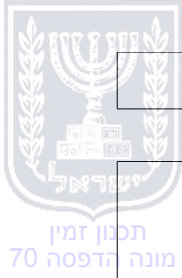


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0736884

שדרות נווה יעקב, 32ב, 30ב, 28ב - פינוי בינוי



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/09/2020

להפקיד את התכנית

19/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

כחלק ממגמת הציפוף העירוני ובמסגרת תכנית להתחדשות עירונית בשכונות בירושלים, תכנית זו מציעה פרויקט פינוי בינוי ברחוב שדרות נווה יעקב 28ב, 30ב, 32ב.

הפרוייקט ממוקם לאורך ציר הרכבת הקלה הקו האדום, שנסלל בימים אלו ומתחבר לקו האדום הקיים, שמשמש את שכונות ירושלים מצפון ומדרום.

הפרוייקט מציע פינוי והריסה של 111 יח"ד קיימות ובמקומן בינוי של כ-521 יח"ד חדשות, בשילוב של מסחר לאורך רחוב נווה יעקב ולאורך הרכבת הקלה, שטחי ציבור מבונים וחניה תת קרקעית לשימושים השונים.

הפרוייקט מציע בינוי, בשמונה מבנים בחלקה של 12 קומות כל אחד, מעל מפלס הרחוב.

כמו כן, הפרוייקט מציע מספר קומות מגורים מתחת למפלס הרחוב בהתאם לחתך הטופוגרפי.

מערך הבינוי המוצע כולל שורת בינוי הפונה לרחוב, שורת בינוי הפונה אל הנוף ובניהן חצר משותפת.

כמו כן, הפרוייקט מאגד בתוכו תכנון מחדש של מערך שטחי ציבור סמוכים לחלקה, ומציע תכנון של בית ספר יסודי בקרקע עירונית.

התכנית כוללת גם שטחי מסחר במפלס שדרות נווה יעקב, וכן שטחי ציבור מבונים למעונות יום, גני ילדים ובתי כנסת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שדרות נווה יעקב, 32ב, 30ב, 28ב - פינני בינוי

101-0736884 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **12,096.290 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**  
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	222584
	קואורדינאטה Y	638322

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ירושלים - כל תחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	טבנקין יצחק		
ירושלים	שד נוה יעקב	ב30	
ירושלים	שד נוה יעקב	ב32	
ירושלים	שד נוה יעקב	ב28	

שכונה נווה יעקב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30609	לא מוסדר	חלק		1,900
30642	מוסדר	חלק	15, 32	33
31350	מוסדר	חלק		17

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

ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



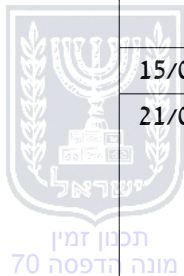
תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1542	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1542 ממשיכות לחול.	1816	1457	13/04/1972
1713	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1713 ממשיכות לחול.	1827	1730	01/06/1972
1713 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1713 / א ממשיכות לחול.	2121	2121	26/06/1975
1978 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1978 / ב ממשיכות לחול.	2655	2345	04/09/1980
5 / 22 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 22 / 3 ממשיכות לחול.	0		02/04/1985
5588	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5588 ממשיכות לחול.	4879	3432	14/05/2000
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	1588	15/01/2004
8593	החלפה		5264	1592	15/01/2004
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
6513 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6513 / א ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
9831	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9831 ממשיכות לחול.	6080	2722	28/04/2010
101-0064733	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0064733 ממשיכות לחול.	7055	6379	08/06/2015
101-0527465	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0527465 ממשיכות לחול.	7916	10838	15/08/2018
101-0498337	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0498337 ממשיכות לחול.	8522	1242	14/11/2019



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי רוזנפלד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית בתא שטח מספר 1, לעניין מספר קומות, מספר הבניינים בחלקה וקווי הבניין. בתא שטח 5 מחייב לעניין קווי הבניין.	16: 59 07/06/2021	מנדי רוזנפלד	06/06/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 08 21/03/2021	יורם אלישיב	11/02/2021	1	1: 250	רקע	קומפילציה
לא	סקר עצים	09: 22 06/06/2021	ארז קפלן	27/03/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט 1 לסקר עצים	09: 27 06/06/2021	ארז קפלן	27/03/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט 2 לסקר עצים	09: 30 06/06/2021	ארז קפלן	27/03/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	10: 14 18/05/2021	אייל קראוס	12/05/2021			מנחה	תנועה
לא		13: 47 18/05/2021	יורם ברק	09/03/2021			מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח איחוד וחלוקה	13: 53 18/05/2021	יורם אלישיב	19/04/2021		1: 500	מנחה	חלוקה ורישום
לא	נספח סביבתי	14: 16 18/05/2021	שמואל אפוטה	01/05/2021			מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר טבע עירוני מקדמי	14: 33 18/05/2021	שמואל אפוטה	11/04/2021			מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח אקוסטי	16: 47 18/05/2021	יאיר ברמן	06/04/2021			מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח ניקוז + תשריט ניקוז	14: 31 18/05/2021	גל שטר	02/05/2021			מנחה	ניקוז
לא	נספח הצללה ורוח	15: 08 18/05/2021	יפעת סלומוביץ' (סלע)	01/03/2021			מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח מיקרו אקלים - זרימת רוח	15: 13 18/05/2021	יפעת סלומוביץ' (סלע)	01/03/2021			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
יזם	פרטי	יונה גרין		רוטשטיין והתחדשות פינוי בינוי נווה יעקב 28-32	ירושלים	(1)	80	073-7800999	077-4701334	office@hitc hadshut.net
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)	1	02-6297860	02-6296714	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: חברת רוטשטיין נדליין בע"מ טל. 073-2555403  
 חברת התחדשות טל. 073-7800999, כתובת: רחוב ירמיהו 80.  
 (2) כתובת: כיכר ספרא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונה גרין		רוטשטיין והתחדשות פינוי ביוני נווה יעקב 28-32	ירושלים	(1)	80	073-7800999	077-4701334	Yona@hitchadshut.n et

(1) כתובת: רחוב ירמיהו 80.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	פרטי	יונה גרין		רוטשטיין והתחדשות פינוי בינוי נווה יעקב 28-32	ירושלים	(1)		073-7800999		office@hitchadshut. net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: רח' ירמיהו 80.

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	מנדי רוזנפלד	33316	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosenfeldarens.com
אדריכל	אדריכל	שלומי אסולין	11595954	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	ירושלים	(1)	34	02-5666649		shlomi@rosenfeldarens.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב הנדסה אזרחית וגיאודטית	ירושלים	הרכבים	9	02-6973012		m_ely@bezeqint.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	(2)	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	יוני צ'רניאבסקי שמאי מקרקעין	תל אביב-יפו	סוטין	19			yonicher@gmail.com
שמאי איחוד וחלוקה	שמאי	יורם ברק	294	יורם ברק - שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	(3)	31	03-5701990		barak-valuer@bezeqint.net
יועץ איכות סביבה	יועץ	שמואל אפוטה		envirotech יעוץ וניהול פרויקטים סביבתיים	בית שאן	(4)	6	077-4703683		shmuel@envirotech.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מומחית למיקרו אקלים ובניה ירוקה	יועץ	יפעת סלומוביץ' (סלע)		SELA - בניה ירוקה ומתקדמת	פרדס חנה- כרכור	השיר	12 א			sela.yifat@outlook.com
יועץ הידרולוגיה	יועץ	גל שטר		גילגל הנדסה- המרכז לתכנון הידרולוגי	מכמרת	העוגן (5)	6			office@gilgaleng.com
מהנדס אקוסטיקה	יועץ	יאיר ברמן		אקו - הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ	הרצליה	הנדיב	71	09-9587119		Office@eco-eng.co.il
	סוקר עצים	ארז קפלן		ארז קפלן תכנון נוף, ליווי פרויקטים	ירושלים	(6)				kaplanerez@gmail.com

(1) כתובת : רחוב יפו 34.

(2) כתובת : בית הדפוס 22, גבעת שאול, ירושלים.

(3) כתובת : "בית אורנים" רח' לח"י 31, בני-ברק.

(4) כתובת : רחוב התומר 6, בית שאן.

(5) כתובת : רחוב העוגן 6, מכמרת..

(6) כתובת : מושב בית נקופה, רחוב המייסדים 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

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**

1. הריסת מבנים קיימים עם 111 יח"ד בתא שטח 1 לצורך הקמת פרויקט מגורים חדש בן 521 יח"ד.
2. קביעת הוראות לבינוי בנייני המגורים החדשים בתא שטח 1 ולקביעת בינוי בתא שטח 5.
3. שינוי מערך ייעודי הקרקע בתחום התכנית ושיפור מערך השטחים הציבוריים לטובת בית ספר יסודי.
4. יצירת בינוי עם דופן מסחרית הפונה לשדרות נווה יעקב.
5. הסדרת מערך היחסים בין תאי השטח בתכנית לבין שמורת פרחי הבר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 70**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת ייעודי קרקע בתאי שטח 1-6: מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שביל וייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
2. קביעת שטחי בינוי בהתאם לטבלה 5.
3. קביעת מערך קווי הבניין.
4. קביעת הוראות בגין מערך הבינוי בתא שטח 1: מספר בניינים מספר קומות, רווחים בין בניינים וכדומה.
5. קביעת הוראות בגין מערך הבינוי התת קרקעי בתא שטח 1 עבור חניונים, מחסנים, חללים טכניים וכדומה.
6. קביעת הוראות בגין מערך הבינוי עבור בית ספר בתא שטח 5.
7. קביעת הוראות בגין שטחי מסחר ושטח ציבורי מבונה.
8. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות, קירות וכל אלמנט המיועד להריסה.
9. קביעת הוראות תכנית בגין עצים לעקירה.
10. קביעת הוראות תכנית בגין פיתוח שטח.
11. קביעת הוראות לתכנית לתנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	5
שביל	6, 4
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 2
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שביל	4
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	6, 4

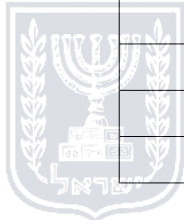
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן ציבורי	764	6.32
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	317	2.62
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,738	14.38
מגורים	8,304	68.69
שביל	353	2.92
שטח ציבורי פתוח	614	5.08
<b>סה"כ</b>	<b>12,090</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.09	252.37	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
24.85	3,006.44	מבנים ומוסדות ציבור
69.89	8,453.83	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3.17	383.65	שביל
<b>100</b>	<b>12,096.29</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים וכדומה.                      2. מסחר, משרדים ושימושים נלווים להם וכדומה.                      3. מבני ציבור: מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת ושימושים נלווים להם.                      4. חניון תת קרקעי ושימושים נלווים לו.                      5. מחסנים, חללים טכניים וכדומה ושימושים נלווים לו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. קומות הקרקע במפלס הרחוב ומפלס החצר הפנימית:                      א. תותר גמישות במפלסי הכניסה הקובעת ובמפלסי הפיתוח של עד 1.2 מ'.                      ב. החזית הפונה לשדרות נווה יעקב בקומת הקרקע תאופיין בחזית מסחרית עם שטחי מסחר וכן שטחים עבור לובי כניסה לבניינים.                      ג. גובה קומת הכניסה/ מסחר לא יעלה על 6.3 מטר.                      ד. הגישה אל שורת הבינוי הפונה אל הנוף תהיה במערך של גשרי הולכי רגל ממפלס שדרות נווה יעקב לקומת הכניסה עבור כל הבניין. רוחב כל גשר לא יפחת מ-3 מטר.                      ה. גובה גשרי הולכי הרגל מעל החצר הפנימית לא יפחת מ-4.2 מטר נטו.                      ו. תשמר גישה לרכבי כיבוי אש אל החצר הפנימית מרחוב אבא אחימאיר.                      ז. תותר הקמת דירות למגורים במפלס הרחוב בתנאי שלא יופנו כלפי חזית הרחוב ובתנאי שדירות יהיו ללא חצר במפלס הרחוב, גם לא בצידי הבניינים.                      ח. לכל בניין תהינה לפחות שתי כניסות, ראשית ומשנית. הכניסה הראשית תהיה ממפלס הרחוב והכניסה המשנית תאפשר גישה אל החצר המשותפת הפנימית.                      ט. לא תותר הצבת פילרים, גמל מיל, צוברי גז וכדומה בחזיתות הראשיות. יש למקם אלמנטים אלו באיזורים מוצנעים ככל הניתן או בדפנות ניצבות למרחב הציבורי.                      י. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטרים מגובה מפלס הקרקע הטבעית, הן כלפי הרחוב והן כלפי חלקות סמוכות, לרבות גובה הגדרות סביב חצרות פרטיות.                      יא. רוחב המדרכה לאורך רחוב שדרות נווה יעקב לא יפחת מ-3.5 מטר.                      יב. בסיום עבודות הבניה, יינטעו עצים חדשים לאורך רחוב שדרות נווה יעקב במרווחים של 7 מטר לכל היותר.                      יג. תותר הקמת דירות גן במפלס החצר הפנימית הנמצאת מתחת למפלס הרחוב.                      יד. בין שתי שורות הבינוי, זו הפונה לרחוב שדרות נווה יעקב, וזו הפונה אל הנוף, תשמר חצר פנימית שתהיה חצר משותפת עבור דיירי הבניינים.                      טו. יובטח תחום של קרקע טבעית במרכז החצר הפנימית המשותפת עבור נטיעות עצים, או לחילופין, יובטח מילוי אדמה בעומק של 1 מטר לפחות מעל גג החניון לטובת נטיעות.                      טז. תותר הקמת מחסנים וחללים טכניים בשורת הבינוי שברחוב נווה יעקב בקומות שבין מפלס הרחוב לבין החצר הפנימית.                      יז. תישמר גישה במעלית נגישה ממפלס הרחוב טבנקין אל מפלס שמורת פרחי הבר.                      יח. תישמר גישה ישירה במדרגות ממפלס החצר הפנימית אל מפלס הרחוב ללא תלות במבני המגורים.                      2. קומות שמתחת למפלס החצר הפנימית:</p>



4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. קומות אלה ישמשו הן למערך בינוי תת קרקעי עבור חניון, מחסנים וחללים טכניים וכדומה, והן עבור מגורים בשורת הבינוי הפונה אל הנוף.</p> <p>ב. תותר בניה רציפה, וללא מרווחים, בין הבניינים 1-4, בקומות שבין מפלס הכניסה הקובעת ומפלס החצר הפנימית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג. מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ד. תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים עבור חניון כל שיידרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. תותר יצירת פתחים וחלונות בקומות החניון בהתאם לחתך הטופוגרפי.</p> <p>ו. במפלס התחתון ביותר, הסמוך והצמוד לשמורת פרחי הבר, ימוקם מערך שטחי הציבור המבונים, גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת.</p> <p>ז. תישמר גישה בין חצרות הפונקציות הציבוריות לבין שבילי שמורת פרחי הבר והשמורה.</p> <p>3. כללי:</p> <p>א. מספר הבניינים בתא השטח לא יפחת מ-8 בניינים.</p> <p>ב. תותר הקמת בניין מגורים עם אגף לצדו. אגף מגורים לא יחשב כבניין.</p> <p>ג. תותר בנייה של עד 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. תותר בנייה של עד 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ה. ישמר מרחק מינימלי של 8 מטר, מעל מפלס הרחוב, בין הבניינים 1-4 בשורת הבינוי הפונה לרחוב נווה יעקב. כמו כן, ישמר מרחק מינימלי של 8 מטר, מעל מפלס החצר, בין הבניינים 5-8 בשורת הבינוי הפונה אל הנוף. ישמר מרחק מינימלי של 6 מטר בין מרפסות הבניינים בהתאמה:</p> <p>ו. ישמר רווח מינימלי של 9.5 מטר בין שתי שורות הבינוי.</p> <p>ז. תותר הבלטת מרפסות זיז בעומק שלא יעלה על 2 מטר.</p> <p>ח. תותר הבלטת מרפסות זיז מעל זכות הדרך ברחובות שדרות נווה יעקב וטבנקין בעומק שלא יעלה על 1.2 מטר.</p> <p>ט. יותר שילוב של מרפסת שקועה ומרפסת זיז לדירה.</p> <p>י. תותר הקמת מרפסות זיז בעומק שלא יעלה על 2 מטר מחוץ לקווי בנין ועד גבול מגרש.</p> <p>יא. תותר הקמת גלריה בדירות המגורים בקומות העליונות. הגלריה לא תחשב כקומה אבל שטחיה יהיו מתוך שטחי הבניה המותרים בהתאם לטבלה 5.</p> <p>יב. תותר הקמת חללים טכניים בגגות הבניינים למערכות וכדומה. קומות טכניות אלו לא יספרו במניין הקומות ויהיו בנוסף להן.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו בניין עבור בינוי על קרקעי.</p> <p>2. קו בנין עילי עבור מרפסות זיז.</p> <p>3. קו בניין תת קרקעי עבור החניונים וכו'.</p> <p>3. תותר הקמת אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן בניית פרגולות בפיתוח השטח מעבר לקוי הבנין.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. החזית המסחרית תותר במפלס הפונה אל הרחוב בלבד.</p> <p>2. תותר הקמת קומת גלריה, וזו לא תבוא במניין הקומות המותר לבניה אלא תהיה בנוסף לו.</p> <p>3. גובה הקומה המסחרית יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>4. תותר גמישות בשטחי המסחר, בהתאם לתכנון בהיתר הבניה.</p>





4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>5. שטחה של כל חנות לא יעלה על 120 מ"ר ואורך חזית של כל חנות לא יעלה על 7 מטרים.</p> <p>6. בקומת המסחר יתאפשרו גם שימושי תעסוקה, משרדים וכדומה.</p> <p>7. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרכבת הקלה אלא אם ישמר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מטרים עבור הולכי רגל.</p> <p>8. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p>
ד	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>1. במסגרת בינוי בתי המגורים, יבנו שטחים ציבוריים עבור בתי כנסת בשטח של כ-500 מ"ר.</p> <p>2. תובטח הקמת 3 כיתות מעון יום שיתוכננו כחטיבה אחת, ברמת מעטפת, בשטח בנוי של כ-440 מ"ר וכ-300 מ"ר חצר צמודה. שטח זה ייוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.</p> <p>3. תובטח הקמת 4 כיתות גני ילדים, ברמת מעטפת, בשטח בנוי על פני כ-128 מ"ר לכיתה וכ-175 מ"ר חצר צמודה לכל כיתה, בהתאם לתנאים של משרד החינוך. שטח זה ייוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.</p> <p>4. השטחים הציבוריים ימוקמו בסמוך לשמורת פרחי הבר, כפי שמופיע בנספח הבינוי, מיקום זה הוא מחייב, למעט התאמות קלות הנובעות מהבינוי בפועל, והתאמתו לסביבה.</p> <p>5. תובטח דרך נגישה באמצעות מעלית אל השטחים הציבוריים, לרבות גישה אל הפארק. כמו כן, תובטח דרך מעבר מרחוב טבנקין למבני הציבור באמצעות השביל בתא שטח מספר 4.</p> <p>6. תובטח הפרדה מלאה בין השטחים הציבוריים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים.</p> <p>7. תישמר גישה מחצרות השטחים הציבוריים אל שמורת פרחי הבר.</p> <p>8. תנאי למותן היתר בנייה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי: חינוך, חברה, קהילה וכדומה.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניון התת קרקעי ישמש את כל הפונקציות במתחם, לרבות השימושים הציבוריים, על פי התקן הנדרש לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. תהיה הפרדה בין חניות המיועדות לשטחים הציבוריים והמסחר, לבין החניות המיועדות למגורים.</p> <p>3. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 או בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, הנמוך מבין השניים. בנוסף תקבע חניית אורחים בשיעור של כ-10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית. חניית האורחים יכולה להיות בתחום הרחוב, המגרש, או בשילוב של שניהם.</p>
ו	<p><b>זרכים</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח המיועד לדרך מאושרת, הינו שטח המיועד לסיפוח לרחוב כחלק ממעבר ציבורי להולכי רגל.</p> <p>2. השטח יפותח ברצף למדרכה ויהיה חלק ממנה ללא חייץ.</p>
ז	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: להריסה</b></p> <p>1. המבנה/ הגדרות והאלמנטים המסומנים להריסה בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. ההוראות בסעיף 4.1.g הנוגעות להיקף שטחי המסחר ולמיקומם בקומת הקרקע של המבנים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>תהיינה מחייבות, סטייה מהן תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>2. בתא שטח מספר 1 תותר בניה במתכונת של בינוי-פינוי-בינוי בשני שלבים, ובלבד שהבניה תבוצע בהינף אחד. סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת.</p> <p>3. מפלסי הכניסות מהרחוב למגורים ולחנויות יהיו תואמים למפלסי המדרכה הסמוכה, עם גמישות מזערית בלבד. סטייה בהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>4. ההוראות בסעיף א. 1.4. בתת סעיף 3 (ה,ו) בנוגע למרחק המינימלי בין הבניינים, הינו מחייב, וסטייה ממנו תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>5. קווי הבניין הינם מחייבים וסטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. השלמה בפועל של הפיתוח ושטחי ההפרשות המבונות לצרכי ציבור ברמת המעטפת.</p> <p>2. תנאי לטופס איכלוס יהיה מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים</p>	ט
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>א. הפעילות באתר תהיה בימי חול בין השעות 7:00 עד 19:00. בערב יום מנוחה תפסק העבודה בשעה 17:00 ותחודש בשעה 7:00 למחרת יום המנוחה.</p> <p>ב. עבודה בשעות הלילה תותר רק במקרים חריגים על פי אישור מקדים מעיריית ירושלים ויבוצע בכפוף לתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>2. איכות אוויר:</p> <p>א. כל פעילות ההריסה תתבצע תוך הרטבת החומר המיועד להריסה וערפול מים על מתחם העבודה למטרת הנחתת אבק. יש להימנע ככל הניתן מיצירת תשטיפים.</p> <p>ב. לפני התחלת העבודה יכין הקבלן אמצעי הרטבה מתאימים ויוודא גישה לכל אזור העבודה, כאשר הרטבה בערפול היא המועדפת. במידת הצורך, יש להקים מס' עמדות ערפול והתזה.</p> <p>ג. יוקצה עובד שימונה אחראי על פעילות ההרטבה / הנחתת אבק.</p> <p>ד. הרטבה תתבצע באופן יעיל ואפקטיבי תוך מיקום עמדת ההרטבה עם כיוון הרוח ולא כנגדה.</p> <p>ה. משאיות שיוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות ובמידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>ו. על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים. פליטת אוויר לארובות תתבצע באמצעות פירים ייעודיים או על ידי חיבור ישיר לגג מתוך המבנה.</p> <p>ז. מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק.</p> <p>ח. גרטור חירום יכלול צנרת פליטה מרוחקת ככל האפשר משימושי קרקע רגישים (כגון מגורים, דלתות, חלונות וכד'), מרחק מינימלי של 5 מ'. עדיפות לפליטה בגג המבנה.</p> <p>ט. איוורור חדרי אשפה יתבצע באמצעות פירים כלפי גג המבנים, באופן שימנעו מטרדי ריח לכיוון המגורים. לפירים אלו יחוברו ארובות במרחק ובגובה שימנעו סחרור של הפליטה אל תוך המבנה.</p> <p>י. פינוי עשן מתנורים ומנדפים מהאזור המסחרי יהיה לכיוון גג המבנים ויכללו מערכות טיפול קדם בתוך בית העסק ו/או על גג המבנה טרם שחרור הפליטה לאוויר.</p> <p>יא. יש למקם את יציאות פירי האיוורור מהמסעדות בכיוון מרוחק לכניסות אוויר צח - יש לתכנן בקפידה את מיקומי מערכות הטיפול באוויר, ארובות ופירים שחרור אל מול מערכות אוויר צח וזאת על ידי יועץ מיזוג אוויר.</p>	י



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>3. רעש :</p> <p>א. ציוד מכאני ימוקם רחוק ככל האפשר משימושי קרקע רגישים בסביבה. על הקבלן המבצע לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי רעש, בהתאם לסוג ולמספר כלי העבודה שיפעיל באתר. במידת הצורך יש לתכנן ולהשתמש באמצעים אקוסטיים להנחתת מפלסי הרעשהמוקרנים לסביבה.</p> <p>ב. כל הציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סבירמצידו בניה), תש"ט 1979.</p> <p>ג. מפלס הרעש מהאתר לא יעלה על המוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, 1990 בתוספת 20 dB כאשר המדידה מתבצעת מחוץ לחדר החשוף לרעש.</p> <p>ד. אין להפעיל מערכות כריזה באתר למעט לצרכי חירום. התקשורת תתבצע באמצעות מכשירי קשר/טלפונים ניידים.</p> <p>4. פסולת בניה :</p> <p>א.על קבלן הביצוע להתקשר עם אתר מוסדר לטיפול בפסולת בניה, לפי רשימת האתרים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. לפני תחילת עבודות ההריסה יוצג לאגף איכות הסביבה בעירייה יעד הפינוי (אתר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>ד. לפני תחילת העבודות יוקצה באתר שטח לאצירת פסולת.</p> <p>ה. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין, לרבות הובלתה, גריסתה, מיחזורה והטמנתה, יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים.</p> <p>ו. בתום עבודות ההריסה יפוננו כלי העבודה וכל פסולת ושרידים מפעולות ההריסה.</p> <p>ז. חדרי אשפה למגורים יופרדו מחדרי אשפה למסחר.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>5. הנחיות לעניין חניונים :</p> <p>א. הרחקת פתחי איורור מחניונים לפחות 10 מטרים מפתחי חלונות ודלתות מגורים ומסחר.</p> <p>ב. יש לפעול על פי תנאי מסגרת לרישוי עסקים לחניונים תת קרקעיים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. הפעלת חניונים תת קרקעיים והתקנת מערכות גילוי CO תתבצע בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים לפריט 8.6ב' חניונים תת קרקעיים, ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>ד. חניון תת קרקעי יכלול מערכת איורור מאולץ או איורור טבעי אשר כולל 2% או יותר שטח איורור מסך שטח החניון.</p> <p>ה. בחניון לא תותר חניית רכב גפ"מ אלא אם כן יעמוד באחת הדרישות הבאות :</p> <p>ה.1. יותקנו גלאי נפיצות על פי המפורט בתנאי מסגרת לרישוי עסקים לחניונים תת קרקעיים (המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>ה.2. מערכת אוורור החניון תפעל ברציפות במשך כל שעות פעילות החניון.</p> <p>ה.3. מערכת האיורור תחובר ותתופעל על ידי מערכת גלאי פחמן חד חמצני CO באופן אוטומטי.</p> <p>ה.4. 10 החלפות אוויר לשעה לפחות למערכת איורור החניונים.</p> <p>6. חדר אשפה :</p>	<p>יא</p>

<p align="center"><b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.1</b></p>
<p>א. איוורור יתבצע באמצעות פירים ייעודיים כלפי גג המבנים, באופן שימנעו מטרדי ריח לכיוון המגורים.</p> <p>ב. בנוסף לאיוורור שוטף יתבצע קירור של חדרי האשפה באמצעות מערכות מיזוג אוויר לטמפי של 16 מעלות צלזיוס, למניעת יצירת מטרדי ריח.</p> <p>7. קרקע:</p> <p>א. במסגרת היתרי בניה מכוח תכנית זו יש לבצע בדיקת ראדון, כולל תכנון האיטום הנדרש והעברת הצהרה בנושא זה לעיריית ירושלים (ראה נספח).</p> <p>ב. אחסון דלקים לגנרטור חירום יתבצע בתוך מאצרה תקנית, בנפח 110% מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן על המאצרה.</p> <p>ג. אין לעשות שימוש או לאחסן חומרים מסוכנים בכמות הדורשת היתר רעלים.</p> <p>ד. יש לבצע סקר גז קרקע אקטיבי</p> <p>8. רעש וריח:</p> <p>א. לא תותר הקמת עסקים רועשים בתחום התכנית (כגון אולמות אירועים, מועדוני לילה, וכד.) גנרטור חירום יהיה מושתק וימוקם במיקום מוגן אקוסטי, עדיפות לחדר מרוחק אטום לרעש במרתף הבניין.</p> <p>ב. במידה ויותקנו מערכות מצנחת לאשפה (שוט) או מערכות פנאומטיות, יש לכלול הנחיות יועץ אקוסטיקה לעניין מניעת מטרדי רעש מן המערכות.</p> <p>ג. על התכנית לכלול פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>9. אנרגיה וקרינה:</p> <p>א. יש לבצע בדיקת קרינה במבנים לוודא כי אין חריגות מן התקן המותר למבני מגורים / מסחר בעניין מיקום שנאים, חדרי מתח נמוך וארונות חשמל.</p> <p>ב. היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו ביצוע בדיקת קרינה אלקטרומגנטית ממקורות חשמל וכן מתדרי רדיו (קרינה תאית) בתכנית על מגורים ומסחר, כולל בחינת חדרי חשמל במתח נמוך וארונות חשמל אל מול אזורי שהייה ממושכת של דיירים ועובדים.</p> <p>ג. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. חומרים מסוכנים:</p> <p>לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.</p>	
<p align="right"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>11. זיהום קרקע ופגיעה בתשתיות:</p>	<p align="center"><b>יב</b></p>



**מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.1**

א. יש לבצע בדיקה מקדימה באתר ולוודא כי פונו מתחום האתר בלוני גז, מכלי סולר ודלקים עיליים או טמונים, או חומרים מסוכנים מכל סוג שהוא. רצוי כי בדיקה זו, תבוצע על ידי יועץ לאיכות סביבה המתמחה בתחום חומ"ס/ קרקעות מזוהמות.

ב. במידה ונתגלו חומרים מסוכנים יש להימנע מביצוע העבודה עד לריקון ופינוי המכלים על ידי מי שאושר לכך ועל פי כל דין.

ג. במידה ונתגלתה קרקע מזוהמת, יש לעדכן את הרשויות ובהתאם להנחיותיהם, לפנות אותה לאתר מורשה לטיפול בקרקע מזוהמת בהתאם לתיאום הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה.

ד. תשתיות ביוב יסומנו לפני תחילת ביצוע העבודה.

ה. בהתאם לסימון המקדים, יש להימנע מפגיעה בתשתיות הולכת ביוב. - במידה ואירעה פגיעה או סתימת קו ביוב על ידי הריסות המבנה, בגינה נגרמה זרימת ביוב למתחם הציבורי, יש להפסיק מיידית את העבודות ולדווח לאחראי באגף התברואה של העירייה, ולגורמים הרלוונטיים ביחידה הסביבתית ובמשרד להגנת הסביבה.

ו. יש למנוע היקוות מים ו/או שפכים הנוצרים בשטח העבודה על ידי שאיבה או פינוי לפי הצורך.

ז. מיכל דלק/שמן באזור העבודה יאוחסן במאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול שבתוכו. שפך במאצרה נדרש לטיפול בתוף 24 שעות.

12. אבק מזיק (אסבסט):

א. לפני הריסת המבנה, יש לבצע סקר אסבסט - הסקר יבוצע על ידי סוקר מוסמך מטעם המשרד להגנת הסביבה. במידה ונתגלה אסבסט במבנה יש לעצור את העבודה, לעדכן את הרשויות ולהגיש בקשה להיתר עבודה באסבסט באמצעות קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט.

ב. חלקי אסבסט במבנה המיועד להריסה לא ייגרסו אלא יפורקו ויפונו ע"י קבלן מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה בהתאם לסוג העבודה (אסבסט פריך/צמנט) על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ועל פי אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק.

ג. הטיפול באסבסט אשר יימצא באתר העבודה יבוצע רק לאחר קבלת אישור והנחיות מהוועדה הטכנית לאבק מזיק, ויבוצע לפני כל עבודה אחרת באתר.

ד. פינוי האסבסט יתבצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ה. לאחר קבלת האישור יש לבצע את העבודה על ידי צוות מיומן ומאושר לטיפול באסבסט.

ו. פעילות פירוק האסבסט תכלול סגירת אזור העבודה, תוך מזעור עד כמה שניתן ריחוף של סיבי אסבסט באוויר. יש לעטוף את פסולת האסבסט.

ז. יש להטמין את האסבסט באתר פסולת מאושר, תוך שמירת תעודות המשלוח והקליטה של האסבסט באתר. - יש ליידע את הדיירים הסמוכים לאתר העבודה (עד לרדיוס של לפחות 30 מטרים) לגבי זמני התחלה וסיום העבודה, ולהמליץ בפניהם על פינוי המבנים ו/או על סגירת חלונות ודלתות למשך כל זמן ביצוע העבודה.

ח. יש לאטום חלונות ופתחים של מבנים צמודים לפני תחילת העבודה.

**איכות הסביבה**

יג

14. עצים בתחום התכנית:

א. עצים לשימור יידרשו למיגון מתאים, בהתאם להנחיות שיועברו על ידי אגרונום.

ב. יש לתדרך את הצוות העובד באתר בנושא ולוודא במהלך העבודה שהעצים שהוגדרו לשימור

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>לא נפגעים.</p> <p>15. שפכים:</p> <p>א. כל בתי העסק בתחום התכנית יידרשו לעמוד בדרישות "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"ד 2014.</p> <p>ב. חובת התקנת מתקני טיפול קדם לשפכי בתי אוכל (מסעדות / בתי קפה). יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק.</p> <p>ג. בכל עסק בו תתקיים פעילות המייצרת שפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו קווי הולכת שפכים תפעוליים משפכים סניטריים.</p> <p>ד. חדרי האשפה של המבנים ינוקזו למערכת הביוב העירונית. לא נדרש חיבור למפריד שומן.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>1. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה. הבניין יכלול, ככל הניתן, אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, אוורור טבעי ומערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית.</p>	יד
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה</p>	4.2.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. לעניין הבלט מרפסות מעל תא שטח זה, ראה סעיף 4.1 בבינוי ו/או פיתוח, בתת סעיף 4.ג' בהוראות התכנית.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p><b>שימושים</b></p> <p>בית ספר ומוסדות ציבור שונים בנוסף כגון: גני ילדים, קהילה, חברה וכדומה.</p>	4.3.1
<p><b>הוראות</b></p>	4.3.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. המבנה וחצר המבנה יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה, ככל שניתן, ובאופן שתובטח נגישות מרבית לרחוב הסמוך, וכן התייחסות הפניות ומבטים אל שמורת פרחי הבר, הגן והנוף הנשקף.</p> <p>2. בית הספר יתוכנן ויבנה, ככל שניתן, כמבנה קהילתי הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>3. תובטח גישה למקום מכיוון רחוב טבנקין ומכיוון השמורה הסמוכה.</p> <p>4. גג המבנה ייבנה כגג ירוק ו/או מסוג חי ויהיה נגיש לתלמידים בשעות הלימודים, ולפונקציות הציבוריות, בשעות שלאחר הלימודים.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ב</p> <p>1. קו בנין לפי תשריט.</p>	

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה קירות התמך/ פיתוח לא יעלה על 3 מטרים והדירוג וגודל המדרגה לא יהיה קטן מ-1 מטר. כל שינוי מסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p>
4.4	שביל
4.4.1	<b>שימושים</b>
	השבילים בתאי השטח 4, 6 בתשריט יחברו את רחוב טבנקין לשמורת פרחי הבר וישמשו מעבר להולכי רגל וכדומה.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתאי השטח 4, 6, הוא שטח לשביל.</p> <p>2. השבילים יפותחו באופן כזה שיחברו במדרגות בין רחוב טבנקין לשמורת פרחי הבר וללא מכשולים או מחסומים.</p> <p>3. שטח זה יפותח בד בבד עם פיתוח השטח הציבורי הסמוך.</p> <p>4. תותר הקמת גדרות בצידי השטח הציבורי.</p> <p>5. פרטי תכנון השביל וביצועו יתואמו ויקבעו על ידי האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



## 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 יה"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					
6252	(2)	(2)	(2)	(2)	7	12	47	521	105915	40865 (1)	6020	19200	39830	8453.35	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	7	12			1430	560		40	830	8453.35	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)					1475	110	1365			8453.35	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
6252	(2)	(2)	(2)	(2)	7	12	47	521	108820	41535	7385	19240	40660	8453.35	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	(2)	(2)	(2)	(2)	3 (3)	4 (3)	(3)		7955	2155	1300	1480	3020	3006.44	5		מבנים ומוסדות ציבור

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:

תא שטח 1:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

- א. לא יותר שימוש בשטחי מסחר ו/או שטחי ציבור עבור מגורים.
- ב. שטחי השירות התת קרקעיים ישמשו למגורים, מסחר, חניון, מחסנים, טכני וכדומה.
- ג. תותר תוספת קומות ושטחים עבור חניה, מחסנים וחללים טכניים בהתאם לתקן החניה לעת מתן היתר בניה.
- ד. חלוקת שטחי הציבור: 440 מ"ר עבור 3 כיתות מעון יום, 512 מ"ר עבור ארבע כיתות גני ילדים, 500 מ"ר עבור 2 בתי כנסת, ברמת המעטפת בלבד.
- ה. מספר יחידות הדיור יהיה כ- 521.
- ו. תמהיל יחידות הדיור יכלול לפחות 20% יחידות דיור ששטחן 80-45 מ"ר, כולל מרחב מוגן.
- ז. יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בקומת הכניסה של בנייני המגורים.
- ח. שטח מרפסת לדירה לא יעלה על 14 מ"ר. שטח המרפסת יהיה בנוסף לשטחי הבניה.
- ט. יותר שימוש בממ"קים כחלופת ממ"ד, ככל שיהיה שימוש בממ"ק במקום ממ"ד. יותר שימוש בשטח הממ"דים שהתפנה כשטח עיקרי. לדוגמא: 4 דירות בקומה:
  - לפי חלופת ממ"ד יש להקצות 48 מ"ר שטח שירות לממ"דים.
  - לפי חלופת ממ"ק יש להקצות 16 מ"ר ל-4 יח"ד.
  - הפרש 32 מ"ר יותר לשטח עיקרי לטובת הדירות.

תאי השטח 1,5:

י. יותר ניוד שטחים למגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה ולהיפך.

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




- (1) כולל שטחי חניון ומחסנים.
- (2) לפי תשריט.
- (3) ראה נספח בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הבניינים החדשים יתוכננו וייבנו באופן שישתלבו בטופוגרפיה הקיימת ויצמצמו, עד כמה שניתן, את הצורך בחפירה או מילוי נרחבים.</p> <p>2. אמצעים לבטיחות אש:</p> <p>א. דרכי הגישה לבניינים המוצעים צריכות להיות ברוחב של 4 מטרים לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ב. יש לציין בהיתר הבנייה את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>ג. יש להתקין ברזי כיבוי במקום ובקוטר שייקבע ע"י רשות הכבאות.</p> <p>ד. יש להבטיח אספקת מים למבנים בעת ביצוע תשתיות המים בהתאם להנחיות רשות הכבאות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 איחוד וחלוקה</b></p> <p>תכנית זו כוללת הוראות חלוקה חדשה לפי פרק ג' לחוק התו"ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישורה של התכנית לאישור יו"ר הועדה מקומית.</p> <p>החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבהוראות התכנית. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>2. יותרו פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.</p> <p>3. הגינון בשטח הפרויקט יהיה מונמך בלפחות 10 ס"מ מהפיתוח על מנת לקלוט נגר מהפיתוח.</p> <p>4. תתבצע מניעת כניסת מי נגר אל שטח הפרויקט מאגנים סמוכים על ידי שיפועים מתאימים והגבהת פני הפיתוח מהרחובות הסמוכים.</p> <p>5. ניקוז האתר יתבצע באמצעות צמ"גים אל מערכת ניהול מי נגר להשהיית מי נגר בשטח הפרויקט. תיעול והפניית מי נגר אל מתקני השהייה/ החדרה יבוצע בקווים תת קרקעיים ויתבסס ככל הניתן על זרימה גרוויטציונית.</p> <p>6. יש לתכנן את החדרת מי העיבוי של מזגנים ומערכות קירור בבניינים אל מערכת החדרת הנגר אל תת הקרקע.</p> <p>7. באופן דומה יש לשקול את הפניית מערכת הניקוז של המרפסות, אל מערכת החדרת הנגר לתת הקרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. הגשת תכנית פיתוח: המדרכות הסובבות, השבילים, החצר המרכזית וכדומה, לאישור אדריכל העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>2. אישור מחלקת תברואה.</p> <p>3. רישום תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>4. תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה לעת מתן היתר בניה באזור המשיק לתחום הרכבת הקלה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת תכנון למעבר נגיש משדרות נווה יעקב אל שמורת פרחי הבר, ותנאי למתן טופס אכלוס ראשון בתחום התכנית יהא ביצועו בפועל.</p> <p>6. שימושי המסחר יתואמו עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים ומבני הציבור הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתוכניות הבקשה להיתר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה ראשון, יהיה הצגה וביצוע תכנית לממשק עם אתר הטבע העירוני - שמורת פרחי הבר מדרום לתכנית אשר תאושר על ידי המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>10. 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 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 התקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>11. הצגת האמצעים ליישום בנייה ירוקה בהוראות התוכנית ואישור מחלקת הקיימות ו/או איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תיאום מיקום חדר השנאים עם המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>13. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ב) לתקנון התכנון.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור מחלקת נכסים בגין הפרשות המבונות.</p>

<b>6.7</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>1. התכנית ממוקמת בסמוך למתקן קיים של מעהב"ט. לזים לא תהיה כל טענה או תביעה עקב הפעילות והמגבלות הקיימות.</p> <p>2. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>

### מגבלות בניה לגובה

6.7

3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
4. נדרש סימון שני המבנים המזרחיים ביותר בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות שתי תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני או בקוטר המבנה) לפי תקן הישראלי החדש לסימון מכשולוי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתקון התקלה לאלתר.
5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:  
 א. במייל air21@idf.gov.il  
 ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866



### ביצוע התכנית

7.

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתא שטח מספר 1 תותר בניה במתכונת של בינוי-פינוי-בינוי בשני שלבים, ובלבד שהבניה תבוצע בהינף אחד. בתא שטח מספר 5 תותר בניה בשלבים.	

#### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו עד 15 שנים מיום אישורה.

