

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0507939

בית טובי העיר - הרחבת המבנה לתוספת יח"ד מיוחד ושדרוג המבנה הקיים



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 :
26/03/2018

להפקיד את התכנית
01/11/2018
שמיר קפד

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

"בית טובי העיר" הוקם במקור כבית מלון ולימים שינה יעודו לדיור מוגן ראשון מסוגו לאוכלוסיה חרדית בירושלים.

במהלך השנים האחרונות הפך "בית טובי העיר" למרכז גריאטרי חשוב, מרכז המשכן מגוון שרותי בריאות ורווחה, לא רק לדיירי הבית כי אם לכלל האזור.

לצד זה, בשנים אחרונות הלכה וגדלה הדרישה לפתרונות דיור מיוחד עבור האוכלוסיה המבוגרת, אשר ביכולתה לספק את כלל השירותים.

תכנית זו מטרתה לאפשר תוספת שטחי בניה ותוספת גובה למבנה "בית טובי העיר" הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית בית טובי העיר - הרחבת המבנה לתוספת יח"ד מיוחד ושדרוג המבנה הקיים

מספר התכנית 101-0507939

1.2 שטח התכנית 5.587 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220203
	קואורדינאטה Y	633226

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מלכי ישראל	36	

רוממה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31317	לא מוסדר	חלק	2	

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 26



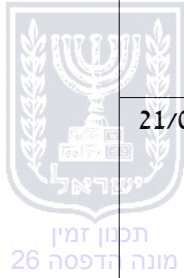
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/1984	2707	3065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2447 ממשיכות לחול.	שינוי	2447
11/01/1998	1271	4605	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2447 ממשיכות לחול.	שינוי	2447 / ב
13/09/2005	4200	5438	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2447 ממשיכות לחול.	שינוי	2447 / ג
16/05/2012	3971	6416	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2447 ממשיכות לחול.	שינוי	2447 / ו
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
28/04/1989		3653	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2447 ממשיכות לחול.	שינוי	2447 / א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קרלוס פרוס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		קרלוס פרוס		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			18/07/2018	אדיר אלווס	19/07/2018	נספח 4 סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		18/07/2018	אדיר אלווס	19/07/2018	נספח 5 סקר עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		02/09/2018	אייל קראוס	05/09/2018	נספח 3 תנועה	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 250	1	05/09/2018	קרלוס פרוס	05/09/2018	נספח 1 בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	16/07/2018	אסנת קסלסי קוצר	17/07/2018	נספח 2 פיתוח	לא
קומפילציה	רקע	1: 250	1	20/05/2017	אהוד קראוס	06/06/2017	קומפילציית תכניות מאושרות	לא

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
	אחר			מפעלי חמרה בע"מ	ירושלים	מלכי ישראל	36	072-2596056		
	אחר			קרית אריה מיסודה של משפחת פאלוך בע"מ	ירושלים	מלכי ישראל	36	072-2596056		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מפעלי חמרה בע"מ	ירושלים	מלכי ישראל	36	072-2596056		
בעלים				קרית אריה מיסודה של משפחת פאלוך בע"מ	ירושלים	מלכי ישראל	36	072-2596056		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קרלוס פרוס	33235		ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441		cparchs@gmail.com
סוקר עצים - הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net
אדריכל	יועץ נופי	אסנת קסלסי קוצר	116943		ירושלים	בצלאל	3			
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5400430		
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קביעת הוראות לתוספת יחידות דיור מיוחד, לתוספת שטחים ולשדרוג המבנה הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

01. שינוי משטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח לדיור מיוחד.

02. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

03. קביעת מספר מירבי ליח"ד מיוחד בסך 249.

04. קביעת הוראות לתוספת של עד 4 קומות מעל לגג המבנה הקיים.

05. קביעת הוראות לתוספת שטחי בנייה במסגרת מעטפת המבנה הקיים ותוספות מקומיות מחוץ למעטפת המבנה הקיים.

06. קביעת שטחי הבינוי לדיור מיוחד.

07. קביעת קווי בניין מרביים.

08. קביעת קווי בניין מרביים עיליים מחייבים.

09. קביעת שטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים.

10. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

12. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות / קירות.

13. קביעת הוראות בגין עצים לשמירה, להעקקה ולעקירה.

14. קביעת שלבי ביצוע.

15. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

16. קביעת הוראות סביבתיות.

17. קביעת הנחיות מיוחדות לפיתוח.

18. קביעת הוראות לתוספת מרחבים מוגנים מוסדיים קומתיים.

19. קביעת הוראות לפיתוח מפלס הגג

20. קביעת הוראות בגין שינויים בחזיתות קיימות

21. קביעת הוראות בגין מרפסות מקורות

22. קביעת הוראות בגין הפרשת שטח ציבורי מבונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

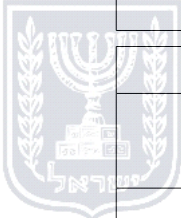
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		דיור מיוחד
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	דיור מיוחד	בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו
100	דיור מיוחד	בלוק עץ/עצים לעקירה
100	דיור מיוחד	בלוק עץ/עצים לשימור
100	דיור מיוחד	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	5,587.05	שטח למוסד
100	5,587.05	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,587.05	דיור מיוחד
100	5,587.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיוור מיוחד לאוכלוסיה מבוגרת עצמאית והשימושים הנלווים לו. 2. שירותים לשימוש הדיירים וכלל הציבור. 3. מרכז בריאות ובכלל זאת ברכות ומקוואות. 4. יתאפשר שימוש למחלקה סיעודית. 5. מרחבים מוגנים. 6. בית כנסת. 7. שטחים טכניים ושטחי אחסנה. 8. חניה ושטחי שירות אחרים. 9. שטח ציבורי מבונה עבור מועדונית קשישים עירונית בקומה 3- ובקומה 4- כמופיע בנספח בינוי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות ביחס למרפסות מקורות</p> <p>1. תותר בניית מרפסות מקורות עבור יחידות הדיוור המיוחד בהתאם לנספח הבינוי. 2. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד. 3. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא. 4. תותר הקמת מתקני הצללה במרפסות הלא מקורות ובשטח הגג</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 03- ובקומה 04- של הבניין והיקפו הכולל כ- 150 מ"ר יותר שימוש עבור מועדונית לקשישים בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4. להלן. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין בדבר ייעוד השטח בתחום הבניין לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את השטח בקומה 03- ובקומה 04- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתווסף תשריט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. הבעלות של העירייה בשטח הציבורי המבונה, תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף. 3. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין המרביים, מיקום ההפרשה המבונה לשימוש צרכי רווחה וקהילה, מספר קומות וגובה המבנה המרבי למעט הגמישות המותרת בהוראות תכנית זו. 4. מפלס הכניסה הקובעת למבנה הוא מפלס קומת הכניסה מרחוב הרב משה זאב פלדמן (להלן קומת הקרקע, מפלס 811.28 בקירוב). 5. תותר כניסה נוספת למבנה ממפלס רחוב ירמיהו (מפלס 796.10 בקירוב). 6. יותרו התוספות ו/או השינויים הבאים ובהתאם למצוין בנספח הבינוי: -תוספת אגף בחזית הצפונית תוספת שטח תת-קרקעי עבור מבואת כניסה מרחוב ירמיהו, חדרי פעילות ושטחי מסחר נילווים קומה 03- ובקומה 04-</p>



4.1	דיור מיוחד
	<p>תוספת שטח תת קרקעי במפלס 02- עבור מרפאות, בריכה טיפולית, חדרי פעילות, בריכות שחייה ומקוואות והשירותים הנלווים להם.</p> <p>תוספת שטח במפלס 01- עבור קירוי חצר משק ושטחי חניה ושטחי שרות אחרים.</p> <p>הקמת מרפסת סוכה מרוצפת ומגוננת במפלס קומת הקרקע מעל תקרת חצר המשק</p> <p>תוספת שטחים במפלס קומת הקרקע עבור הרחבת שטחים משותפים כגון חדר האוכל, מטבח, אולם רב תכליתי, קפיטריה, מבואת כניסה, בית כנסת ושטחי שירות הנלווים להם.</p> <p>קירוי שטח הכניסה למבנה בקומת הקרקע.</p> <p>תוספת עד 4 קומות למבנה הקיים עבור יח"ד מיוחד חדשות.</p> <p>הקמת חדרי פעילות וחדרים טכניים במפלס הגג.</p> <p>הקמת מועדנית קשישים עירונית כשטח ציבורי מבונה בהיקף של 150 מ"ר מתוך שטחי הבניה המוצעים עבור אגף הרווחה של עיריית ירושלים. השטח ימוקם באגף הצפוני כלפי רחוב ירמיהו בקומה 03- ובקומה 04- כמסומן בנספח הבינוי. שטח זה נמצא בחזית המבנה כלפי רחוב ירמיהו והוא בעל זיקה ישירה לו ולשצ"פ הקיים בחלקה 23. תובטח נגישות מרבית לשטח הציבורי המבונה. חניה לשימוש זה תוצע עפ"י תקן ארצי.</p> <p>הריסת שטחים במפלסים שונים.</p> <p>תוספת מרחבים מוגנים קומתיים.</p> <p>תוספת מעליות וחדר מדרגות.</p> <p>שינויים בחזיתות המבנה הקיים.</p> <p>7. תותר גמישות בגובה הבינוי של עד 50 ס"מ.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים</p> <p>2. ההתייחסות לגגות המבנה תהיה עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן ההיתר.</p> <p>3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה.</p> <p>4. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' מעל מפלס הגג.</p> <p>5. מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצג הציוד הטכני.</p> <p>6. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>7. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גגות כל המבנים אשר תכלול:</p> <p>א. סידור כל האביזרים הטכניים אשר יוצבו על הגגות ומכלל זאת דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו'.</p> <p>ב. ציון גמר הגג בכל המשטחים.</p> <p>ג. ציון אמצעי גופי תאורה.</p> <p>ד. מתקני הצללה</p> <p>8. תותר הקמת חממות לגידול צמחים עבור דיירי הבית.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן ארצי יבוצעו בגבול התכנית בלבד.</p> <p>2. באזור החניון תינתן עדיפות לאזור טבעי.</p> <p>3. מערכת האזורי בחניון תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים)</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.1	דיוור מיוחד
	<p>אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>5. מיקום נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>1. חלקי המבנה, הגדרות וקירות הפיתוח המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה המבנה המוחלט המצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי, קווי הבניין המרביים ומספר הקומות המירבי הנם מחייבים. כל סטייה מהם, תחשב כסטייה ניכרת, זאת למעט הגמישות בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. כל שינוי מההוראות הנוגעות למרפסות יהווה סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנה וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 3 ס"מ יותר סוג סיתות שונה.</p> <p>4. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ 5 ס"מ.</p> <p>5. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L.</p> <p>6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>7. כל השילוט קיים יוסר מחזיתות הבניין. שילוט חדש יתואם מול אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עבור פתחי מרחבים מוגנים</p> <p>1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הם מירביים.</p> <p>2. קו בניין עילי הוא עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת שהוא מפלס הכניסה מרחוב פלדמן</p> <p>3. קווי בניין תחתיים/תת קרקעיים מס' 1 ו-2 הם עבור בינוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת. קו בניין תת קרקעי מס' 2 נקבע עבור קומה 1- בלבד.</p> <p>4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.</p>

דיוור מיוחד	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
2443	(1)	(1)	(1)	(1)	8	30.35	249		29502	3245	5168	2331	18758		דיר מיוחד		
									150		150				דיר מיוחד מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי שירות.

ב. לא יותר כל ניווד שטחי שירות לשטחים עיקריים.

ג. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.

ה.. מעל לגובה המצוין יותרו בניית מעקה תיקני וקומה טכנית בגובה ובשטח מצומצם בלבד בהתאם לנספח הבינוי.

ו. שטח ציבורי מבונה כולל שטחים עיקריים, שטחי שירות וממ"מ בהיקף כולל של 150 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
6.2	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או פרטיו מפורטים להלן) 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ: 1091 עמ' 1462 מיום: 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית בניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית בניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת הוצאת ההיתר</p> <p>2. תותר הוספת שטחי חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בבקשת הקלה לצורך זה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפי החניה לא יעלה על הדרוש לתקן.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מתקני חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון בהבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.
6.5	חשמל
	<p>1. בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה יזם יידרש לבצע תיאום עם חברת החשמל בדבר:</p> <p>א. שיטת החפירה, הדיפון והביסוס לעניין מניעת סיכונים שיכולים להיווצר בזמן ביצוע עבודות.</p> <p>ב. הסדרת דרך גישה לתחנת שנאים קיימת לאורך כל הזמן של פעילות בשטח עבור בנייה החדשה.</p> <p>ג. התחייבות בדבר העתקת של תשתיות ומתקנים של חח"י על חשבונו בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ממחלקה מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>2. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	פתרון לחלחול מי הנגר מתחום התכנית יקבע בשלב היתר הבניה באמצעות:

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.6</p> <p>1. מתקני חלחול לתת הקרקע בתחום המגרש 2. הזרמת מי הנגר לשטחים פתוחים סמוכים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.7</p> <p>1. סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתת/ העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע בנספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. 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. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה 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. ב. 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. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.8</p> <p>1. הנחיות לצמצום מפגעי אבק בעת עבודות הבנייה:</p> <p>א. בסיים כל יום עבודה יש לדאוג לטאטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר. ב. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך. ג. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוחל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח. ד. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק</p>	

	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
	<p>וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית. הערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p>	
	רישום שטחים ציבוריים	6.9
	<p>בעלות העירייה בשטחים המופרשים כהפרשה מבונה לשימוש לצרכי רווחה וקהילה המסומנים בנספח הבינוי תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	
	שרותי כבאות	6.10
	<p>1. רחבות היערכות ודרכי גישה אליהן יוכשרו בהתאם להוראות רשויות הכבאות והצלה. 2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין 3. בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ- 15 קוב</p>	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
	<p>1. השלמת פיתוח השצ"פ בחלקה 23 להנחת דעת אגף שפ"ע.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.12
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו ואישור אדריכל העיר ו/או מי מטעמו לתכנון והעיצוב אדריכלי. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. 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. 5. הגשת תכנית עקרונית לשטחי החיץ והשימור לפי בשלב היתר הבניה יפעל היזם עפ"י הנהלים העירוניים לשימור ועקירת עצים בתאום ואישור אגף שפ"ע. 6. תאום ואישור אגף שפ"ע, לרבות הגשת סקר עצים מעודכן. 7. אישור מחלקת תושבייה לתכניות הסדרי תנועה. 8. תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים. 9. הכנת נספח אקוסטי עפ"י מסמך המתודולוגיה לתכנון כבישים (5.2011) אשר יוגש ויאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש כהגנה מפני רעש מכבישים, ייקבע בהתאם לתכנון המפורט של הבניינים עפ"י תכנית כבישים ותחזיות תנועה עדכניות. בהתאם לתוצאות הבדיקות שיערכו, יקבע הצורך במיגון אקוסטי דירתי ופרטי המיגון הספציפי הנדרשים. המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לדרישות הוועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>10. הגשת מסמך אקוסטי להפחתת רעש ממערכות מכניות של החניון ועמידה בדרישות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ותקנות למניעת מפגעים תשכ"א 1961, התשנ"ג 1992.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. תיאום עם מחלקת תברואה בדבר שיטת איסוף ומחזור האשפה.</p> <p>13. אישור אגף תברואה לעניין דחסנית אשפה הקיימת, הנדרשת לשיפוץ ולחיבור למערכות המים והביוב ולתכנון של מתקן עבור איסוף קרטונים - מכבש לקרטונים.</p> <p>14. תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>15. אישור מורשה נגישות מתו"ס הכולל שרות לפרוייקט.</p> <p>16. אישור מחלקת נגישות של עיריית ירושלים.</p> <p>17. תיאום השטח הציבורי המבונה עם מחלקת מבני ציבור, מחלקת נגישות ומחלקת רווחה.</p> <p>18. אישור משרד הבריאות לתכנון החדש ולמטבח המשודרג.</p> <p>19. הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר, בתיאום ובהנחת מנהל בית המודל.</p> <p>20. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצורכי רווחה וקהילה, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את השטח המבונה לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 6.4.</p> <p>21. אישור מהנדס לחפירה מתחת לבניין קיים.</p> <p>22. בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 במקרה בקשה להיתר לתוספות הבנייה למבנה קיים.</p> <p>23. אישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם.</p> <p>24. הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב וכו') של מגישי הבקשה להיתר.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא:</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בחלקה 23. מפלס השצ"פ יהיה מפולס לרחוב ירמיהו כך שתיווצר רחבה מזמינה וברת שימוש.</p> <p>2. הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יכלול:</p> <p>א. התייחסות לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.</p> <p>ב. התייחסות 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.</p> <p>ג. תכנית ניהול סביבתי למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. התכנית תכלול התייחסות לשימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>3. הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. הנספח יכלול הוראה כי עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>4. העתקה של קווי ביוב וניקוז עירוניים העוברים בשטח התכנית בתיאום עם חברת הגיחון.</p>	

הריסות ופינויים	6.14
<p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>2. 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> <p>3. לעת הוצאת היתר להריסה בתחום התכנית, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין הצפויה. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית 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>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת מרחבים מוגנים בהתאם למצוין בנספח הבינוי	הנף אחד
2	תוספת חללי שירות מתחת לחצר השירות הקיימת וקרוי חצר השירות הקיימת עבור מרפסת סוכה ציבורית בהתאם למסומן בנספח הבינוי.	הנף אחד
3	תוספת קומות והרחבת האגף הצפוני.	הנף אחד
4	השלמת מבואת כניסה באגף הצפוני במפלס -14.95	השלמת פיתוח השצ"פ בחלקה 23 להנחת דעתו של אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.



7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.