תוך דגש רציפות הפיתוח והפיכתו למונגש.
3	תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים	תעודת גמר לשטחי השצ"פ ולהפרשות המבונות לצרכי ציבור בשטחי המגורים (ברמת המעטפת)

## 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד מנימוקים מיוחדים שירשמו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33