

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0345298

אור גנים

ירושלים

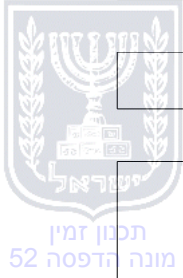
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "אור גנים" היא תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי ברחובות אורוגוואי וולטה עילית בשכונת קריית היובל. התכנית מוגשת על ידי חברת "קדמת היובל - אור גנים בע"מ".

שטח התכנית משתרע בין הרחובות וולטה עילית במזרח ואורוגוואי במערב. שטח התכנית כ- 5 דונם

התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינוי 3 מבנים קיימים ובניית חמישה מבנים בני 7-10 קומות.

בשל הבדלי המפלסים בין הרחובות, הבניינים חולקים קומות חניון ושירות משותפות. התכנית מציעה הפרשות לצרכי ציבור על ידי הקצאת מגרש ביעוד שצ"פ ושטח ציבורי מבונה בתחום מגרש המגורים.

בהתאם להנחיות תכנית האב "יובלים גנים" התכנית קובעת שטח זיקת הנאה לציבור אשר יפותח כמעבר רגלי בין רחוב וולטה עילית ורחוב אורוגוואי.

כמו כן קובעת התכנית שלושה אזורים בזיקת הנאה במפלס רחוב וולטה עילית אשר ישמשו למדרכה ולגינון. בהיבט התחבורתי מוצעת הרחבת זכות הדרך של רחוב אורוגוואי בשיעור של כ-2.5 מטר והסדרת מקומות חניה לאורכו.

סה"כ יח"ד קיימות 28

סה"כ יח"ד דיור מוצעות 136

התכנית אינה באה להכשיר עבירות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אור גנים
שטח התכנית	מספר התכנית	101-0345298
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	216846
קואורדינאטה Y	629572

1.5.2 תיאור מקום

שכונת קריית היובל, רחוב אורוגואי מספר 11,13,15

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	אורוגואי	11	
ירושלים	אורוגואי	13	
ירושלים	אורוגואי	15	

קריית היובל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30413	מוסדר	חלק	66-67, 106	

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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/10/1985	438	3255	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3157 בתחום התכנית	החלפה	3157
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 הוראות תכנית 62 בגבול התכנית	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרלוס פרוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרלוס פרוס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 01 בינוי	09: 54 03/02/2019	קרלוס פרוס	29/01/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 02 תכנית פיתוח	18: 42 21/01/2019	קרלוס פרוס	21/01/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 03 תכנית תנועה	09: 57 03/02/2019	איתי יינון	13/01/2019	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח 04 רשימת עצים	10: 11 17/04/2016	יוסי מזרחי	15/03/2016	7		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 05 סקר עצים לתכנית מפורטת	12: 15 16/03/2016	יוסי מזרחי	02/03/2016	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 06 חוו"ד כלכלית	10: 05 30/04/2019	עפר כהן כהנא	14/04/2019	27		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח 07 חברתי	10: 49 05/02/2019	תמר מעין כוכבי	29/01/2019	50		רקע	נספח חברתי
לא	נספח 08 סביבה	09: 51 03/02/2019	אלדד שרוני	28/01/2019	23		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	קומפילציית תכניות מאושרות	08: 48 16/08/2016	ראובן אלסטר	30/05/2016		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלי שלוסברג		קדמת היובל אור גנים בע"מ	ירושלים	טהון	1	077-2011788		kidmatyovel@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי שלוסברג		קדמת היובל אור גנים בע"מ	ירושלים	טהון	1	077-2011788		kidmatyovel@gmail.com

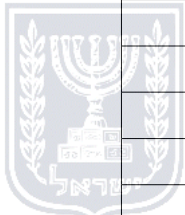
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליהו אמסלם			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		אסתר אמסלם			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		מוטי אנגיל			ירושלים	אורוגואי	13			
בעלים		מרים אנגיל			ירושלים	אורוגואי	13	02-5336052		
בעלים		רחל אנגיל רלית			ירושלים	אורוגואי	13			
בעלים		אליהו ארוך			ירושלים	אורוגואי	15	077-4413052		
בעלים		עליזה ארוך			ירושלים	אורוגואי	15	077-4413052		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סילביה בלקה			ירושלים	אורוגואי	15	02-6415217		
בעלים		חנה גבאי			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		דניאל גיני			ירושלים	אורוגואי	13			
בעלים		קלרה גיני			ירושלים	אורוגואי	13	02-1234567		
בעלים		אליהו דורון			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		רחל דורון			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		ארנסטינה הרשקוביץ			ירושלים	אורוגואי	15	02-6416002		
בעלים		דרורית וגנר			ירושלים	אורוגואי	13			
בעלים		יוסף וגנר			ירושלים	אורוגואי	13			
בעלים		בדה חמו			ירושלים	אורוגואי	15	02-6410108		
בעלים		יצחק חמו			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		דינה יהושע			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		משה יהושע			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		אורה כהן			ירושלים	אורוגואי	11	02-1234567		
בעלים		אילן כהן			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		אתי כהן			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		יונתן כהן			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		סילביה כהן			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		ערן כהן			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		אברהם לקט			ירושלים	אורוגואי	13	02-6431806		
בעלים		אורה לקט			ירושלים	אורוגואי	13	02-6431806		
בעלים		נואה מרום			ירושלים	אורוגואי	13			
בעלים		פרידה סוורי			ירושלים	אורוגואי	11	02-6413504		
בעלים		ציון סוורי			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		רוסמרי סולן			ירושלים	אורוגואי	15			



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אורן צוקרמן			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		יפעת צוקרמן דודי			ירושלים	אורוגואי	15			
בעלים		רון צפון			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		נעמה צפור			ירושלים	אורוגואי	11			
בעלים		שמחה ראובני			ירושלים	אורוגואי	13	02-6414214		
בעלים		עדי תירוש			ירושלים	אורוגואי	13			
חוכר		גילה אברהם			ירושלים	אורוגואי	15			
חוכר		מנחם חלפון			ירושלים	אורוגואי	13			
חוכר		רויטל חלפון			ירושלים	אורוגואי	13			
חוכר		רותי מושיוב			ירושלים	אורוגואי	15	02-1234567		
חוכר		צביה קליג			ירושלים	אורוגואי	15	02-6415125		
חוכר		חיה קמחי			ירושלים	אורוגואי	13			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קרלוס פרוס		קרלוס פרוס	ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441		CPArchs@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meumad.sur.il
	יועץ	אליה בארי			ירושלים	אנילביץ	82	02-9911551		office@kidmat-yovel.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מהנדס	איתי יינן	116687	יינון תכנון ייעוץ ומחקר בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7166630		itai@yenon.co.il
שמאי	שמאי	עפר כהן כהנא	883	עפר כהן כהנא שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6789741		ofcc@bezeqint.net
אגרונום	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)		08-6755886	08-6754773	office@rimon-land.co.il
	יועץ	תמר מעין כוכבי			ירושלים	אנילביץ	82	02-9911551		office@kidmat-yovel.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	(2)		09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת : מספר 49 חוף אשקלון..

(2) כתובת : ת.ד 8776 א.ת נתניה דרום.



מנהל הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מבנה, מבנים, בניין, בניינים	אחד או יותר מן המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי באותיות A1,A2,B1, C1,C2,

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 לפינוי מבנים קיימים ובניית חדשים בהיקף של 136 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

01. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'

- מאזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח

- מאזור מגורים מיוחד לדרך מוצעת



02. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי של 5 בנייני מגורים בגובה 7-10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.



03. קביעת הוראות להקמת שטח ציבורי מבונה בתחום מגרש המגורים.

04. קביעת מספר יח"ד מרבי על סך 136 יח"ד בכפוף לגמישות המוגדרת בהוראות התכנית.

05. קביעת הנחיות מיוחדות לפיתוח שטח ציבורי פתוח.

06. קביעת שטחי בינוי עיקריים למגורים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת

07. קביעת שטחי שרות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת

08. קביעת שטחי בינוי עיקריים לשטח ציבורי מבונה.

09. קביעת קווי בניין מרביים עיליים ותחתיים.

10. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

11. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

12. קביעת זיקת הנאה במפלס פני הקרקע.

13. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות / קירות

14. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.

15. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור.

16. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

17. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.

18. קביעת הוראות לחניון תת קרקעי



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	102 - 100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מוצעת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	102 - 100
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	102 - 100
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	300
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	300
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	101, 100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	מגורים ד'	102 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102
להריסה	דרך מוצעת	300
להריסה	מגורים ד'	102 - 100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
מבנה מוצע	מגורים ד'	102 - 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	5,035.55	100
סה"כ	5,035.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	224.71	4.46
מגורים ד'	4,262.4	84.65
שטח ציבורי פתוח	548.42	10.89
סה"כ	5,035.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. חניה ושטחים טכניים</p> <p>3. שטח ציבורי מבונה בשטח 250 מ"ר המיועד למרכז לקשיש או לתחנת לבריאות המשפחה</p> <p>4. מעבר רגלי באמצעות מדרגות בין רחוב וולטה עילית ורחוב אורוגוואי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל 5 מבנים המסומנים באותיות A1,A2,B1,C1,C2 בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין המרביים, מספר קומות וגובה המבנים המרבי למעט הגמישות המותרת בהתאם לסעיף 4.1.2 יג'</p> <p>2. מספר הקומות המרבי של מבנים A1,B1,C1 מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 10 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. מספר הקומות המרבי של מבנה A2 מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 7 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. מספר הקומות המרבי של מבנה C2 מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 9 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיו קרובים ככל הניתן למצוין בנספח הבינוי.</p> <p>6. מפלסי הכניסה למבואות כל אחד מהמבנים ולשטח הציבורי הבנוי יהיו קרובים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>7. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומת תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת-קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת-קרקעית כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה ויבואו בנוסף למצוין בטבלה 5.</p> <p>8. גובה קירות פיתוח בנויים הגובלים בזכות הדרך של רחוב אורוגוואי או רחוב וולטה עילית לא יעלה על 120 ס"מ מפני מפלס הקרקע הגובלת בכל נקודה. מעל גובה זה תותר הקמת גדר קלה מצמחיה ו/או חומרים דוגמת מתכת, עץ, או אחרים ובלבד שתישמר שקיפות מזערית של 25% מפני הגדר.</p> <p>9. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.</p> <p>10. בקומת הכניסה של כל בניין יוקצה שטח לחדר עגלות / אופניים לשימוש הדיירים.</p> <p>11. הכניסה למבנים מכיוון רחוב וולטה עילית תתוכנן כרחבת כניסה פתוחה ברוחב אשר לא יפחת מ-3 מ'. הרחבה תפותח בין היתר באמצעות נטיעת צמחיה נמוכה.</p> <p>12. בתחום מגרשי המגורים שאינו מסומן בזיקת הנאה יינטעו בכל מגרש לפחות 4 עצים בוגרים באדניות או באמצעי פיתוח אחרים ובלבד שיובטח להם מילוי אדמה טיבעית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>13. בשטחים פתוחים מעל גג החניון יובטח מילוי אדמה טבעית בגובה 40 ס"מ.</p> <p>הערה: כל המפלסים היחסיים המצוינים בנספח הבינוי מחושבים ביחס למפלס אבסולוטי 767.00</p> <p>14. ייקבעו 3 שטחי גינון עם זיקת הנאה לכיוון רח' וולטה עילית בהיקף שלא יפחת משטח כולל של 220 מ"ר.</p>

4.1

מגורים ד'

ב

זיקת הנאה

1. הוראות לשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי:
 - א. השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יפותח כמעבר רגלי בין הרחובות אורוגוואי וולטה עילית בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי ויהווה חלק רציף מן המדרכות ברחובות אלו.
 - ב. מעבר זה יהיה פתוח בכל שעות היממה.
 - ג. זיקת ההנאה הנה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד.
2. הוראות לשטחים המסומנים בזיקת הנאה במפלס רחוב וולטה עילית:
 - א. שטחים אלו יפותחו בהתאם למסומן בתשריט, בנספח הבינוי ובנספח התנועה, כחלק רציף מן המדרכה.
 - ב. שטחים אלו יכללו אזורי גינון, אזורי מדרכה שרוחבם לא יפחת מ- 2.5 מ', וככל שיידרשו הם יכללו גם חלק משטחי זכות דרך שיתוספו על מידות חתך הרחוב המצוינים בנספח התנועה לצורך חנייה מקבילה שתפורט להלן בס"ק ג.
 - ג. משולשי זיקת ההנאה יאפשרו בתחומם שטחים שיידרשו לביצוע הרחבה ב- 2 מ' של זכות הדרך, שרוחב הנטו שלה לא יפחת ממידות חתך הרחוב המצוינים בנספח התנועה.
 - ד. בכלל שטחי משולשי זיקת ההנאה יינטעו לפחות 6 עצים בוגרים באדניות או באמצעי פיתוח אחרים ובלבד שיובטחו להם בתי גידול שעומקם לא יפחת מ- 1.5 מ'.

ג

בינוי ו/או פיתוח

- הוראות ביחס למרפסות:
1. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד.
 2. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא.
 3. יותרו מרפסות מקורות אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
 4. תותר מרפסת מקורה אחת בלבד לכל יח"ד.
 5. על אף האמור לעיל תותר הקמת מרפסות זיזיות לא מקורות מעבר למרפסות אלה עד קומה 6 בבניינים A1, B1, C1, ועד קומה 4 בבניין A2, C2.
 6. לא תותר תוספת שטח עבור מרפסות מקורות מעבר למצוין בטבלה 5.

ד

גגות

1. גגות המבנים יהיו שטוחים
2. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי.
3. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק
4. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכ"ו תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים



4.1	מגורים ד'
	<p>5. 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>6. מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצג הציוד הטכני.</p> <p>7. מבנה פיר מעלית לא יעלה מעל גובה המעקה הבנוי.</p> <p>8. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>9. פתרון המעליות יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכוונות על גג המבנה.</p> <p>10. 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 וגופי תאורה במידה ומבוקשים</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה עבור מגורים הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתאי השטח למגורים בלבד ויהיו תת-קרקעיים בלבד.</p> <p>2. באזור החניון תינתן עדיפות לאזור טבעי.</p> <p>3. מערכת האזור בחניון תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) 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 פתחי האזור של החניונים יהיה מעל לגגות המבנים הגבוהים במתחם. תותר גמישות מהנחיה זו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ובאישורה ובהתחשב במיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>6. תובטח דרך גישה ממקומות חניה המיועדים למבנה ציבור אל מבנה הציבור.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>כל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה המבנים המצוין בנספח מס' 1 ומספר קומות הינם מחייבים למעט גמישות כאמור בסעיף 4.1.2 יג'.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים אינם מחייבים וניתן יהיה לבנות את הבניינים גם תוך אי ניצול מלוא קווי בניין, ובכך להגדיל את המרחק בין הבניינים ככל שיתאפשר בשלב היתר הבנייה.</p> <p>3. הוראות התכנית לעניין המרחק המזערי בין המבנים הנן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. הוראות התכנית לעניין מרפסות הנן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות התכנית.</p> <p>5. הוראות התכנית לעניין מיקום הכניסה אל השטח הציבורי המבונה כמופיע בסעיף 4.1.2 יא' הנן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>6. הוראות התכנית לעניין גובה קירות פיתוח לכיוון הרחובות הגובלים בתחום התכנית כמופיע בסעיף 4.1.2 א'8 הנן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>7. הוראות התכנית לעניין שטחי זיקת הנאה במפלס רחוב וולטה עילית הנן מחייבות. כל שינוי בגודל הכולל ובמיקום השטחים מהמסומן בתשריט ובנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות התכנית.</p> <p>8. הוראות התכנית לעניין המעבר הרגלי הנן מחייבות. כל שינוי בגודלו או מיקומו מהמסומן בתשריט ובנספח הבינוי יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות התכנית.</p> <p>9. הוראות התכנית בדבר איסור ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת הנן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>10. מיקום שנאים יהא בתת הקרקע. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים 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. לא יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית</p> <p>6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>7. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בחזיתות הראשיות.</p> <p>פתחי מרחב מוגן</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 +9.60 בהתאם למצוין בנספח הבינוי.</p> <p>3. קו בניין תחתית/תת קרקעי הוא עבור בינוי מתחת למפלס +9.60 בהתאם למצוין בנספח הבינוי.</p> <p>4. לצורך תצוגה קווי הבניין בתשריט מסומנים זה לצד זה ובמידה ואין ציון מידה מפורש יש לקרוא אותם כחופפים זה לזה (מרחק 0).</p> <p>5. המרחק בין חזיתות צד של המבנים לא יפחת מ- 8 מטר בקטע חזית העולה על 2 מטר.</p> <p>6. המרחק בין חזיתות אחוריות של המבנים לא יפחת מ-8 מטרים</p> <p>7. בחזית צד תותר חריגת מרפסת מעבר לקו בניין עילי בשיעור שלא יעלה על 1 מטר באישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>1. זכות המעבר ברכב אשר מדרום לגבול התכנית נועדה לאפשר מעבר אל חלקות 68-72 לטובת</p>



4.1	מגורים ד'
<p>הבניינים הקיימים בהן. 2. הוראות למתן זכות מעבר זו: א. לאחר קבלת תעודת גמר למבנים תובטח גישה ברכב לחלקות המצוינות לעיל דרך החניון התת-קרקעי בהתאם למסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה. ב. תנאים למימוש וביצוע זכות מעבר זו ייקבעו על ידי עיריית ירושלים בשלב היתר בניה. ג. זכות המעבר האמורה לכל חלקה שבין חלקות 68-72 תהיה עד להסדרת גישת רכב לאותה חלקה שלא דרך תחום התכנית או עד להקמת מבנה חדש באותה החלקה, המוקדם מביניהם.</p>	
יא	הפקעות לצרכי ציבור
<p>הוראות הנוגעות לשטח הציבורי המבונה במגרש 100: 1. במגרש 100 יבנה שטח ציבורי במפלס יחסי 4.20+ בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 2. שטח זה יהיה בהיקף שלא יפחת מ-250 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד והוא מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית. 3. הכניסה אל השטח הציבורי תהיה מכיוון רחוב אורוגואי דרך חלקו הצפוני של מגרש 200 בהתאם למצוין בנספח הבינוי. 4. חזית השטח הציבורי המבונה תהיה גובלת בשצ"פ</p>	
יב	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>1. בשטחים משותפים בסמוך לכניסה ליחידות הדיור תתוכנן רחבת היערכות אשר תאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה והיציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1 2. המדרכה בסמוך לכניסה לשטח הציבורי המבונה תהיה ברוחב שלא יקטן מ-2.5 מ'</p>	
יג	גמישות לתכנית
<p>1. יותר שינוי של עד מטר אחד מגובה המבנים המצוין בנספח הבינוי. 2. יותר שינוי במיקום השטחים בזיקת הנאה לאורך רחוב וולטה עילית באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שישמר גודלם הכולל וחלוקתם לשלושה שטחים נפרדים. 3. יותר שינוי במיקום השטח בזיקת הנאה המהווה מעבר בין רחוב וולטה עילית ורחוב אורוגואי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שישמר רוחבו המזערי בתכנית.</p>	
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
<p>דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה (1965) למעט מסילת ברזל</p>	
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
<p>1. שטחים מגוננים וטבעיים. 2. פינות ישיבה הכוללות ריהוט גן 3. שביל גישה לשטח הציבורי המבונה בתא שטח 100</p>	
4.3.2	הוראות
א	ביוב וניקוז
<p>יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השצ"פ.</p>	



4.3

שטח ציבורי פתוח

ב

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

א. פיתוח השצ"פ יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע ויכלול:
 -נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות שפ"ע.
 -התקנת מקומות ישיבה ואמצעי הצללה
 -ריהוט רחוב יהיה מעץ טבעי או שילוב של עץ טבעי ויצקת מתכת.
 -שטח השצ"פ יואר באמצעות עמודי תאורה בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'
 -בפיתוח השצ"פ ייעשה שימוש בחומרי גמר איכותיים כדוגמת אבן טבעית וגרניט.

ב. מגרש 200 יפותח כשטח פתוח לשימוש הציבור אשר הגישה אליו תהיה מרחוב אורוגוואי והיקפו לא יפחת מ-548 מ"ר

ג. תיאסר סגירת השטח הפתוח בכל צורה אשר תימנע שימוש של הציבור הרחב בו .
 ד. גובה קירות בנויים הגובלים בדרך לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגובלת בכל נקודה.

הערה: יובהר כי נספח הפיתוח אינו מחייב לעניין מיקום שתילת העצים. המיקום הסופי יקבע לעת מתן ההיתר ובאישור אגף שפ"ע



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
312	(3)	(3)	(3)	(3)	10	(2) 32.5	26	(1) 29			687	2661	1390	A1	100	מגורים	ד' מגורים	
204	(3)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 22.9	17	(4) 26			474	1463	1390	A2	100	מגורים	ד' מגורים	
	(3)	(3)	(3)	(3)								250	1390		100	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
456	(3)	(3)	(3)	(3)	10	(2) 32.5	38	(5) 45			841	3416	1187	B1	101	מגורים	ד' מגורים	
444	(3)	(3)	(3)	(3)	10	(2) 32.5	37	(6) 30			829	3309	1685	C1	102	מגורים	ד' מגורים	
216	(3)	(3)	(3)	(3)	9	(8) 29.3	18	(7) 26			571	1808	1685	C2	102	מגורים	ד' מגורים	
	(3)	(3)	(3)	(3)					(9) 10256					כל הבניינים סה"כ	100, 101, 102	מגורים	ד' מגורים	
1632							(10) 136		10256		3402	12907						ד' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי שירות.
- לא יותר כל ניווד שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- יותר ניווד שטחים בין המבנים בהיקף שלא יעלה על 15% מסך השטחים המצויינים מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- אמצעים למיתון מטרדי רוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- מפלס ה-0.00 בהתאם למצוין בנספח הבינוי הוא 767.00 וכל המפלסים היחסיים מתייחסים למפלס זה.
- גובה המבנה המצוין בטבלה הנו ביחס למפלס הכניסה הקובעת של כל מבנה בהתאם למצוין בנספח הבינוי.
- השטחים עבור מרפסות בנוסף לשטח העיקרי המצויינים בטבלה הינם עבור מרפסות מקורות בלבד וניתן יהיה להוסיף שטחים למרפסות לא מקורות ללא צורך בתכנית נוספת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- גובה המבנה מתייחס למפלס בטון של ריצפת הגג העליון בבניין. מעל לגובה זה תותר בניית מעקה בנוי בהתאם לתקן, מבנה יציאת חדר מדרגות את הגג ופתרון הסתרה למתקנים טכניים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ד'.

(3) בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(5) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(8) גובה המבנה מתייחס למפלס בטון של ריצפת הגג העליון בבניין. מעל לגובה זה תותר בניית מעקה בנוי בהתאם לתקן, מבנה יציאת חדר מדרגות את הגג ופתרון הסתרה למתקנים טכניים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ד'. בבניין C2 גובה רצפת הגג המצוין בטבלה מתייחס לקומה בנסיגה בהיקף של כחצי קומה..

(9) שטחים במפלסים +0.00, +3.20, +6.40 בהתאם לנספח הבינוי..

(10) א. תותר הגדלה של מספר יחיד מעבר למצוין בטבלה זו בהיקף של עד 14 יחיד וללא שינוי בהיקף השטחים העיקריים.

ב. 20% מסך יחידות דיור בתכנית יהיו דירות בגודל עד 80 מ"ר מרבי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.
6.2	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 (להלן : חוק העתיקות)</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות על פי חוק העתיקות</p> <p>3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזת לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	חניה
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה 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/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. ברחוב וולטה עילית תתאפשר חניה מקבילה עבור מספר כלי הרכב המרבי שיתאפר בהם ולא יפחת מ- 6 כלי הרכב, כך שיישמרו מידות חתך הרחוב המצוינים בנספח תנועה. ולצורך זה ניתן יהיה לעשות שימוש בתחום משולשי זיקת ההנאה ככל שיידרש.</p> <p>5. בתכנון מפורט של הרחוב וולטה עילית תתאפשר קביעת החנייה הנ"ל גם כמפוצי הורדה ואיסוף נוסעים לשירות מוסדות הציבור הסמוכים, בהתאמה לשעות פעילותם של המוסדות השונים.</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין</p> <p>2. השטח הציבורי המבונה בתא שטח 100 יירשם על שם העירייה.</p> <p>2. תא השטח 200 בייעוד שטח ציבורי פתוח יירשם על שם העירייה.</p> <p>3. תא שטח 300 בייעוד דרך מוצעת יירשם על שם העירייה.</p> <p>4. זיקת הנאה ברחוב וולטה עילית תירשם כהערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין על שם עיריית ירושלים.</p>	
6.5	חשמל
<p>1. לא תותר הצבת חדרי טרנספורמציה כלפי הרחוב או כלפי השצ"פ</p>	

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>2. חדרי הטרנספורמציה יהיו תת קרקעיים. 3. לעת מתן ההיתר לבניה יערך תיאום עם ח"י בדבר הצורך בהקמת חדר טרנספורמציה לפרוייקט ומיקומו במידה וידרש.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>1. מי נגר ממגרשי המגורים יופנו אל שטחים חדירי מים ומתקני חלחול והשהייה לתת הקרקע בתחום המגרשים. 2. ככל שלא תתאפשר כמות מספקת של שטחים לחלחול בתחום המגרשים יופנו מי הנגר לשצי"פ או למערכת הניקוז העירונית.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">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. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. 3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה 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 בנייה. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. 4. הוראות בנוגע לעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p>	
<p style="text-align: right;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>1. הנחיות לצמצום מפגעי אבק בעת עבודות הבנייה: א. יש להקפיד על ההמלצות הרשומות להלן בעת ביצוע עבודות שלא בעונה הרטובה: ב. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.8**

הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6/מישנה הקירוב).

כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינוקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים.

ג. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם.

ד. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה.

ה. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ'שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות בריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

ו. יש להקפיד על מהירות נסיעה נמוכה בתחום האתר.

ז. שטחי עפר בתוך שטח התכנית יטופלו באמצעות חומרים היוצרים תאחיזה של חלקיקי העפר או הרטבה, כך שתמנע יצירה ופליטת חלקיקים בעת תנועת ציוד במשטחים אלו.

ח. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התשי"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי.

ט. פתחי יניקה ופליטת אוויר מחניונים ימוקמו רחוק ככל הניתן מבנייני מגורים ומקרבת מעבר או שהות אנשים.

תנאים למתן היתרי בניה**6.9**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
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 ניהול מי נגר המציג את מנגנון ניהול מי הנגר בשטח התכנית לאישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים. הנספח יכלול גם תכנית לחיבור המשטחים המבונים למערכת ניהול מי הנגר (גגות, מרפסות, מרזבים וכיו"ב).
5. תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
6. הכנת נספח אקוסטי עפ"י מסמך המתודולוגיה לתכנון כבישים (5.2011) אשר יוגש ויאשר 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. המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לדרישות הוועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים.
7. 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.
8. הגשת מסמך אקוסטי להפחתת רעש ממערכות מכניות של החניון.
9. הגשת דו"ח אקוסטי המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים אשר יתייחס למפלסי הרעש החזויים למתקנים אלקטרומכניים המתוכננים: גנראטור, דחסינות פסולת, מעלית, מפוחי

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

מרתפי חניה, מתקני מיזוג אוויר וכד' וכן למתקנים הקיימים בסביבה (כגון מרכזי מסחר וכד') העלולים להשפיע על המגורים המתוכננים ולאמצעים שיינקטו להורדת מפלסי הרעש במידה ויידרש.

10. הגשת תכנית מפורטת של הרחבת הכביש ברחוב אורוגואי, של פתח הכניסה לחניון אשר תכלול בין השאר את קירות התמך הנדרשים, ואישורה בידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

11. הגשת סקר עצים מעודכן, וכן מתווה נופי אשר יכלול המלצות מפורטות הנוגעות לדרכי שימור העצים הראויים לשימור, מפרטים מסודרים בנוגע לשיטות ומיקומי העתקות העצים הראויים להעתקה.

12. תיאום עם אגף שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים ובכלל זאת התייחסות ל- :
- כמות ומיקום העצים ולעומק האדניות בגג החניון,

- כמות ומיקום העצים הבוגרים אשר יינטעו בתא שטח 200 לאורך קיר חניון ולפיתוח שטח לאורך הקיר האמור כאמצעים לעידון מופע הקיר.

13. אישור אגף שפ"ע למתווה הנופי המוצע.

14. הגשת תכנון עקרוני לקטעי רחוב אורוגואי וולטה עילית המשיקים לגבול התכנית אשר יכלול התייחסות לרוחב המדרכה, לנטיעות עצים ולחניות לאורך הרחובות ואישור אגף שפ"ע ומחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים לתכנית זו.

15. תיאום עם מחלקת תברואה לשיטת איסוף ופינוי אפשה עם אגף התברואה.

16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חו"י.

17. תנאי למתן היתר בניה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה

ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חו"י לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שייקבעו, יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

18. אישור מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים

19. הגשת תכניות מפורטות לאישור הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות לבניין.

20. הטמעת אלמנטים של בנייה ירוקה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

21. אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בניין.

22. תיאום עם מחלקת הביוב והניקוז בחברת הגיחון בדבר חיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב העירונית.

23. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה במפלס +4.20 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצורכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

6.10

הריסות ופינויים

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.



<p>6.11 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.11</p>
<p>יותר מתן היתר להריסה, חפירה, דיפון וביסוס קודם למתן היתר לבינוי התכנית.</p>	
<p>6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבינוי המאושר על ידי משרד הביטחון הוא 814 מעל פני הים. 2. הגובה המאושר כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנים, תוגש בקשה לאישור הכוללת סימון העגורן ו/או המנוף בהתאם לת"י 5139 לאישור מחלקת התשתית והפריסה באגף התכנון. 4. שבועיים לפני תחילת עבודות הבניה יש לשלוח הודעת הקמה לאגף התכנון, מחלקת התשתית והפריסה באמצעות הודעת פקס למספר 03-6065954 או באמצעות דואר אלקטרוני air21@idf.gov.il 5. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון 03-6063866</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>1. רחבות היערכות ודרכי גישה אליהן יוכשרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה 2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין 3. בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג מאשר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ- 15 קוב 4. במידה וחדר המדרגות יורד מתחת למפלס 8.00- תהיה יציאה ישירות מחדר המדרגות אל החוץ. 5. זמינות רשת המים ופריסת ברזי הכיבוי יהיו על פי הוראות הנציב 529</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. השלמת ביצוע מעבר רגלי בזיקת הנאה בדרום התכנית כתנאי למתן היתר איכלוס לבניין האחרון. 2. נטיעת עצים בפועל לאורך קיר חניון בשצ"פ כאמצעי לעידון מופע הקיר כלפי השצ"פ והרחוב לשביעות רצון אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. 3. רישום זיקת הנאה ברחוב וולטה עילית על שם של עיריית ירושלים כהערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין. 4. ביצוע בפועל של התיאום עם פקיד היערות לפי סעיף 6.15 ס"ק 2 בהוראות תכנית זו, לשביעות רצון אגף שפ"ע. 5. ביצוע חתך הרחוב וולטה עילית בהתאם לעקרונות המצוינים בסעיפים 6.3 ס"ק 4 ו-5 ובסעיף 4.1.2 ב' ס"ק 2. 6. הסדרה וביצוע זכות מעבר ברכב אשר נועדה לאפשר מעבר אל חלקות 72-68 בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי עיריית ירושלים.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לעת הגשת תכנית הפיתוח בשטחי של זיקת הנאה לאורך רחוב וולטה עילית יילקחו בחשבון התנאים הנדרשים ליצירת שדרה רציפה של עצים בוגרים, וכן התנאים הדרושים לכך בגג החניון לרבות מידות בתי הגידול שעומקם לא יפחת מ- 1.5 מ' וכן התכונות המועדפות של העצים המתאימים לכך. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור פקיד היערות בנוגע לביצוע בשטח ובנוגע לתנאי ההיתר לרבות שתילה של עצים בוגרים שלא תיפול בערכה הכספי מהערך החלופי שנקבע בנספח מס' 5 נספח סקר העצים, וזאת בגבול התכנית או בסמוך לו.</p>	<p>6.15</p>

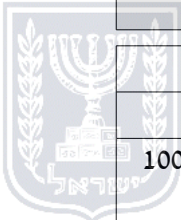


7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	אכלוס המבנים	<p>א. השלמת בניית מבנה הציבור בתא שטח 100 והעברתו לידי עיריית ירושלים.</p> <p>ב. השלמת פיתוח המדרכה המשיקה לגבול התכנית ברחוב אורוגוואי בתיאום עם מחלקת תושי"ה של עיריית ירושלים.</p> <p>ג. השלמת פיתוח השצ"פ במגרש 200 לרבות נטיעת עצים לאורך קיר חניון בשצ"פ כאמצעי לעידון מופע הקיר כלפי השצ"פ והרחוב לשביעות רצון אגף שפ"ע של עיריית ירושלים והעברתו לידי עיריית ירושלים.</p> <p>ד. השלמת פיתוח השטחים בעלי זיקת הנאה במפלס רחוב וולטה עילית .</p> <p>ה. השלמת פיתוח המעבר הרגלי בין רחוב וולטה עילית לרחוב אורוגוואי.</p> <p>ו. ביצוע בפועל חתך הרחוב וולטה עילית בהתאם לעקרונות המצוינים בסעיפים 6.3 ס"ק 4 ו-5 ובסעיף 4.1.2 ב' ס"ק 2.</p> <p>ז. הסדרה וביצוע זכות מעבר ברכב אשר נועדה לאפשר מעבר אל חלקות 68-72 בהתאם לתנאים שייקבעו על ידי עיריית ירושלים.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 52



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 52



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 52