

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0507301

מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרק"ל, מתחם בזק, ק.יובל, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
07/05/2018

להפקיד את התכנית
18/11/2019

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

התכנית ממוקמת במתחם מרכזיית בזק, ברחוב הנרייטה סאלד בשכונת קריית היובל בירושלים, בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה.

בעקבות שינוי מדיניות הבנייה לגובה ולשימושים המותרים לאורך ציר הרכבת הקלה, מוגשת תכנית במסגרת ישום מדיניות זו הלכה למעשה.

התכנית מציעה פיתוח משולב לשימושי מסחר תעסוקה ומגורים בבניין עם 6 קומות חניון תת קרקעיות ו-30 קומות מעל הקרקע. 25 קומות מגורים ומסד של קומת מסחר אחת מעל הקרקע ואחת תת קרקעית, ו-4 קומות משרדים ותעסוקה.

התכנית מציעה 1200% זכויות בניה עבור 150 יח"ד. 25% משטח הבנייה הכולל ישמשו למסחר ותעסוקה ו-75% ישמשו למגורים.

התכנית מתואמת עם קו הרכבת הקלה ועם פארק האסבסטוניים המתוכנן ליד התכנית מצד צפון מערב. תא שטח "2" שבעלות מינהל מקרקעי ישראל, התווסף לשטח התכנית בתיאום עם עיריית ירושלים. התכנית מציעה מגרש ציבורי ובו מבנה בן 2 קומות חניון תת-קרקעיות ו-4 קומות מעל הקרקע.,



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרק"ל, מתחם
בזק, ק. יובל, ירושלים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0507301 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.525 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

216198 קואורדינאטה X

629714 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם מרכזיית בזק בשכונת קריית היובל, ירושלים רחוב הנרייטה סולד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קריית היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30397	מוסדר	חלק	19-20, 34-35, 43-44	22-23, 31, 36

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1970	653	1686	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1537 בתחומה.	החלפה	1537
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	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
24/07/1955		0	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 842 בתחומה.	החלפה	842



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח סביבה, חווד בחינת מטרדי רוח, חווד הצללה	08: 58 09/09/2018	אלון טופצ'יק	09/09/2018	58		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי- נספח מס'1, מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מפלסים, גובה ומיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה.	09: 18 25/03/2019	אדרי' יגאל לוי	25/03/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכים וחזיתות- נספח מס' 2, מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות, מפלסים וגובה.	11: 43 09/10/2018	אדרי' יגאל לוי	16/08/2018		1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 3- נספח תנועה	11: 35 01/11/2018	ינון הנדסה	16/08/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 13 25/03/2019	ארז כהן	25/03/2019	21		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לאיחוד וחלוקה	09: 19 25/03/2019	ראובן אלסטר	25/03/2019		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מפת עצים	10: 53 17/02/2019	אדיר אלווס	30/08/2018	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	10: 52 17/02/2019	אדיר אלווס	30/08/2018	20	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	15: 40 28/03/2018	ראובן אלסטר	20/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	02-6296666	02-6296453	grofer@jerusalem.muni.il
	פרטי			טופ ווסט	תל אביב-יפו	המסגר	42			
	פרטי			נוף קריית יובל בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	42			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טופ ווסט	תל אביב-יפו	המסגר	42			
פרטי			נוף קריית יובל בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	42			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.ne t
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצייק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	המלאכה (2)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
	יועץ תחבורה	ינון הנדסה	116687	ינון הנדסה יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(3)	4	04-8569000		yenon@yeno n.co.il
שמאי	שמאי	ארז כהן	324	חברת ז.כ מחקר וסקרים	תל אביב- יפו	(4)	67	03-5611444		

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.

(2) כתובת: איזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.

(3) כתובת: יוזמה 4, טירת הכרמל.

(4) כתובת: רחוב יגאל אלון 67 אל-אביב.



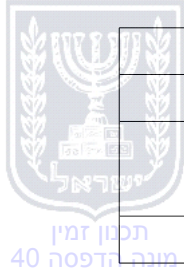
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
"החוק"	חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965), לרבות השינויים בו.
"ועדה מקומית"	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, או ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה.
"מוסד תכנון"	מוסד המוסמך לאשר תכנית, היתר או הרשאה לפי העניין.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה, הכולל מגדל מגורים, מסחר ותעסוקה. ומוסד ציבורי בן 6 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע משטח לבנייני ציבור, דרך מאושרת, מגורים 6, מגרש לבניינים ומתקנים ציבוריים, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ.
2. קביעת תמהיל השימושים המעורבים ל 75% מגורים ו 25% מסחר ותעסוקה
3. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
4. קביעת גובה בניין המגורים ל-30 קומות.
5. קביעת מספר יח"ד ל-150.
6. קביעת בניין ציבורי בן 6 קומות עם חניון תת קרקעי.
7. קביעת קווי בניין מרביים.
8. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לבינוי ולזיקת ההנאה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה והיתר אכלוס.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.
11. קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים
12. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.



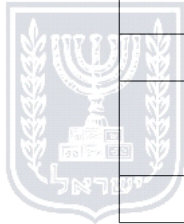
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	3
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה 2	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	2
תחום השפעה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
41.53	1,879.43	בנייני ציבור
14.58	659.64	דרך מאושרת
20.48	926.75	מגורים 6
11.80	533.98	מגרש לבניינים ולמתקנים ציבוריים
11.62	525.7	שטח ציבורי פתוח
100	4,525.5	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.61	72.66	דרך מאושרת
52.20	2,362.08	מבנים ומוסדות ציבור
43.32	1,960.63	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2.87	130.05	שטח ציבורי פתוח
100	4,525.42	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים תרבות, קהילה, בריאות, חברה ורווחה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובהו המירבי של מבנה הציבור יהא 6 קומות. שטחי הבניה יהיו 300% מירבי. 2. החניון של מבנה הציבור יהיה תת קרקעי במלואו. החזית לרחוב גרוסמן תציע חזית פעילה ולא קיר תמך אטום. 3. יותר שימוש במגרש 2 כחניון עירוני פתוח או שטח ציבורי פתוח עד לבניית מבנה הציבור.
ב	זיקת הנאה 1. זיקת ההנאה בין מבנה הציבור למבנה השימושים המעורבים תשמש למעבר ציבורי שיקשר את מתנ"ס פיליפ ליאון לפארק האסבסטונים. 2. המעבר יאפשר הליכה נוחה ורציפה לכל אורכו. 3. פיתוח המעבר יבוצע על פי מפלסי הפיתוח בסביבה המצרנית לגבול התכנית. 4. תאסר הקמת גדרות או אמצעי חייץ אחר בין השטחים בזיקת ההנאה ובין שטח הפארק.
ג	ניהול מי נגר על מנת לאפשר חלחול מי נגר, התכנית התת קרקעית תוגבל ל-80%.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים 1. מעבר להולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף 1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר. 2. שבילי ההליכה יתוכננו באופן המאפשר גישה ומעבר נוחים מרחוב הנרייטה סאלד בו עובר קו הרכבת הקלה האדום, לכיוון רחוב צ'ילה. השבילים יאפשרו רציפות הליכתית נוחה ויצרו מעין ציר ירוק לרווחת התושבים ולנוסעי הרכבת הקלה. 3. ייקבע איסור בדבר הקמת גדרות או אמצעי חייץ אחר בין השטחים בזיקת הנאה ובין שטח הפארק בתיאום עם הלשכה. 4. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק תכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>א. מגורים ואחסנה. ב. חנייה ושטחי שירות. ג. מסחר ושירותים נלווים למסחר. ד. תעסוקה ומשרדים. ה. מרפאות. ו. חדר כושר בקומה 1- בלבד. ז. שטחי ציבור מבונים לצרכי תרבות, קהילה, בריאות.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>כללי : בתכנית זו מוצע בתא שטח בייעוד מסחר תעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור.</p> <p>1. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי בניין מרביים ומספר הקומות. 2. מפלס הכניסה הקובעת של הבניין הינו 761.85 גובה אבסולוטי. 3. מפלס ה-0.00 במגרשים המיועדים לבינוי ייקבע בהתאם למפלס הרחוב וכי ההפרש בין המפלסים לא יעלה על 0.5 מטר. 4. מספר הקומות המירבי של בנייני המגורים מעל הכניסה הקובעת יהיה 30 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי. התכנית תציע תמהיל של יחידות דיור, כאשר לפחות 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר מירבי, כולל ממ"ד. 5. תותר כניסה לבניין מרחוב הנרייטה סאלד וכן מיתר חזיתות הבניין. 6. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק מזערי של 40 ס"מ באיזורים המיועדים לגינון, וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח. 7. מרפסות: א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. ג. שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך. ד. סטייה מסעיף זה יחשב כסטייה ניכרת. ה. יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר. ו. בשטחים שאינם מקורים, תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות. 8. הכניסה לחניון התת קרקעי תאושר לעת מתן היתר בנייה וניתן יהיה לשנות אותן באישור מהנדס העיר. 9. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1. 10. השטח בקומות המסד המוקצה לצורכי ציבור הינו 1100 מ"ר עיקרי ושירות והוא יהיה בנוסף לזכויות הבנייה הניתנות בתכנית זו. 11. רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה יעשה בהתאם להוראות החלוקה החדשה בהתאם לקבוע בסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>12. יותר שימוש במגרש 2 כחניון עירוני פתוח או שטח ציבורי פתוח עד לבניית מבנה הציבור.</p> <p>13. מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה בקומה 4 במסד, הינו מחייב.</p> <p>14. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p align="right">ב</p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>2. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק בשטח התוכנית, תותנה בקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'.</p> <p>3. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>4. תתוכנן חצר פנימית ו/או שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור וכד'.</p> <p>5. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.</p> <p>6. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת מתקני טיפול במידת הצורך.</p> <p>7. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>8. מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם אוורור מאולץ יופנו אל גג המבנה (שינוי בהנחיה זו כפוף לתיאום מראש ואישור המח' לאיכות הסביבה). מערכת האוורור תתוכנן לשמונה החלפות אוויר בשעה לכל הפחות.</p> <p>9. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר ותעסוקה יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזעמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>10. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>11. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית המבנה שינוי בהנחיה זו יתאפשר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצימצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p> <p>12. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>13. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכונו התקף.</p> <p>14. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>איכות הסביבה</p> <p>ג</p> <p>15. מבני ציבור רגישים כהגדרתם בהוראות תמ"א 18 יוקמו במרחק מינימלי של 72 מ' מאיי התדלוק ו/או מיכלי התדלוק של תחנת הדלק הסמוכה וזאת בהתאם לאישור הקלה של 10% ממרחק ההפרדה הנדרש של 40 מ'.</p> <p>16. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>17. בתכנון מבנה השימושים המעורבים ישולבו אמצעים למיתון הרוח בשצ"פ המתוכנן בינו למתנ"ס ולמבנה הציבור המתוכנן.</p> <p>18. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט (מערכות אוורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של דברי מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>19. ככלל, התקנת מערכות מכניות יותקנו בתכנית במרתף המבנה ו/או על הגג. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף להצגתו של דו"ח אקוסטי מפורט, אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות המבנה.</p> <p>20. תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות סביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בנייה יהיה סקר קרקע בשל פעילות תחנת הדלק הסמוכה.</p> <p>22. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה בחינה אקוסטית מפורטת להערכת פוטנציאל מטרדי הרעש מתחבורה במקום והצגת המיגון הדירתי הנדרש לצמצום לרמה קבילה, אישור המסמך על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית המבנה.</p> <p>23. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לגבי מידת פוטנציאל קיומו של גז קרקע מזוהם במתחם כתוצאה מסמיכותו לתחנת הדלק וביצוע דרישותיה בנושא במקרה הצורך.</p> <p>24. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח המתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>25. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מוקדם של המחלקה לאיכות סביבה לכל שימוש שאינו בבחינת מגורים או משרדים.</p> <p>26. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p>	
<p>חשמל</p> <p>ד</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר</p>	





מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>מיתוג.</p> <p>2. מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) מהתש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>4. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>5. חדרי שנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא בשטחים הציבוריים.</p>	
<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p> <p>4. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.</p>	ה
<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה על פי התקן התקן בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן דו חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.</p> <p>3. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.</p> <p>4. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p> <p>5. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.</p> <p>6. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>7. תתאפשר שילוב של מתקנים פ אוטומטיים עבור החניה.</p> <p>8. לעת מתן היתר בנייה, תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת קומה תת קרקעית, תהיה בכפוף לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>9. ייקבע כי השנאי ימוקם בחניון התת קרקעי תוך שמירה על המרחקים הנדרשים משמושים רגישים</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>11. בקומת החנייה תהייה הפרדה בין חניית המסחר לחניית דיירי בניין המגורים.</p> <p>12. בין קומות המסחר והמשרדים לבין קומות המגורים, יהיו שני גרעינים שונים למדרגות ומעלית, גרעין שיקשר בין החנייה למסחר ולמשרדים (כולל מעלית תפעולית) וגרעין נוסף בין החנייה לקומות המגורים.</p>	ו
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. כלל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית זו.</p>	ז

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ח</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים אבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי עפ"י תקן.</p> <p>4. עובי אבן הקופניג לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>5. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד. פתחי מרחב מוגן:</p> <p>7. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>8. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>ט</p> <p>הוראות למניעת מטרדי רעש:</p> <p>1. הבקשה להיתר תכלול פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למאפייני המבנה ובהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג חלונות, עובי וסוג זכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' לרבות פתרונות אדריכליים כגון הצגת מרפסות בחזית הפונה אל הכביש.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכאניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות אלו.</p> <p>3. פתחי הפליטה יהיו על הגג (עם אפשרות לגמישות) ופתחי היניקה ישאבו אוויר צח ממקום בו אין חשש לזיהום אוויר כבד ממקור תחבורתי או ממקור כלשהוא אחר.</p> <p>4. תכנית מערכת האוורור של החניון תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. מומלץ למקם את המפוחים המרעשים בתוך חדרים סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר, התש"ן, 1990.</p> <p>5. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים לא יעלה על 70 דציבל בתוך חניון ומעל 65 דציבל במרחק 1 מ' מפתחי האוורור הסמוכים למעברים ובחצרות.</p> <p>6. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>י</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יא</p> <p>1. תנאי לדיון בהיתר יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט לנספח הבינוי.</p> <p>התיאום מול אדריכל העיר יכלול פירוט של חומרי הגמר.</p>	



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה. בין היתר לעניין טיפול בעודפי עפר ופסולת. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון המוצע לשטח הציבורי.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 127 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי רווחה וקהילה בריאות וחברה בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.
12. תנאי להיתר בניה יהיה אישור השימושים המותרים במסחר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
13. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מצוקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
14. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר בשטח התכנית.
15. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי והחזיתות עם אדריכל העיר.
16. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך רחוב גרוסמן בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושבייה.



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>זיקת הנאה</p> <p>יב</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל הנם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב הנם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
<p>מסחר</p> <p>יג</p> <p>1. שטחי המסחר יהיו במפלס רחוב הנרייטה סולד בלבד. לא יותר מסחר תת קרקעי למעט שטח לחדר כושר בקומה 1-.</p> <p>2. גודל חנויות בקומת המסחר לא יעלה על 100 מ"ר. רוחב החזית בשימוש עבור כל חנות לא יעלה על 6 מטר.</p> <p>3. מפלסי החנויות יהיו תואמים למפלס הרחוב הסמוך לכניסה</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>יד</p> <p>סימון בניספח בצבע כתום מבני ציבור-</p> <p>1. מיקום המוסדות הציבורי כהפרשה מבונה מסומן בנספח הבינוי במפלס קומה 5 (קומה אחרונה במסד)</p> <p>2. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום השטח לצרכי ציבור. התכנון המפורט של המוסד הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>3. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(3) 1800	(2)	(2)	(2)	(2)		25		150	15834			3166.8	12667.2 (1)	1959	1	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	(5) 1	1			2200	(4) 220	(4) 880	220	880	1959	1	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)		3			3677			735.4	2941.6	1959	1	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
						1			(6) 1100			220	880	1959	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	7				13286	13286				1959	1	חניון	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					7	30	99		36016	13507	884	3965	15860	1959	1	סך הכלל	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)		6			7086			1417	5669	2363	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	2				1596	1596				2363	2	חניון	מבנים ומוסדות ציבור

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
							18.6		8682	1596		1417	5669	2363	2	סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 20% מיחידות הדיור יהא עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- (2) על פי תשריט.
- (3) יותרו מרפסות מקורות בלבד ובתחום קווי הבניין בלבד.
- (4) שטח זה ישמש עבור לפי מה שמפורט בסעיף 4.4 (יג).
- (5) קומה זו תשמש עבור לפי מה שמפורט בסעיף 4.4 (יג).
- (6) שטח זה יהיה בנוסף לזכויות הבנייה הניתנות בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.2	חניה	<p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. לא תותר הצמדת חניות למגורים מעבר לחניה אחת לכל יח"ד, ולא תותר הצמדת החניות לשאר השימושים. 3. תחוייב הסדרת חניית אורחים בהיקף של כ 10% ממספר יח"ד. חניות אלו לא יוצמדו ליח"ד.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חיוב היזם בתשלום היטלי ביוב כחוק. 2. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים. 3. במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת התוכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל האחריות לעלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה. 4. המתכנן/ יזם יגיש תכניות לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התוכנית תיתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני למבנים החדשים לקו הביוב הקיים ברח' הנרייטה סולד או במורד הקו בצד המערבי של השטח המתוכנן. 5. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית. 6. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גובה ממפלס ה 0.00 שלהם. כל קבועה מתחת לפני הכביש תחובר למערכת הביוב בקו סניקה פרטי שיבוצע ויתוחזק ע"י היזם. 7. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין. 8. חל איסור מוחלט על חיבור המזרבים של ניקוזי הגגות לרשת הביוב. 9. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או ניקוז. 10. חיבור המים יהיו מקווי המים העירוניים בלחץ +820. במקומות שיסוכמו עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון, יורכב מד מים כללי. יש להקצות נישה עבור מערכת מדידת המים הראשית. 11. הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור. 12. במידה ותידרש הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ ב"שטח ציבורי פתוח", ייעוד התא שטח יהא "מתקן הנדסי". 13. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות. 14. היזם יפעל עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר הגיחון</p>

<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>www.hagihon.co.il. וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של הפרויקט. 15. במידה וקו המים הקיים המסומן במפה המצורפת לחחות דעת ייפגע, תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.</p>	
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.4</p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 5. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנון נופי אשר יצביע על נטיעות בערך חילופי שיטתן פיצוי הולם לכריתת העצים שסומנו לעקירה, המקור המוערך בכ-35,000. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת ערבויות מתאימות לקיום התנאי הנ"ל (6.4.4).</p>	
<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 2. מספר הקומות וגובה הבינוי המקסימלים המצויינים בטבלה 5, הינם מחייבים. חריגה מכך, תחשב כסטיה ניכרת. 3. לא יתאפשר ניווד שטחים בין השימושים השונים המוצעים בתכנית והמצויינים בטבלה 5, חריגה מכך תחשב כסטיה ניכרת. 4. הוראות הפיתוח הנוגעות לזיקות ההנאה ומצויינות בסעיף 4.4 יא בהוראות התכנית הינן מחייבות, חריגה מהן תחשב כסטיה ניכרת. 5. הוראות בדבר מיקום שטחי המסחר המפורטות בסעיף 4.4 יב בהוראות התכנית הינן מחייבות. חריגה מכך תחשב כסטיה ניכרת. 6. שלביות הביצוע כפי שמופיעה בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>6.7 שרותי כבאות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטוה הצנרת. 2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 3. על קו הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4' עם שתי יציאות 3'. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו</p>	

6.7 שרותי כבאות	6.7
<p>ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	
6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<p>1. רישום הערה על זיקת הנאה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p>	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>1. תנאי למתן היתר בניה 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.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחייבות כספית מצד המזמין על העתקות, כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בזטח העבודה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>4. לא תותר כניסת כלי רכב מרח' הנרייטה סולד לתא שטח מס' 10-4, למעט רכב חירום בעת חירום.</p>	
6.10 זיקת הנאה	6.10
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין ציר הרכבת הקלה לרחוב מאיר גרוסמן, הנם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. פיתוח זיקות ההנאה יכלול נטיעת עצים בוגרים, ריהוט רחוב, הצללות וכד', והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. זיקת ההנאה המסומנת למעבר ברכב, תשמש לצורך כניסה לחניון התת קרקעי המשותף לבניין השימושים המעורבים ולמבנה הציבור.</p>	
6.11 היטל השבחה	6.11
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



בטחון ובטיחות	6.12
<p>1. המבנים יסומנו בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139) במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: א. בפקס למספר : 03-6065954 או במייל air21@idf.gov.il ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



התנייה	תאור שלב	מספר שלב
הגשת היתר חפירה ובניה למתחם, החניון יבוצע בהינף אחד.	הקמת חניון תת קרקעי	1
היתר זה יכלול את הכיכר, זיקת הנאה, שטחי מסחר ותעסוקה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.	קבלת היתר בניה לקומות המסד	2
הגשת היתר בנייה למגדל	קבלת היתר בנייה למגדל	3
<p>1. השלמת פיתוח הכיכר בשצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח מתכנית זו וזאת לשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. השלמת החניון עבור כל מקומות החניה הנדרשים לפי טבלת החניה בנספח התנועה, לרבות החניונים האוטומטיים, ככל שיהיו כאלה.</p> <p>3. תנאי לאכלוס המבנה בתא שטח 1 יהיה השלמת פיתוח השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתחום התכנית, במידה והמבנה בתא שטח 1 יוקם לפני המוסד הציבורי בתא שטח 2 יותנה אכלוס מבנה המגורים בפיתוח השטחים בזיקת הנאה בתא שטח 1 בלבד.</p>	קבלת מתן היתר איכלוס	4
השלמת פיתוח השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתחום התכנית. במידה והמבנה בתא שטח 1 יוקם לפני המוסד הציבורי בתא שטח 2 יותנה אכלוס מבנה המגורים בפיתוח השטחים בזיקת הנאה בתא שטח 1 בלבד	אכלוס המבנה בתא שטח 1	5



7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער של התכנית הינו 10 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40