

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0666032

התחדשות עירונית פת/בר יוחאי

ירושלים

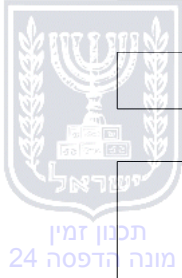
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח הנמצא בין הרחובות יצחק שדה לבר יוחאי צמוד לרח' יעקב פת בשכונת גונן בירושלים, גוש 30169, חלקות 100, 109 וחלקי חלקות 60, 61, 98, 99.



תכנון זמין
הדפסה 24

כיום מצויים באתר מספר מבנים הכוללים 95 יח"ד. השטח נמצא בתחום תכנית אב להתחדשות עירונית קטמונים ח-ט שלקראת הפקדה. לאורך רח' יעקב פת הסמוך לתכנית מתוכנן הקו הירוק של הרכבת הקלה. הפרויקט יתרום לתהליך ההתחדשות העירונית וחידוש המגורים וליצירת חלל אורבאני כולל מסחר לאורך רחוב פת.

תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע מאזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור ושביל, למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שביל, שצ"פ ודרך מוצעת. התכנית מאפשרת תכנון מבני מגורים, חזית מסחרית, בית ספר, בית כנסת, גני ילדים ומעברים רגליים בהתאם לתכנית אב וגינת כיס.

התכנית מציעה 356 יח"ד במבנה מרקמי עד 9 קומות שמעליו בנסיגה שלושה מגדלי מגורים בגבהים של עד 30 קומות ממפלס המדרכה הסמוכה (26, 29, ו-31 קומות ממפלס הכניסה הקובעת). התכנית מציעה גם קומות עם חניה תת קרקעית לכל המבנים. בקומת הקרקע של המגורים ולאורך רחובות יעקב פת ובר יוחאי ישולבו שימושי מסחר שונים. התכנית מציעה בית ספר ומתחתיו מסחר כהמשך למסחר שמתחת למגורים. גני ילדים ובית כנסת יהיו משולבים בבניין המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות עירונית פת/בר יוחאי

101-0666032

מספר התכנית

8.316 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218903
	קואורדינאטה Y	629099

1.5.2 תיאור מקום השטח בין יצחק שדה לבר יוחאי, צמוד לרחוב יעקב פת.

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	בר יוחאי	2	
ירושלים	ברגר	7	
ירושלים	פת יעקב		
ירושלים	שדה יצחק	1	

שכונה גוננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק	100, 109	60-61, 98-99

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2010	4472	6126	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ 13246 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ 13246
03/06/1993	3132	4117	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4253 ממשיכות לחול.	שינוי	4253
12/01/2017	2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0209593
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 32 19/08/2020	ראובן אלסטר	19/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1.1 - נספח בינוי - תכניות - מחייב לעניין מפלס 0.00, גובה מירבי ומספר קומות מירבי	12: 06 03/03/2021	רנדי אפשטיין	26/11/2020	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 1.2 - נספח בינוי - תכניות - מחייב לעניין מפלס 0.00, גובה מירבי ומספר קומות מירבי	12: 07 03/03/2021	רנדי אפשטיין	26/11/2020	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2 - נספח בינוי - חתכים - מחייב לעניין מפלס 0.00, גובה מירבי ומספר קומות מירבי	11: 46 29/11/2020	רנדי אפשטיין	26/11/2020	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה	09: 05 29/11/2020	סילבן רטוביץ'	16/09/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4 - נספח התכנות מבנה ציבור	14: 50 16/08/2020	רנדי אפשטיין	16/08/2020			מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 5 - דו"ח כלכלי	13: 36 24/10/2019	יניב אסולין	24/10/2019		1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח מס' 6 - דו"ח חברתי	11: 09 07/06/2020	אברהם ברגר	25/05/2020		1: 1	מנחה	נספח חברתי
לא	נספח מספר 7 - דו"ח סביבתי	12: 51 16/09/2020	רון לשם	16/09/2020		1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 8 - דו"ח עצים	17: 36 09/08/2020	ז'אן-מארק דופור-דרור	09/08/2020		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9 - נספח נופי תכנית	09: 06 29/11/2020	רחל וינר	25/11/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מספר 10 - נספח איחוד וחלוקה	15: 00 09/09/2020	ראובן אלסטר	08/09/2020	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מספר 11 - נספח הקצאה ואיזון	10: 50 22/09/2020	יניב אסולין	17/09/2020		1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	02-6297745	02-6296178	bchila@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם ברגר		"קידום א.מ.ב. התחדשות עירונית"	בית שמש	חזון איש	35	072-2324490	072-2324490	Avraham@kidum10.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	jerusalemtechnun@land.gov.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	OtMichal@jerusalem.muni.il
בעלים		ראה הערה		פרטיים	ירושלים	(1)		000-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כמפורט בנספח מס' 5 - איחוד וחלוקה

(1) כתובת: רחובות: יצחק שדה 1, יעקב ברגר 7 ובר יוחאי 2.

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	רנדי אפשטיין		קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים)	ירושלים	המלך ג'ורג'	27	02-6254603		admin@kke.c o.il
מודד מסומך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis i.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	סילבן רטוביץ'	10850	סילבן רטוביץ' הנדסת תחבורה ותנועה (1993) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6716321	02-6731436	Rato1@netvi sion.net.il
יועץ איכות סביבה ובניה ירוקה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי	שמאי	יניב אסולין	1256	רובל&אסולין משרד שמאות מקרקעין	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6517664	02-6517668	asolinyaniv@ gmail.com
	יועץ	אברהם ברגר		"קידום א.מ.ב. התחדשות עירונית"	בית שמש	חזון איש	35	072-2324490	072-2324490	Avraham@ki dum10.co.il
אקולוג	סוקר עצים	ז'אן-מארק דופור-דרור			ירושלים	שחר	1	02-6523963	02-6523963	jmdd@netvis ion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3694.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
בניה מרקמית	בנייה מקבילה לרחוב הבונה דופן לחלל הרחוב מבחינת גובה ופרופורציות עד גובה 9 קומות מהרחוב הסמוך.

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, הקמת שלושה מבני מגורים חדשים, מגרש למבנה ציבור, שצ"פ, שביל ציבורי ומעבר הולכי רגל בין רח' יצחק שדה לרח' בר יוחאי ורח' פת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, שטח לבניני ציבור, שביל, דרך קיימת ודרך מאושרת למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת ושביל.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
3. קביעת שטחי בניה ומספר יחידות דיור ל 356 יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה לחניון.
5. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
6. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
7. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין ומס' קומות.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	9, 3
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	10, 7, 5
שביל	11, 8, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	11
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	7
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	7, 5
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	9, 3
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	9, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	11, 8, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

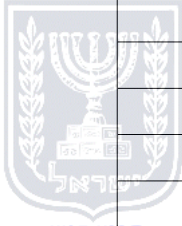
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
79.45	6,607	אזור מגורים מיוחד
0.19	16	דרך מאושרת
2.51	209	שביל
0.20	17	שטח להשלמה
17.64	1,467	שטח למבני ציבור
100	8,316	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.13	10.97	דרך מאושרת
5.07	421.28	דרך מוצעת
21.65	1,800.58	מבנים ומוסדות ציבור
55.17	4,587.97	מגורים ד'
4.65	386.74	שביל
13.32	1,107.96	שטח ציבורי פתוח
100	8,315.51	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מסחר בחזית מסחרית תעסוקה בחזית מסחרית כלפי רחוב בר יוחאי 3. משרדים, סטודיו, קליניקות וכדו' 4. 2 כיתות גני ילדים 5. בית כנסת 6. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד 7. מועדון דיירים 8. חדר שנאים 9. מתקנים לאיסוף אשפה 10. חניה תת קרקעית 11. חניית אופניים ציבורית</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית מבנה מרקמי לאורך כביש יעקב פת וכביש בר יוחאי וכן 3 מגדלים בגובה 26-31 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. 2. תמהיל יחידות דיור יכלול לפחות 20% יחידות דיור קטנות ששטחן 50-85 מ"ר עיקרי. 3. תכסית קומתית מרבית של מגדלי המגורים תהיה 650 מ"ר (כולל מרפסות). המרחק המזערי בין המגדלים יהיה 15 מ'. 4. תותר תוספת של עד 10% מהיקף יחידות הדיור לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי. 5. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולחנויות מהרחוב יהיו תואמים למפלסי המדרכה הסמוכה, עם גמישות מזערית בלבד. סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת. 6. לא יותרו דירות במפלס קומת הקרקע של המבנים בחזית הפונה כלפי הרחוב ולא תותר הצמדת גינות במפלס קומת הקרקע כלפי הרחוב. 7. תובטח כניסה ישירה למבנים מרחוב פת ומרחוב בר יוחאי וכן יציאה מן המבנים לכיוון השטחים בזיקת הנאה בחלק הפנימי של המתחם. 8. תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו. 9. יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בקומת הכניסה בבניינים המוצעים. 10. שיטת איסוף האשפה תבחן בעת היתר הבנייה. יותר איסוף אשפה פנאומטי 11. שימוש ציבורי: 1. בתא שטח מספר 1 ייבנו 2 כיתות גן ובית כנסת. ירשמו 130 מ"ר שטח בנוי ו-175 מ"ר שטח חצר לכיתות גן אחת, יותר קירוי של 15% משטח חצר מתחת לבניין. ירשמו 250 מ"ר שטח בנוי לבית הכנסת. 2. מיקומם של גני הילדים ובית הכנסת כמסומן בנספחי בינוי 1.1, 1.2, 2 יהיה מחייב. עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה בתיאום עם המחלקה למבני ציבור של עריית ירושלים. השטחים יהיו מעל פני הקרקע ובנגישות מלאה ותובטח הפרדה מלאה בין השטחים הציבוריים ודרכי הגישה אליהם ובין</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4.1	מגורים ד'
	<p>שטחי המגורים. שטח גן הילדים מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.14 להלן.</p> <p>12. מעל פני הגג תותר בניית מעקה, חדרים טכניים, יציאה לגג ומסתור מתקנים טכניים: בכל מגדל תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6.2 מ', בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר למתקנים טכניים ויציאה לגג.</p> <p>13. באחריות היזם לבצע בית הכנסת בגמר מלא.</p> <p>14. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי וואו הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.</p> <p>15. קו בנין תת קרקעי לחניון, מחסנים וחדרים טכניים יהיה קו בנין 0.</p> <p>יותר כי המפלסים התת קרקעיים במגרש מספר 2 ייבנו עם המפלסים התת קרקעיים בתא שטח מספר 1 ברציפות.</p> <p>16. מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. המסחר יהיה בקומה רציפה עם המדרכה הסמוכה.</p> <p>2. מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים ובלבד שלא יגרום מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>3. תותר תעסוקה (משרדים) בקומת המסחר הפונה לרחוב בר יוחאי.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>5. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>6. בחזיתות המסחריות תותר קומת גלריה על פי החוק.</p> <p>7. תותר בניית קומת חזית מסחרית בקו בנין 0 בגבול בין מגרש 1 (צד שמאלי) למגרש 3 (צד ימני).</p> <p>8. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.</p> <p>9. היקף שטחי המסחר ומיקומם העקרוני בקומת הקרקע של המבנים יהיו מחייבים. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>10. גובה נטו לחזית מסחרית, לא יפחת מ 4.5 מ'.</p> <p>11. שטחה של כל חנות לא יעלה על 120 מ"ר.</p> <p>12. תותר גמישות בתצורה הסופית של שטחי המסחר בהתאם לתצורה הסופית של הבינוי המוצע, כל עוד ישמר העיקרון של מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע.</p> <p>13. תותר בניית קומת גלריה בהתאם לחוק.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בצבע אדום בתא שטח מס' 1 ישמש מעבר הולכי רגל וקישור בין הרחובות יעקב פת, רחוב בר יוחאי, רחוב יצחק שדה/ברגר ולשצ"פ.</p>

4.1

מגורים ד'

- מיקום ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.
רוחב המעבר לא יפחת מ 3.8 מ'.
- המעבר הרגלי יפותח עם גינון, פינות ישיבה. הכל בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
2. השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בצבע צהוב לאורך רח' יעקב פת ורחי בר יוחאי ישמש כהרחבת המדרכה לפני החזית המסחרית.
- שטח זה יפותח כהמשך רציף למדרכה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.
- מיקום ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.
- יותר לבנות מעל לשטח המסומן כזיקת הנאה לפי קווי בנין. גובה התקרה מעל לזיקת ההנאה לא יפחת מ 3 מ' נטו.
3. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל הינו ללא מגבלה כלשהי.
4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

עיצוב אדריכלי

ד

- מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1.1 2 הינם מנחים בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה מירבי. (בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית).
1. תותר הקמת מבנה מגורים הכולל בנייה מרקמית רציפה עד 9 קומות ומעליו 3 מגדלים בגבהים לפי נספחי בינוי 1.1, 1.2, 2.
2. המגדלים יבנו בנסיגה שלא יפחת מ 2 מ'.
3. יותר שינוי במפלסי ה- 0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
4. מספר הקומות יהיה לפי המסומן בנספח מס' 2, נספח בינוי - חתכים.
5. תותר הבלטת מרפסות בבניה המרקמית עד 250 ס"מ מעבר לקו בנין 0 וקו בניין אחורי. גובה תקרת מרפסת מעל המדרכה לא תפחת מ 4.5 מטר נטו.
6. גגות הבנייה יוכלו לשמש כמרפסות לדירות הצמודות.
7. החניון יהיה תת קרקע. גג החניון יהיה גג מגונן או מרוצף.
- עומק מילוי אדמת הגן באיזורי נטיעת העצים, לא יפחת מ 100 ס"מ לאפשר נטיעת עצים בוגרים, והכל בתיאום עם מהנדס העיר.
8. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' מגובה מפלס הקרקע הסופית, הן כלפי הרחוב והן כלפי חלקות סמוכות, לרבות גובה הגדרות סביב חצרות פרטיות.
9. גובה מעקה בנוי עליון יהיה עד 2.2 ממפלס הגג העליון, לצורך הסתרת מערכות, ויבנה כחלק ממסת הבניין. חדרי מעליות ומדרגות, מאגרי מים וכו' לא יחרגו מגובה 4 מטרים מהמעקה הבנוי.
10. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

חניה

ה

1. לאור מיקומו של המתחם, בצמוד לציר מאושר של הרכבת הקלה ובסמיכות רבה לתחנת רכבת

4.1	מגורים ד'
	<p>מאושרת, תקן החניה יהיה באופן שיידרש מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ממוצעת, ללא קשר לגודלה.</p> <p>2. תקן החניה לשימושים שאינם למגורים יחושבו על פי רק"ל פעיל בהתאמה למגורים.</p> <p>3. יבנה חניון תת קרקעי אחד משותף לשימוש מגורים ומסחר (ומבני ציבור לפי הצורך) בתאי שטח מס' 1 ו 2.</p> <p>1. חניה למסחר ופתרון לפריקה וטעינה בחניון התת קרקעי, יבוצעו באופן שלא יהווה מטרד למגורים.</p> <p>2. הצורך בפתרון חניה למוסדות ציבור בחניון התת קרקעי יבחן בעת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>3. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו פיזית משטחי החניה למגורים.</p> <p>4. תמרון משאיות יהיה בתוך תא שטח מס' 3, באזור המסומן בתשריט ובנספח בינוי כזיקת הנאה למעבר בכלי רכב, "אזור תמרון".</p> <p>לכן יובטח חיבור בין החניון בתא שטח מס' 1 לבין החניון בתא שטח מס' 3.</p> <p>4. יותר מעבר לכלי רכב מהחניון בתא שטח מס' 1 לצורך כניסה לחניון בתא שטח מס' 3.</p> <p>לכן יובטח חיבור בין החניון בתא שטח מס' 1 לבין החניון בתא שטח מס' 3.</p> <p>5. להבטחת האמור לעיל בסעיפים 3 ו 4, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>6. יותר לנייד שטחי בניה של החניון בין תא שטח מספר 1 לתא שטח מספר 2 בעת הבקשה להיתר בניה.</p>

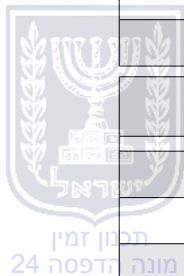


4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. בית ספר.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>3. חניון תת קרקעי.</p> <p>4. מסחר בחזית מסחרית</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. המסחר יהיה בקומה רציפה עם המדרכה הסמוכה.</p> <p>2. מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים ובלבד שלא יגרום מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>3. תותר תעסוקה (משרדים) בקומת המסחר הפונה לרחוב בר יוחאי.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>5. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>6. תותר בניית קומת חזית מסחרית בקו בניין 0 בגבול עם מגרש 1.</p> <p>7. לא יותר ניוד שטחי מסחר לטובת שטחי בית הספר ולהפך.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>8. היקף שטחי המסחר ומיקומם בקומת הקרקע של המבנים יהיו מחייבים.</p> <p>9. גובה נטו לחזית מסחרית, לא יפחת מ 4.5 מ'.</p> <p>10. שטחה של כל חנות לא יעלה על 120 מ"ר.</p> <p>11. תותר גמישות בתצורה הסופית של שטחי המסחר בהתאם לתצורה הסופית של הבינוי המוצע, כל עוד ישמר העיקרון של מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע.</p> <p>12. תותר בניית קומת גלריה בהתאם לחוק.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קו בניין לאורך רחוב בר יוחאי מחייב למסחר ולבית ספר.</p> <p>2. גובה ומירבי ומספר קומות מירבי יהיו כפי שמסומן בנספחים 1.1, 1.2, 2.</p> <p>3. מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי של עד 1.5 מטר במפלסי ה- 0.00 ובמפלסי הגגות בהתאם לנספחים.</p> <p>4. יותר שימוש במגרש מבנה הציבור באופן זמני לשטח התארגנות, עירום ואחסון זמני של עודפי עפר.</p> <p>5. חצר בית הספר תהיה פתוחה בשעות אחר הצהריים, ותציע מרחב ציבורי פתוח אפקטיבי לתושבי השכונה.</p> <p>6. כניסת הולכי רגל ראשית לבית הספר לא תהיה מרחוב בר יוחאי, אלא מרחוב יצחק שדה.</p> <p>7. קו בנין תת קרקעי לחניון יהיה קו בנין 0.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. הכניסה לחניון תת קרקעי בתא שטח מס' 3 יהיה מהחניון בתא שטח מס' 1.</p> <p>1. יובטח חיבור בין החניון בתא שטח מס' 3 לבין החניון בתא שטח מס' 1.</p> <p>2. תמרון משאיות מהחניון בתא שטח מס' 1 יהיה באזור המסומן בתשריט ובנספח בינוי כזיקת הנאה למעבר בכלי רכב, "אזור תמרון":</p> <p>1. יובטח מעבר לכלי רכב.</p> <p>2. יובטח גובה בהתאם לדרישות כלי רכב שרות.</p> <p>3. יובטח שטח לתמרון משאיות בכל שלב ושלב של הקמת המבנה בתא שטח מס' 3.</p> <p>4. החניון בתא שטח מס' 3 יתואם ויבוצע בתאום מלא עם החניון בתא שטח מספר 1.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום מלא בנושא החניון עם המבנה בתא שטח מס' 1 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. גודל ומיקום סופי של "אזור תמרון" וזיקת ההנאה ייקבעו בהיתר הבניה.</p> <p>4. להבטחת האמור לעיל בסעיפים 1 ו 2, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>





4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט, תאורה.</p> <p>2. מבני שירות למשתמשים בפארק (כגון שירותים ציבוריים ולאחזקתו השוטפת</p> <p>3. חניון תת קרקעי עבור מגרש מספר 1</p> <p>4. שנאים תת קרקעיים עבור מגרש מספר 1</p> <p>5. חדרים טכניים תת קרקעי עבור מגרש מספר 1</p> <p>6. מחסנים תת קרקעיים עבור מגרש מספר 1</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.</p> <p>2. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בהתאם ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים.</p> <p>3. תותר בניית מבני שירות למשתמשים בפארק (כגון שירותים ציבוריים ולאחזקתו השוטפת עד 50 מ"ר שטח עיקרי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תותר בניית אלמנטי אוורור לשימושים תת קרקעיים.</p>
ב	חניה
	<p>1. יותרו חניה תת קרקעית, חדרים טכניים ושנאים שישויכו לתא שטח מס' 1.</p> <p>2. יותר מעבר הולכי רגל וכלי רכב בתת הקרקע לבעלי הזכויות בתא שטח מס' 1.</p> <p>3. אחזקת החניה, חדרים הטכניים והשנאים בתת הקרקע תהיה באחריות בעלי הזכויות בתא שטח מס' 1.</p> <p>4. לא תותר בנייה על קרקעית לשימושים אלה למעט אלמנט אוורור לחניון</p> <p>5. יותר לנייד שטחי בניה של החניון בין תא שטח מספר 1 לתא שטח מספר 2 בעת הבקשה להיתר בניה.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך ע"פ הגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך ע"פ הגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	4					60105	8240 (1)		10375	41490		1	מגורים ד'	
0							1960		600		1360		1	מגורים ד' מסחר ומשרדים	
							(3) 510				(3) 510		1	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	4		356	80	1752	17825	17825					1	מגורים ד' חניון	
(2)	(2)	4	(5)			1752	80400	26065 (4)	600	10375	43360	4571	1	מגורים ד' <סך הכל>	
(2)	(2)	1	3				2350			(6) 600	(6) 1750		3	מבנים ומוסדות ציבור	
							275		275				3	מבנים ומוסדות ציבור מסחר	
							400	400					3	מבנים ומוסדות ציבור חניון	
		(6) 2	(6) 3			175	3025	400	275	600	1750	1731	3	מבנים ומוסדות ציבור <סך הכל>	
								(4) 4430					2	שטח ציבורי פתוח חניון	
							50			50			2	שטח ציבורי פתוח פארק / גן ציבורי	
		4	1			405	4480	4430		50		1104	2	שטח ציבורי פתוח <סך הכל>	



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
4128	0	(2)	1	מגורים	מגורים ד'
			1	מסחר ומשרדים	מגורים ד'
			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			1	חניון	מגורים ד'
			1	<סך הכל>	מגורים ד'
			3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			3	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
			3	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
			3	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
			2	חניון	שטח ציבורי פתוח
			2	פארק / גן ציבורי	שטח ציבורי פתוח
			2	<סך הכל>	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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר תוספת של עד 10% מהיקף יחידות הדיור לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי.

ב. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג ומסתור מתקנים טכניים:

בכל מגדל תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6.2 מ', בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר למתקנים טכניים ויציאה לגג.

ג. מספר מקומות החניה יהיה לפי מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בממוצע. יותר להצמיד לדירה אחת שתי חניות ע"ח דירות שלא יוצמדו אליהם חניות כלל. בנוסף, 25 מקומות חניה לאורחים.

ד. תותר תוספת מחסן לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לכל בניין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ 8 מ"ר כלול בשטחי בנייה בטבלה 5. לא יותר ניוד זכויות אלה לשימוש אחר.

ה. לא יותר לנייד זכויות מסחר למגורים, ולהפך.

ו. תותר תוספת שטחי בניה עבור חדר שנאים במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה מעבר לשטחים שבטבלה.

ז. יותר לנייד שטחי בניה של החניון בין תא שטח מספר 1 לתא שטח מספר 2 בעת הבקשה להיתר בניה.

ח. שטח מרפסות יחושב לפי שטח מרפסת מקורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 7860 מ"ר עבור מחסנים וחדרים טכניים.

(2) לפי המסומן בתשריט.

(3) 250 מ"ר עבור בית כנסת ו-260 מ"ר עבור שתי כיתות גן.

(4) כולל שטחי מחסנים, מעברים וחדרים טכניים.

(5) בניין 1, 31 קומות גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת בניין 2, 29 קומות גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת בניין 3, 26 קומות גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת.

(6) תותר ניווד זכויות שטחי בניה בין על קרקע לתת קרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח כוללת למתחם כולו, אשר תכלול בין היתר התייחסות לעיצוב הבניינים בתאי שטח מספר 1 ו 2, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום עם תכנית האב לתחבורה ועם מחלקת תושבייה בעירייה.
4. יש להשלים תיאום עם תכנית אב לתחבורה לעת מתן היתרי בניה באזור המשיק לתחום הרכבת הקלה.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר כולל עיצוב החזיתות, מיקום מדויק של המגדלים והמפגש עם מפלס הרחוב.
6. תכנון שטחים למבני ציבור בייעוד מגורים יתואמו עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים בעת קידום הבקשה להיתר בניה.
7. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח מספר 1 יהיה הגשת תכנית פיתוח לשביל, לשטחים המסומנים בזיקת הנאה ולשטחים המיועדים לבנייני ציבור.
8. תנאי להוצאת היתר בניה לתא שטח מס' 1 יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה של דרך פת בקטע במול חזית התכנית, עד התחברות למצב קיים. על הסדרי התנועה לוודא הריסת כל הבינוי הקיים ברצועת הדרך והסדרת מדרכה בגובה הכניסה למבנים מכיוון צפון מזרח. תנאי לאיכלוס בתא שטח מס' 1 יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כאמור לעיל.
9. תנאי לטופס אכלוס לתא שטח מספר 1 יהיה פיתוח השביל והשטחים המסומנים בזיקת הנאה בהתאם לתכנית הפיתוח וכן ביצוע של השטחים למבני ציבור ברמת המעטפת.
10. תנאי להיתר בנייה בתא שטח מספר 3 יהיה אישור המחלקה לתכנון מבני ציבור והמחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.
12. תנאי לכל היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור המיועד לגני ילדים, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לגני ילדים לטובת הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית זו, בקומה 00 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחברת החשמל מחוז י-ם.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תברואה, שפ"ע, המחלקה לאיכות סביבה, שפ"ע עצים למיקום הנטיעות, וכי תנאי למתן היתר אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל בהתאם לאישור שניתן על ידי אגף שפ"ע.
16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז י-ם.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור המחלקה לנגישות.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

איכות סביבה:

1. כתנאי להיתר בנייה תבוצע הערכת רעש מתנועת כלי רכב אשר תוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ועל פיה יקבע שיעור הפחתת הרעש הנדרש בחזיתות הפונות

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

לרח' פת ורח' בר-יוחאי.

2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב, על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. דוח מיקרו אקלים אשר יכלול את תוצאות הבדיקה ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה מסחרי יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגיה והנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע
5. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
6. תנאי להיתר בנייה לכל בניין ופעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח יהיה ביצוע 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 להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.
7. תנאי למתן היתר בניה לבית הספר יהיה הכנת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

מים :

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה 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 ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אחריותו הכספית של המזמין על העתקות, כל מתקן ואו צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה

בטיחות טיסה :

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 80 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.3

עיצוב אדריכלי

מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1.1-2 הינם מנחים בלבד. למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה מירבי, מתחם תכנון, טיפוס בנייה, ומיקום בנין הכולל מבנה ציבור. (בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית).

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת

<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>אסורה.</p> <p>2. בתא שטח מס' 1 בבניה הגבוהה מעל הבניה המרקמית, יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. בחזית מסחרית יותר לבצע ויטרינה. עיצוב החזית המסחרית, כולל שילוט יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט התכנית. נספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית זו כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח תחולתם מחייבת.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתנאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנים וקומות המרתף באופן שיאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>3. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>5. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>6. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות.</p>	<p>6.4</p>

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>יוצגו אפשרויות לשימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בתאום עם מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>רעש:</p> <p>לקראת הוצאת היתרי בנייה ייבדקו המערכות הטכניות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, קירות מיסוך וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>איכות אויר:</p> <ol style="list-style-type: none"> מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בשלב היתר הבניה. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מאזורים מזוהמים ופתחי פליטה <p>רוחות:</p> <ol style="list-style-type: none"> האלמנטים המבניים למניעת מטרדי רוחות, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבניה ולא יחושבו במנין השטחים העיקריים. תותר חריגה סבירה שלהם מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. בשימושים של המסחר במגדל הצפוני אין לאפשר שימושים תומכים בסמיכות עקב התגברות הרוחות ויש לקיים את פעילות המסחר רק בתוך השטח המבונה. לעת מתן היתר בניה ייקבעו אמצעים למיתון הרוח בפיתוח חצר הגן בפניה הצפונית של בניין 3. האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. <p>מסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה. ככל שהשימושים המסחריים יידרשו, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האווריר הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות 	

איכות הסביבה	6.7
<p>הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכדומה אשר תאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>5. בבית העסק יותקנו אמצעים למניעת רעש כך שיעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>בחניון התת קרקעי המוצע יוקצה שטח לחניה תפעולית עבור פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכדומה על מנת למנוע מטרדים למבנים המוצעים בתכנית ולמבנים סמוכים קיימים.</p> <p>שטחים פתוחים:</p> <p>1. גגות המבנים יפותחו, ככל הניתן, כגגות חיים וישמשו את דיירי המבנים. תותר יצירת סוכות בשטחים אלה.</p> <p>2. בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטחי הגגות יש להעדיף שילוב צמחייה האופיינית לבתי גידול של מערכת אקולוגית ים תיכוני בהרי יהודה בהתאם לסקרי טבע עירוני שנערכו בירושלים המערבית וסביבתה.</p> <p>3. ניהול הגיבון הציבורי והפרטי יעשה תוך הימנעות משימוש במינים פולשים ומתפרצים מרשימת המינים הבלתי רצויים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>הריסת מבנים:</p> <p>לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>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>	
הוראות בזמן בניה	6.8
<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>2. רעש:</p> <p>העבודות והציוד יעמדו בדרישות אלו:</p> <p>1. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תש"ט - 1979. בעל הזכות בנכס יחויב להמציא את תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנות אלו.</p> <p>2. 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-7:00 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל-7:00 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.</p> <p>3. המלצות המשרד להג"ס לגבי רעש מצטבר מאתרי בנין.</p> <p>4. כל הציוד שיופעל דרך קבע באתר העבודות (משאבות, מפוחי אוויר וכו'). יעמוד בדרישות</p>	

<p>עתיקות</p> <p>פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.9</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. תברואה ואצירת אשפה :</p> <p>1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם עריית ירושלים. תיבחן שיטת הפינוי בעת היתר הבניה בין איסוף בחדרי אשפה בכל מבנה לבין איסוף פניאומטי.</p> <p>2. תותר הקמת מערכת איסוף אשפה פניאומטית, באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. תותר הקמת מתקני מחזור בשטחים ציבוריים.</p> <p>4. בחזית מסחרית ומשרדים תהיה הפרדה בין אשפה "רגילה" לקרטונים.</p> <p>5. יותרו דחסני אשפה.</p> <p>2. חשמל :</p> <p>1. תחנות השנאים של חברת החשמל ימוקמו בחניון תת קרקעי משותף לכל הבניינים כפי שמסומן בנספח בינוי. לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ. יותר למקם תחנות שנאים בתת קרקע מתחת לשצ"פ בתא שטח מספר 2.</p> <p>2. על היזם לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתר בניה. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תיאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p> <p>3. מידות מדויקות של שטח עבור חדרי השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן ההיתר. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אורור, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>4. תובטח אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא לחדרי השנאים.</p> <p>5. תשתיות קיימות: 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') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>6. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p> <p>3. מים :</p> <p>1. במקומות שיסוכמו עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון, יורכבו מדי מים כלליים. יש להקצות נישה עבור מערכת מדידת המים הראשית.</p> <p>2. הגיחון מניחה מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור.</p> <p>3. ב"שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ במידת הצורך.</p> <p>4. צריכת המים לכיבוי פנימי של שרפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.</p> <p>5. סימנו בתכנית קווי המים הקיימים. אם כתוצאה מתכנית זאת ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקותו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.</p> <p>4. ביוב :</p> <p>1. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב העירונית. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים</p>	<p>6.10</p>



תשתיות	6.10
<p>לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>2. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ובפיקוח של מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ואו בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>3. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>4. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ואו הניקוז.</p> <p>5. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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>	
מגבלות בניה לגובה	6.11
<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות 810L- בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות 864L- בפינות מנוגדות לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר (812.1 מטר מעפ"י) מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון. העגורן יסמון בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות:</p> <p>1. בפקס למספר: 03-6065954, או במייל: air21@idf.gov.il.</p> <p>2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.</p>	
סטיה ניכרת	6.12
<p>1. קווי בניין, מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולחנויות, גובה מפלס הבנייה המירבי, המרחק המזערי בין המגדלים ומספר קומות, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי בניה וגובה בית הספר יחשבו כסטיה ניכרת.</p> <p>3. עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח בינוי יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהיה סטיה ניכרת.</p> <p>4. גובה הקומה המסחרית יהא בהתאם להנחיות המרחביות. שטחה של כל חנות לא יעלה על 120 מ"ר ואורך החזית של כל חנות לא יעלה על 7 מטרים. הוראה זו מחייבת וכל סטיה מכך תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>5. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולחנויות מהרחוב יהיו תואמים למפלסי המדרכה הסמוכה, עם גמישות מזערית בלבד. סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטיה ניכרת.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור (שלא כלולים באיחוד וחלוקה), יופקעו על ידי הוועדה המקומית</p>	

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	
וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.	



6.14 חלוקה ו/ או רישום	
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. 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>4. 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>5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות גני הילדים 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>6. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי מספר 1.2 בצבע חום בקומת ה 0.00 של בניין מס' 3 והיקפו 260 מ"ר שטח מבונה ו 350 מ"ר שטח חצרות, ואשר מותר בו שימוש לגני ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>	



6.15 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	
יינתן היתר הריסה למבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן לטיהור השטח ללא התניה בתנאים למתן היתר בניה למבנים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבני המגורים	לא תותר הריסת המבנים עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח כוללת למתחם כולו, אשר תכלול בין היתר התייחסות לעיצוב הבניינים, למעט בית הספר, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשביל, לשטחים המסומנים בזיקת הנאה ולשטחים המיועדים לבנייני ציבור שבתא שטח מספר 1.
4	תנאי לטופס אכלוס	פיתוח השביל והשטחים המסומנים בזיקת הנאה בהתאם לתכנית הפיתוח וכן ביצוע של השטחים לבנייני ציבור ברמת המעטפת.



7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24