

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0764878

התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 14 ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/06/2022

להפקיד את התכנית

03/04/2023

י"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

התחדשות עירונית בקרית יובל :
התכנית מציעה פינוי של הבניין הקיים ברחוב ברזיל 14, בן 9 קומות ו 30 יח"ד ובינוי של מבנה חדש בן 20 קומות מרחוב ברזיל ו 116 יח"ד המשלב מגורים עם שטח ציבורי בנוי וחזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|----------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1.1 שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 14 ירושלים |
| | מספר התכנית | 101-0764878 |
| 1.2 שטח התכנית | | 2.206 דונם |
| 1.4 סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | 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 | ללא איחוד וחלוקה |
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | כן |



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 216440

קואורדינאטה Y 630420

1.5.2 תיאור מקום

קרית יובל, בין רחוב ברזיל לרחוב אולסוונגר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|-------|---------|
| | 14 | ברזיל | ירושלים |

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30407 | מוסדר | חלק | 8 | |

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|
| 03/08/1972 | | 2222 | 1843 | תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 1754, לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה. | החלפה | 1754 |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית 62, לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה. | החלפה | 62 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | בועז ביטמן | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | בועז ביטמן | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מי נגר | 09: 52 05/03/2023 | טל אספריל | 01/03/2023 | 22 | | רקע | ביוב וניקוז |
| לא | סקר עצים | 14: 05 04/12/2022 | רקפת הדר גבאי | 30/10/2022 | 22 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | תקן 21 | 14: 16 04/12/2022 | משה ספיר | 27/11/2022 | 29 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | דו"ח מיקרו- אקלים | 08: 36 26/03/2023 | טל אספריל | 01/02/2023 | 33 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח סביבתי | 12: 55 04/12/2022 | טל אספריל | 01/02/2023 | 33 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח בינוי | 12: 50 12/02/2023 | בועז ביטמן | 12/02/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |
| לא | סקר עצים ע"ג מדידה | 14: 05 04/12/2022 | רקפת הדר גבאי | 01/03/2019 | 1 | 1: 250 | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח תנועה | 11: 52 16/02/2023 | אייל קראוס | 15/02/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | תנועה |
| לא | מצב מאושר | 11: 19 01/12/2019 | ראובן אלסטר | 20/01/2019 | 1 | 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

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 | | | ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת | ירושלים | אבא אבן | 12 | 02-9403666 | 02-6428716 | asaf@hl- jerusalem.c o.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------------------|---------|---------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| פרטי | | | ברזיל ירושלים שותפות מוגבלת | ירושלים | אבא אבן | 12 | 02-9403666 | 02-6428716 | asaf@hl- jerusalem.co.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------------|---------------|------------------------------|-----------------|------------------|-----|-------------|-------------|-------------------------------|
| | עורך ראשי | בועז ביטמן | | ביטמן בן צור אדריכלים | קרית ענבים | קרית ענבים | 1 | 02-5700188 | | boaz@bitman- bentzur.co.il |
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 502 | מימד פוטוגרמטריה | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@me- imad-sur.co.il |
| | יועץ | טל אספריל | 1 | יוזמות למען הסביבה בע"מ | תל אביב- יפו | שונצינו | 16 | 077-3508001 | 077-3508003 | office@yozm- ot-sviva.com |
| | אגרונום | רקפת הדר גבאי | | | צור הדסה | שורק | 34 | 02-6516115 | 02-5703325 | dryy@zahav. net.il |
| | שמאי | משה ספיר | 630 | משה ספיר שמאות מקרקעין | פתח תקוה | יטקובסקי אחים | 37 | | | msapir67@g- mail.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|--------------------------------------------|---------|-----------|-----|------------|-----|-----------------------|
| | יועץ תחבורה | אייל קראוס | | אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים בע"מ | ירושלים | בית הדפוס | 22 | 02-5328814 | | ekroads@ekroads.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

התחדשות עירונית בקרית יובל, רחוב ברזיל, לשיפור חזות העיר ולרווחת דיירי הבניין, ע"י פינוי והריסה של 30 יח"ד קיימות ובינוי מחדש של 116 יח"ד.
ותוספת שטח למבנה ציבור כולל חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- מאזור מגורים, לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי בנוי כולל חזית מסחרית.
- ב. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
- ג. קביעת קווי בניין מירביים.
- ד. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ו. קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר להריסה.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ להעתקה/ לעקירה.
- ח. קביעת הנחיות לקבלת היתר בנייה.
- ט. קביעת שלבי ביצוע להקמת עבודות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------------------------------|---------|
| דרך מאושרת | 2 |
| דרך מוצעת | 3 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | דרך מוצעת | 3 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| גבול מתחם תלת מימדי | דרך מוצעת | 3 |
| חזית מסחרית | דרך מאושרת | 2 |
| חזית מסחרית | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| להריסה | דרך מאושרת | 2 |
| להריסה | דרך מוצעת | 3 |
| להריסה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין עילי | דרך מוצעת | 3 |
| קו בנין עילי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------|-----------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך קיימת | 250.3 | 11.35 |
| מגורים די | 1,955.68 | 88.65 |
| סה"כ | 2,205.98 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 240.17 | 10.89 |
| דרך מוצעת | 118.11 | 5.35 |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 1,847.7 | 83.76 |
| סה"כ | 2,205.98 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. חניה. ג. מחסנים. ד. שטחי שירות נלווים. ה. חדרי טכניים. ו. שימושים בעלי אופי ציבורי: גן ילדים, חברה וקהילה ובית כנסת ז. חזית מסחרית במפלס רחובות ברזיל ואולסוונגר.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים על-פי טבלה 5. יותרו מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיו, ובהתאם לכתוב בטבלה 5. 2. תובטח כניסה נפרדת ונגישה לשטחים הציבוריים המבונים ולשטחים המסחריים. 3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, מתכת, עץ, בטון, אלומיניום וכו'. 4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980. 5. מפלס הכניסה הקובעת יהיה לכיוון רחוב ברזיל. 6. תתאפשר כניסה למבנה המגורים דרך החזית המסחרית. 7. תהיה הפרדה בכניסות בין המגורים, למסחר, למבני הציבור. 8. תותר חזית מסחרית לכיוון המעבר הציבורי. 9. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). 10. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע, במפלס רחוב ברזיל והיקפו כ-300 מ"ר יותר שימוש חברה וקהילה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.7 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 11. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומת 2-, והיקפם: א. כ-130 מ"ר וחצר 175 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. ב. כ-250 מ"ר יותר שימוש לבית כנסת בלבד. שטחים אלו מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.8 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם להוראות עקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל. 3. תהיינה מקומות חניה לאורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד לעת היתר הבניה. 4. חניות האורחים לא יהיו מוצמדות ליח"ד כלשהי וישמשו את אורחי כלל היח"ד בתכנית. 5. ניתן להתקין מעליות ו/או מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד. 6. תותר הקמת קומות חניה בין מפלס רח' אולסוונגר ורח' ברזיל.</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <p align="center">מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.1</p> |
| <p>7. כניסה לחניה תיהיה מרח'י אולסוונגר. 8. תובטח גישה לחניית אופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p> | |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב או אל שטחים ציבוריים, יחופו באבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין. 2. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. 3. מפלסי הפיתח ומפלס קומות הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב או השטח הציבורי. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p> | <p align="center">ג</p> |
| <p align="center">הריסות ופינויים</p> <p>הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח ע"י מבקש ההיתר.</p> | <p align="center">ד</p> |
| <p align="center">סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין, מספר קומות והחזית המסחרית כלפי רחוב ברזיל והמעבר הציבורי הניצב, חזית מסחרית כלפי רחוב אולסוונגר המופיעים בנספח הבינוי ובתקנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב, 2002. 2. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב- 2002. 3. תתאפשר יציאת הולכי רגל ישירות לרחוב ברזיל. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב- 2002.</p> | <p align="center">ה</p> |
| <p align="center">קווי בנין</p> <p>1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" יקבע כקו הבניין עבור קומות 6--0 בין מפלסי הרחובות ברזיל לאולסוונגר (כמסומן בנספח הבינוי) 2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" יקבע כקו הבניין עבור קומות 19-1 (כמסומן בנספח הבינוי) 3. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחת" יקבע כקו בניין עבור קומות החניון התת קרקעיות.</p> | <p align="center">ו</p> |
| <p align="center">4.2 דרך מאושרת</p> | <p align="center">4.2</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.2.1</p> |
| <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.2.2</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

| 4.3 דרך מוצעת | 4.3 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים | 4.3.1 |
| <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. כמו כן בתא שטח זה (תא שטח תלת מימדי) יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. במפלסים 2-1-: בית כנסת</p> <p>2. במפלסים 10--3-: חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים ושטחי טכניים.</p> | |
| הוראות | 4.3.2 |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. תובטח מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות.</p> <p>2. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p> <p>3. תותר בניית מחסנים, חדרים טכניים, שטחי שירות נלווים וחניון מתחת לדרך המוצעת (ברחוב ברזיל) בהתאם להנחיות רישום תלת מימדי הקבוע בחוק.</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 יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | 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 מוחלט |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | | | | | | | (2) 385 | (1) 300 | 1956 | 1 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | | |
| 2218 | (3) | (3) | (3) | (3) | 10 | 20 | (5) 68 | 116 | 85 | (4) 9430 | 800 | 3820 | 9565 | 1956 | 1 | מגורים ד' | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | | | | | | | | | 68 | 200 | 1956 | 1 | מסחר | מגורים ומבנים 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

הוראות טבלה 5:

א. שטח המרפסות נוסף על השטח העיקרי. לא תותר העברת שטחי מרפסות לשטח עיקרי/ שירות אחרים.

ב. תותר חריגה מקו הבניין לקו בניין קדמי לבניית מרפסות זיז עד 1.20 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור חברה וקהילה..

(2) עבור גן ילדים 135 מ"ר ו-250 מ"ר עבור בית כנסת. תותר העברת שטחי ציבור בלבד מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) תותר העברת שטחי שירות תת קרקעיים בין שימושים שונים, ללא הגדלת סך שטחי בניה..

(5) מעל גובה זה תותר בניית מעקה, חדרים טכניים, מערכות טכניות וחדר יציאה לגג..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

במהלך הבנייה, במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.2**איכות הסביבה**

1. בשטח התכנית, תיאסר פעולתם של עסקים אשר לצורך פעילותם הם נדרשים בהחזרת היתר רעלים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים.
2. תנאי עבור שימושי הסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל ההשפעות הסביבתיות של בית האוכל לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת וכד'. כמו כן ייקבע פיר ייעודי לאוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה הכולל פתרון למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
3. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.
4. תתוכנן הפרדה פיזית / תפקודית בין התשתיות המשרתות את המגורים לבין התשתיות המשרתות את השימושים המסחריים ובכללן גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה נפרדת פריקה וטעינה וטיפול באשפה.
5. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה/
6. תובטח תשתית לשני זרמים אשפה לפחות בבנין או בהתאם להחלטת אגף תברואה עיריית ירושלים.
7. תנאי להיתר הוא ביצוע מודל נישוב רוחות למגדל והטמעת פתרונות לעמידה בקריטריונים במפלס שהיית אדם לאישור היחידה הסביבתית

6.3**הוראות פיתוח**

1. קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב או אל שטחים ציבוריים, יחופו באבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.
2. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.
3. מפלסי הפיתוח ומפלס קומות הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב או השטח הציבורי. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מגובה זה.

6.4**ניהול מי נגר**

יותר 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).
תותר השארת פחות שטח מחלחל במידה ויותקנו בשטח התכנית מתקני החדרה/ חלחול.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

עצים לכריתה:

1. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לכריתה ע"י מגישי הבקשה להיתר, ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור מחלקת שפ"ע. וקבלת חווד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה.
2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט

| | |
|------------|-----------------------------|
| 6.5 | שמירה על עצים בוגרים |
| | בבקשה להיתר הבנייה. |

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.6 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. אישור מחלקת נגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד אל המרחב הציבורי.</p> <p>3. אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השימושים המותרים בקומת המסחר.</p> <p>4. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי הכבאות ואישורן.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח למרחב הציבורי ולדרך שבתחום התכנית בקנייני 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. וכי תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה 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.</p> <p>7. אישור מתקני אשפה ושיטות פינוי אשפה, לרבות מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>8. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי בתוספת יח"ד מכוח התכנית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע מפלס רחוב ברזיל כ-300 מ"ר עבור קהילה וחברה, בקומה 2- כ-135 מ"ר +175 מ"ר עבור גן ילדים וחצר וכ-250 מ"ר עבור בית כנסת, של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> |

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.7 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>יותר מתן פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק ועל פי כללי עיריית ירושלים.</p> |

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.8 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.</p> |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | הוצאת היתר | תותר הנפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה המוצעת. |
| 2 | תנאי להיתר בניה | הגשת תכנית פיתוח למרחב הציבורי ולדרך שבתחום התכנית ע"פ עקרונות שבנספח הבינוי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| 3 | תנאי להיתר איכלוס למבני המגורים | השלמת פיתוח האמור לעיל בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. |
| 4 | בניה בהינף אחד | הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף. לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23