

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0793612

מבנה חדש למגורים מסחר ותעסוקה, רחוב ההגנה 19 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
25/05/2020
להפקיד את התכנית
07/09/2020
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

התוכנית ממוקמת בקצה רחוב ההגנה בגבעה הצרפתית, על קו הרכס ובסמיכות לציר הרק"ל. כיום קיים בחלקה מבנה בן 2 קומת המשמש כסופר סל. במצב המאושר ייעוד החלקה הוא מסחר שע"פ תוכנית 62 מתאפשרת בייעוד זה גם בנייה למגורים. מן החלקה המקורית הופקע בעבר כחצי דונם עבור הרחבת הכיכר על צומת הדרכים ההגנה ושלוש הגליל. החלקה יושבת על צומת רחבת ידיים, רוחב זכות הדרך מגיע עד ל 45 מ"ר, בשל כך הבינוי מוצע כנקודת ציון ורטיקלית לשכונה. התוכנית מציעה חיזוק משמעותי של המרכז האזרחי של השכונה ע"י ערוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה/מלונאות/ דיור מוגן מעונות סטודנטים ומגורים. במגורים מוצעים 110-130 יח"ד בתמהיל דירות מגוון. מתוך סך הדירות, 25% מוצעות כדירות קטנות עד 85 מ"ר. התוכנית מציעה גם הפקעה לטובת שצ"פ בדופן המזרחית, על מנת לאפשר מעבר נגיש מן הרחוב ל/שצ"פ הקיים וכן התוכנית מציעה גם הפרשה מבונה בגודל של 1200 מ"ר עבור שני גני ילדים, בית כנסת ושימושי קהילה או משרדי עירייה.



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה חדש למגורים מסחר ותעסוקה , רחוב ההגנה 19
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0793612 מספר התכנית

2.648 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222671

קואורדינאטה Y 634474

1.5.2 תיאור מקום

על צומת הרחובות ההגנה ושלוש הגליל

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	ההגנה	19	

שכונה הגבעה הצרפתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30655	לא מוסדר	חלק	18	53

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0092098	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	6605	5167	06/06/2013
1541 / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1541/א בתחומה	2958	2862	07/08/1983
1775 / א	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1775/א בתחומה	1970	467	20/12/1973
1775 / ב	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1775/ב בתחומה	2465		07/09/1978
5166 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010
101-0253286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0253286 ממשיכות לחול.	7062	6678	23/06/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת סקר עצים	10: 14 22/06/2020	אדיר אלוויס	17/06/2020	12		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי מחייב חלקית	08: 20 19/08/2020	מיכל דלה פרגולה	19/08/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	חוות דעת סביבתית	10: 36 26/07/2020	רון לשם	26/07/2020	51	1: 1250	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח חנייה מנחה	10: 52 26/07/2020	אלעד אילון	26/07/2020	1	1: 250	מנחה	חנייה
לא	מפת סקר עצים	10: 15 22/06/2020	אדיר אלוויס	18/12/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	10: 17 22/06/2020	יורם אלישיב	21/06/2020		1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			נוף חלום	ירושלים	כנפי נשרים (1)	13	02-6280605		mimushim.re@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית ענבר, אצל חברת מימושים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				נוף חלום	ירושלים	כנפי נשרים (1)	13	02-6280605		mimushim.re@gmail.com

(1) כתובת: בית ענבר, אצל חברת מימושים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com
	יועץ תחבורה	אלעד אילון	24638545	ינון הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יזמה	4			elad@yenon.co.il
	אגרונום	אדיר אלוויס			חגור	הנורית		03-9032190		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezq inet.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729		shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

2.2 הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש למסחר תעסוקה מלונאות/ דיור מוגן/ מעונות סטודנטים ומגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד ממסחר למסחר תעסוקה/ מלונאות/ דיור מוגן / מעונות סטודנטים ומגורים.

2.2.2 קביעת בינוי עבור מבנה חדש בן 24 קומות ממפלס הכניסה הקובעת מעל קומת מסד חנייה ומחסנים .

2.2.3 הגדלת שטחי הבנייה

2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל 110-130

2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים

2.2.6 קביעת הוראות לחזית מסחרית ולשטח ציבורי מבונה.

2.2.7 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בנייה

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור עקירה והעתקה

2.2.11 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית

2.2.12 קביעת הוראות בגין החדרת עוגני קרקע זמניים בהתאם לסעיף 63(8) לחוק.

2.2.13 קביעת הוראת הפקעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	409.37	15.46
מסחרי	2,239.1	84.54
סה"כ	2,648.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	408.94	15.44
דרך מוצעת	261.8	9.89
מגורים מסחר ותעסוקה	1,757.84	66.38
שטח ציבורי פתוח	219.46	8.29
סה"כ	2,648.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	מעבר רגלי, פינות ישיבה, צמחיה מעל הקרקע, רמפות מעבר לחניון המגורים בתת הקרקע כמופיע בנספח התנועה ובנספח הבינוי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. השטח המסומן בתשריט כשצ"פ ישמש כמעבר להולכי רגל, לא תותר בשטח זה בנייה. שטחים אלה ישמשו את הציבור כולו.</p> <p>2. שטחים אלה יתוכננו כמקשה אחת וברצף עם השצ"פ הקיים. מפלס השצ"פ הסופי יתואם עם מפלס רחוב שלום הגליל.</p> <p>3. שטח השצ"פ המסומן בתשריט עם זיקת הנאה יאפשר מעבר של רכב חרום וחשמל מעל הקרקע ומתחת לקרקע ישמש כזיקת מעבר לטובת חניון המגורים התת קרקעי המוצע בתוכנית זו.</p> <p>4. תותר גישה לחנייה הקיימת מדרום לתוכנית דרך תא השטח המיועד לשצ"פ עד לביטול החנייה ופיתוחה כשצ"פ בלבד.</p> <p>5. תותר הקמת מסעות בתת הקרקע עבור חניון המגורים. המיסעה תירשם כזיקת הנאה לטובת חלקת המגורים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	מתחת לתחום הדרך המאושרת בתת הקרקע תבנה מסעה המשרתת את החניון התת קרקעי כמופיע בנספח התנועה. המיסעה תירשם כזיקת הנאה לטובת חלקת המגורים.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הדרך המוצעת המסומנת באדום בתשריט, תא שטח 2 תצטרף אל חלקת הדרך המאושרת הצמודה לה - תא שטח 3 ותפותח ביחד איתה ככיכר עירונית לרווחת הציבור.</p> <p>2. מתחת לתחום הדרך המוצעת בתת הקרקע תבנה מסעה המשרתת את החניון התת קרקעי כמופיע בנספח התנועה.</p> <p>המיסעה תירשם כזיקת הנאה לטובת חלקת המגורים.</p>
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר. 3. מלונאות. 4. תעסוקה. 5. דיור מוגן. 6. מעונות סטודנטים 7. שטחים

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ציבוריים : בית כנסת, שני גני ילדים, שימושי קהילה או משרדי עירייה כמסומן בנספח הבינוי המחייב לעניין זה, בצבע כתום במפלס השצ"פ ובמפלס הקומה השלישית. ובשטחים המצויינים בטבלה 5. השטחים הציבוריים המסומנים בנספח מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי בקומת המסד במפלס -6.50 בהיקף של 150 מ"ר ישמש עבור בית כנסת. בשטח המסומן באות B במפלס זה ובהיקף של 105 מ"ר יהיו שימושי קהילה או משרדי עירייה. בצבע חום המצוי בקומת המסד במפלס -6.50 בהיקף של 260 מ"ר עם חצר גג צמודה בשטח של 340 מ"ר. בשטח המסומן באות B במפלס זה ובהיקף של 685 מ"ר יהיו משרדי עירייה או שימושי קהילה השימושים המצויינים והיקפם מחייב, צורתם המדויקת הסופית תקבע לעת מתן היתר הבנייה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>2. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין, מספר קומות מפלסי ה 0.00 וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף 3 ו 5 להלן. למרות האמור בכל מקום אחר בתכנית זו ובכל דין, שינוי בפרמטרים המנחים שיעלה בקנה אחד עם התשריט והוראות התקנון המחייבות, ייחשב כתואם תב"ע ולמען הסר ספק לא יצריך כל פרסום מכל סוג שהוא.</p> <p>3. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומות תת קרקעית לצרכי חנייה בהתאם לתקן התקף, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. שטחי הבנייה של קומות אלה כאמור אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>4. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתנאי שתהא אחידות עיצובית לכל המצללות. 5. מפלסי הכניסות למגורים ולמסחר מכיוון הרחוב והשצ"פ, יהיו עם גמישות של עד 50 ס"מ כל עוד הם ממפלס הרחוב ו/או השצ"פ.</p> <p>6. כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש ישוקם בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>7. תמהיל יחידות הדיור יבטיח 20% יחידות קטנות בגודל של עד 85 מ"ר.</p> <p>8. גדרות הפונות לכיוון הרחוב או כלפי שצ"פ לא יעלו על 1.2 מ' מעל מפלס הפיתוח הסמוך, מעל לגדרות אלו תותר גדר קלה בלבד.</p> <p>9. אלמנטים למיתון רוחות לא יחושבו במנין השטחים המותרים ותותר חריגה סבירה מקווי בנין עבורם באישור מהנדס העיר.</p> <p>10. חדר השנאים יהיה תת קרקעי במלואו ולא תותר הצבתו בשטח השצ"פ.</p> <p>11. הבנייה תיעשה בהתאם לתקן 5281 בנייה ירוקה.</p> <p>12. הוראות ביחס למרפסות :</p> <p>א. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות מקורות בתכנית זו בכל צורה שהיא.</p> <p>ב. יותרו מרפסות מקורות אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>ג. לא תותר תוספת שטח עבור מרפסות מקורות מעבר למצוין בטבלה 5.</p> <p>ד. שטח המרפסות בממוצע יהיה 12 מ"ר ליחידת דיור ללא הגבלת מינימום או מקסימום ליחידת דיור אחת.</p>

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>13. מסחר :</p> <p>א. ניתן יהיה ללות את החזית המסחרית במצללה או בארקדה גם בתוך תחום הדרך.</p> <p>ב. שטחי המסחר העוטפים את חנות הקו אופ לא יפחתו מ 200 מ"ר. תתאפשר הגדלתם, שינוי בצורתם או הזחתם ביחס ללובי הכניסה ובלבד ששטחים אלי ישארו בחזית.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גג המבנה יהיה שטוח .</p> <p>2. לא תותר בנייה על הגג .</p> <p>3. הצבת מתקנים טכניים לרבות מיזוג אוויר וכדו' תעשה בצורה מסודרת .</p> <p>4. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירה שמתחתיו.</p> <p>5. הבניינים לא יחויבו בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.</p> <p>6. יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החנייה יהיו ע"פ תקן מיוחד המוצע בתוכנית זו והמופיע בטבלת מאזן החנייה בנספח התנועה ולפי מספר יחידות הדיור שייבנו בפועל .</p> <p>2. ניתן יהיה להוסיף שטח וקומה עבור בניית החניונים לפי התקן המיוחד מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. זיקת המעבר לרכב המסומנת בתשריט מתייחסת למעבר לרכב חרום בלב מעל הקרקע ולמעבר כלי רכב פרטיים בקומת החניון התת קרקעי .</p> <p>2. סימון זיקת ההנאה לרכב למעבר לפרויקט הסמוך כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי לא יהיה מחייב בצורתו זו , הצורה הסופית תקבע לעת מתן היתר בנייה ובלבד שיישמר המעבר כאמור.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע ייאסר וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח מס. 1 הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין והמרחקים המינימליים בין המבנים הנם כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי וכל חריגה מהם למעט בנייה במרווחים תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>4. שלביות הביצוע בתכנית זו הנה מחייבת , כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>5. הנחיות באשר למסחר מסביב לקו אופ המופיעות בסעיף 2 . 4.4 . 12 א' ב' הנן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>6. השימושים הציבורים שנקבעו בסעיף 4.4.1 מחייבים כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p>



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>1. לעת הוצאת היתר בנייה יצוינו בתכניות המוגשות להיתר אומדן כמויות פסולת, מתקני האצירה, המיון והטיפול בפסולת לסוגיה בתאום מול המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה בעיריית ירושלים. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים. 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>
ז	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. מיקום פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו'). נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>2. לעת מתן היתר הבנייה יצוין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנים, אופן סילוק עודפי העפר והסכם התקשרות המעידות על הסכם התקשרות על פינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. מבנה שיתוכנן בו מקור פולט קרינה כשנאים וחדרי חשמל נדרש לחוות דעת יועץ קרינה שתקבע את האמצעים למיגון במידה וידרש.</p> <p>4. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע 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 להגנת הסביבה ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א ? 2011.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



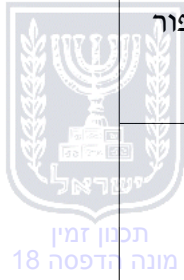
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>7. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או באזור טכני בקומת הגג. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>8. היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>9. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
ח	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. מיקום המוסד הציבורי כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין, יותר שינוי בצורתם של שטחים אלה. בבנין יבנו 250 מ"ר עבור בית כנסת 260 מ"ר עבור שתי כיתות גן עם חצרות בשטח של 170 מ"ר כל אחת וכן 700 מ"ר נוספים לשימושי קהילה או משרדי עירייה.</p> <p>2. בעלות העירייה בשטחים הציבוריים תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בנייה וחפירה יהיו -</p> <p>1. תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין הייתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, 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>2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תאום תכנית פיתוח עבור שטחי השצ"פ המוצע עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עדכון הבדיקות הסביבתיות בהתאם לבינוי בתכנון המפורט והשפעת הבנייה הגבוהה בתוכנית על משטר הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון רוחות ככל שידרש.</p> <p>4. אישור מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים</p> <p>5. הגשת תכניות חניה מפורטות לאגף תוש"ה.</p> <p>6. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים</p> <p>7. אישור חברת החשמל.</p> <p>8 א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> <p>8 ב. התכנון המפורט של השטחים הציבוריים המבונים יתואם לעת מתן היתר בנייה עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>9. רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור בשטח התכנית כמסומן בתשריט.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר ו/או החדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>11. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח</p>

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>מבונה בקומה -6.50 ו+14.00 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
י	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>1. דרכי גישה ורחבות כיבוי :</p> <p>1.1 תתאפשר גישה לרכב כבאות אל חזית המבנה בו חלונות חילוץ וזאת למרחק שלא יעלה על 6 מטר מחזית זו.</p> <p>1.2 דרך הגישה תהייה ישרה ובכל מקום בו קיים סיבוב רדיוס לא יפחת מ 12 מטר .</p> <p>1.3 רחבת הכבאות תהייה במידות 6*10 מטר לפחות .</p> <p>1.4 תתאפשר יציאה של הכבאית מהרחבה ללא נסיעה לאחור למעט שימוש ב"פטיש" לתמרון .</p> <p>1.5 מעמס נדרש לרחבה ולדרך לא יפחת מ 32 טון .</p> <p>1.6 דרך הגישה תהייה ברוחב נקי של 4.5מטר ווללא כל מכשול עילי בגובה הנמוך מ 5 מטר .</p> <p>1.7 בין הרחבה למבנה ומעל הרחבה לא ימוקם שום מכשול לרבות עצים עמודים וכדומה .</p> <p>2. בקרבת הרחבה יותקנו ברזי כיבוי בעלי ראש כפול והסנקות הכל בהתאם לדרישות הוראת מכ"ר 529.</p> <p>3. אספקת מים לכיבוי אש בהתאם להוראת מכ"ר 529 לרבות מאגר עילי על גג הבניין בנפח של 15 מ"ק לפחות .</p> <p>4. במבנה מגורים רב קומות יהיו לפחות 2 חדרי מדרגות מוגנים אשר יגיעו לגג הבניין .</p> <p>5. תתאפשר גישה על הגג ללא כל הפרעה בן 2 חדרי המדרגות .</p> <p>6. במבנה תותקן מעלית אלונקה ומעלית לשימוש כבאים.</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. 2. זיקת ההנאה למעבר רגלי הינה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד 3. יותר שינוי במיקום השטח בזיקת ההנאה למעבר רגלי ובלבד שישמר רוחבו המזערי בתכנית.</p>
יב	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבוצעו אלה כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
יג	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט</p>



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>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. ד.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
יד	<p>מסחר</p> <p>1. שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע וניתן יהיה להוסיף מסחר גם ב 3 הקומות שמעל קומת הקרקע.</p> <p>2. כל חזיתות החנויות , רכיבי השילוט וההצללה יהיו בעלי עיצוב חומרים וגוונים אחידים .</p> <p>3. רישוי העסק יכול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכתלי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>4.האיוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או באזור טכני מיועד בקומת הגג. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדו בחזיתות.</p>
טו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ככל שלא ניתן יהיה להשאיר קרקע לא מבונה בהתאם לתמ"א 4/ב/34 לחלחול מי נגר ינתן פתרון חלחול בעזרת נקזים ומאגרי השהייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- 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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
										255 (2)		945 (1)		1	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	ותעסוקה	
1560	(3)	(3)	(3)	(3)	20	89.4	120	14337		3305	10940	1757.84	1	מגורים	מסחר ותעסוקה		
400	(3)	(3)	(3)	(3)	4					317	3757	1757.84	1	מסחר תעסוקה ותירות	מגורים מסחר ותעסוקה		

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. מספר יחידות הדיור יהיה בין 110-130.

ב. שטחי השרות העל קרקעיים כוללים שטחי ממ"דים עבור 120 יח"ד כלומר 1440 מ"ר. ככל שיפחתו מספר יחידות הדיור או שיינתן פתרון למיגון קומתי, אזי הפרש השטחים המיועדים לממ"דים, שלא נוצלו, יתווספו למנין השטחים העיקריים העל קרקעיים.

ג. ניתן יהיה להוסיף קומות חנייה תת קרקעיות ואת שטחן בהתאם לתקן בעת ההיתר מעבר לטבלה זו.

ד. תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבנין.

ה. במידה ובשלב היתר הבנייה ידרש פיר אשפה נוסף תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שרות לכל קומה בכל בנין.

ו. הגובה המצוין לא כולל חדר יציאה לגג וגובה מעקה בגובה מינימלי של 1.1 מ'.

ז. חצר הגן המקורה לא תחשב במנין השטחים העיקריים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 260 מ"ר לגני ילדים ו 685 מ"ר עבור משרדי עיריה או שימושי קהילה.

(2) מתוכם 150 מ"ר עבור בית כנסת ו 105 מ"ר עבור משרדי עיריה או שימושי קהילה.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

1. תא שטח 4 יופקע לטובת שצ"פ וישולב בתכנון השצ"פ הכולל.
2. השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.2 בטחון ובטיחות

- בטיחות טיסה-
1. תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הנו תאום רשות התעופה האזרחית.
 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה , הנו אישור רשות תעופה אזרחית

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	
2	טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

פרק זמן להוצאת היתרי בנייה למימוש כלל הבינוי בתכנית זו יוצאו בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית. היתר חפירה לבדו לא ייחשב כהיתר לענין זה. ככל שלא תתחיל בנייה מכוח התוכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתוכנית , ייעודי הקרקע המוצעים יוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18