

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0596270

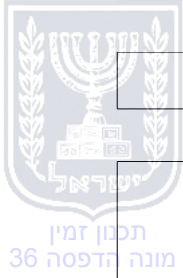
פינוי בינוי ברחוב בוליביה 1, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית בוליביה 1 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת קריית היובל.

התכנית מנצלת את משאב הקרקע בצורה מיטבית על ידי הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובניית 2 בניינים חדשים בני 9 ו-19 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

התכנית מציעה קו בניין של כ-10 מטר בחלק הגובל עם חלקה 94 (בניין ברחוב שטרן 4) על מנת לאפשר תכנון עתידי למבנה בחלקה צרה זו בצמוד לגבול החלקה במתווה של פינוי בינוי. חלקה 94 תוכננה כחלק מהתכנית אך אינה נמצאת בתחום הקו הכחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי ברחוב בוליביה 1, ירושלים

מספר התכנית 101-0596270

1.2 שטח התכנית 2.326 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217200

קואורדינאטה Y 629450

1.5.2 תיאור מקום רחוב בוליביה פינת רחוב שטרן**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	בוליביה	1	

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	92	

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

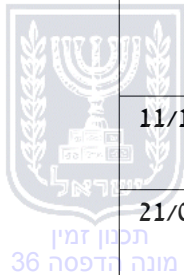
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/10/1981	40	2755	תכנית זו מחליפה את תכנית 2761 בתחומה.	החלפה	2761
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 מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	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			וייסבאום מטיאס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וייסבאום מטיאס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - נספח בינוי - תכניות	09: 01 01/11/2020	וייסבאום מטיאס	01/11/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 2 - נספח בינוי, חתכים חזיתות והדמיות.	20: 27 01/11/2020	וייסבאום מטיאס	01/11/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 4, נספח תנועה וחנייה	13: 38 21/10/2020	אייל קראוס	21/10/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח מספר 5, חלק 1 - סקר עצים על גבי תכנית פיתוח	10: 13 17/07/2019	אדיר אלוס	15/07/2019	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 5, חלק 2 - סקר עצים על גבי תכנית מדידה	10: 14 17/07/2019	אדיר אלוס	15/07/2019		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 5, חלק 3 - סקר עצים, חוברת	10: 16 17/07/2019	אדיר אלוס	15/07/2019	21	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 6, נספח נופי	09: 15 01/11/2020	וייסבאום מטיאס	01/11/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מספר 7, דו"ח חברתי	12: 06 11/07/2019	אורית ברור בן-דוד	11/07/2019		1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מספר 8 - דו"ח שמאי	12: 42 11/07/2019	אורן אילוז	12/02/2019		1: 250	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח מספר 9 - חוות דעת סביבתית	09: 54 02/09/2019	רם מתן	11/08/2019		1: 250	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	קומפילציה של תבעות מאושרות	17: 16 10/07/2019	ראובן אלסטר	10/07/2019		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			יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	60	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	60	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	וייסבאום מטיאס	121155	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920621	matias@ag-br.com
אדריכל	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721	02-9920621	office@ag-br.com
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920621	office@ag-br.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522294	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5710373	02-5328814	tamir@ekroaads.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אורן אילוז	1269	ציון חי באדי - שירותי שמאות והנדסת בניין בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג' (2)	16 ג	02-5382253	02-5383816	5383816@gmail.com
ד"ר לאנטרופול וגיה	יועץ	אורית ברור בן-דוד			גבעת ישעיהו	(3)		050-5587528		oritbbd@gmail.com
מתכנן ערים	יועץ סביבתי	רם מתן		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (4)	36	02-6427103	02-6427684	ram@shl.co.il

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

(2) כתובת: קומה 6.

(3) כתובת: ת.ד. 128.

(4) כתובת: ת.ד. 3694.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 36



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הריסת מבנה קיים ובניית 2 מבנים חדשים במקומם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. קביעת הוראות בינוי עבור שני בנייני מגורים בגובה 19 ו-9 קומות.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת זכויות בניה.
5. קביעת מספר קומות וגובה הבניינים.
6. קביעת שימושים מותרים בתחום התכנית למגורים, מסחר ושטחים מבונוים לצרכי ציבור.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וטופס אכלוס.
8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
9. קביעת שלבי ביצוע.
10. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה.
11. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות הפקעה.
13. קביעת הוראות לעקירת עצים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מוצעת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	10
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,326.59	100
סה"כ	2,326.59	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	24.76	1.06
מגורים ד'	2,301.85	98.94
סה"כ	2,326.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר בחזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים לגן ילדים וטיפת חלב.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספחי הבינוי, נספחים מספר 1 ו-2 הינם מנחים בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בנייה מירבי.</p> <p>בניין א:</p> <p>תותר הקמת בניין מגורים בן 19 קומות על קרקעיות הכולל: קומה למבני ציבור ומסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קומת קרקע למסחר, מגורים ובנוסף קומה טכנית על הגג, מעל חניון תת קרקעי בן 5 קומות הכולל שטחי חניה, מחסנים ושטחים טכניים, כמתואר בנספח הבינוי. במפלס 4.40- יהיה שטח ציבורי בהיקף 250 מ"ר מירבי עבור טיפת חלב כמצוין בנספח הבינוי ויהיה בעל נגישות מלאה מן הרחוב ובעל כניסה נפרדת. על שטח זה יחול סעיף הפקעה כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>בניין ב:</p> <p>תותר הקמת בניין מגורים בן 9 קומות על קרקעיות למגורים הכולל: 2 קומות למגורים ומחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קומת קרקע למסחר, מגורים ובנוסף קומה טכנית על הגג, מעל חניון תת קרקעי בן 5 קומות הכולל שטחי חניה, מחסנים ושטחים טכניים כמתואר בנספח הבינוי. במפלס 6.60- ממוקמת כיתת גן ילדים בשטח 130 מ"ר מירבי וחצר גן ילדים בשטח 170 מ"ר כמצוין בנספח הבינוי ויהיה בעל נגישות מלאה מן הרחוב ובעל כניסה נפרדת. על שטח זה יחול סעיף הפקעה כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>בקומות החניון תותר בניית שטחים למועדון דיירים וחדר כושר.</p> <p>תותר גמישות לעת מתן היתר הבניה לשינוי מיקום שטחי המסחר. כל הכניסות לשטחי המסחר יהיו ממפלס הרחוב או ממפלס השצ"פ בלבד.</p> <p>שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>יותר ניוד שטחים בין הבניינים.</p> <p>בשטחי המסחר תותר בניית גלריה בהיקף של עד 50% מהתכנית בנוסף לשטחים בטבלה 5. פתרונות לאצירת אשפה יהיו תת קרקעים או בתחום קוי הבניין.</p> <p>השטחים הציבוריים לעיריית ירושלים ייבנו ויימסרו ברמת מעטפת</p> <p>ניוד שטחים ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע, מותרים לעת מתן היתר בנייה. זאת בתנאי שסה"כ שטחי הבנייה לא יעלה על סה"כ השטחים המצויינים בטבלה 5, ולא תחול חריגה בגובה המבנים.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה בכל בניין - תיאום עם חח"י מחוז ירושלים.</p>

4.1	מגורים ד'
	לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון קרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין.
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>א. הגגות יהיו שטוחים ב. בגגות יוצבו מתקנים טכניים לרבות, דוודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו'.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה לבניינים בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף למועד הוצאת ההיתר. 2. מספר מקומות החנייה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. 3. תותר תוספת שטחים/קומות לחנייה כדרישת רשות מוסמכת. ככל ותידרשנה חניות אורחים תהיינה כלולות החניות לפי התקן ולא בנוסף להן. 4. יותר שימוש במתקני חניה מכנים / מעלית רכב / חניון אוטומטי ובלבד שהשימוש בהם לא יפריע למשתמשי הדרך, לרבות הולכי רגל ורוכבי אופניים. 5. לא תותר הצמדה של למעלה מ-4 מקומות חניה לשטחי המסחר. 6. תתאפשר גישה של כלל הציבור לחניה המיועדת לשימושים הציבוריים בתכנית. אין מניעה לניהול החניה הציבורית בתשלום.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. 2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת / בטון / עץ / זכוכית וחומרים אחרים בחזיתות המבנים וכן במעקות. מרפסות: 1. המרפסות במבנים יהיו מרפסות אחת מעל השנייה בקונטור משותף ובמסגרת אחידה. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת הקונטור המשותף והמסגרת האחידה. 2. מידות רוחב המרפסות ו/או קונטור המסגרת התוחם אותן, תהיה גדולה ממידת העומק. 3. בבניין הנמוך יותרו בנוסף מרפסות זיז שאינן מקורות וללא מסגרת בחזיתות צידיות עד לקומה ה-4 בלבד, ובבליטה שלא תעלה על 1.2 מטר ממישור חזית המבנה. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות המצויינים בטבלה 5 לשטחים אחרים בבניין.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין המירביים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה. 2. קווי הבניין התת קרקעים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודותיים.</p>

4.1	מגורים ד'
ח	<p>קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין עילי קו בניין עילי הינו קו בניין למרפסות בכל קומות הבניין.</p>
ט	<p>רישום שטחים ציבוריים בתחום התכנית יוקמו השטחים הבאים כהפרשה מבונה: 1. בניין ב' במפלס 6.60- כיתת גן ילדים בשטח 130 מ"ר מירבי כולל מרחב מוגן ומחסן עם חצר בשטח 170 מ"ר. 2. בניין א' במפלס 4.40- 250 מ"ר מירבי עבור טיפת חלב. שטחים אלא מיועדים לשטח ציבורי שירשם ברישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית, עיריית ירושלים. מיקומם של השטחים המיועדים לשטחי ציבור מחייב ויהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p>
י	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. השטח המסומן כזיקת מעבר מיועד למעבר חופשי בכל שטחו ובכל עת עבור כלל הציבור וגישה לרכב חירום ושירות. 2. שטח זיקת המעבר בין המבנים למדרכת רחוב בוליביה יפותח כהמשך רציף למדרכות וללא חציצה כלשהי. 3. שטח בין הבניינים יקשר בין רחוב בוליביה ושטרן. 4. רוחב כל זיקת ההנאה בחזית רחוב בוליביה תהא מישורית ולא יותר שיפוע כניסה לחניון בתחום זה. 5. רוחבו של השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי, יהיה לפחות 2 מ' לכל אורך חזית התכנית לרחוב בוליביה, לרבות באזור הכניסה לחניון.</p>
יא	<p>איכות הסביבה 1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ואולם ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 2. שימוש במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 3. תנאי עבור שימוש להסעדה בשטחי המסחר יהיה הצגה של פרשה טכנית ואישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. 4. יהיו פירים יעודיים לפליטת פליטות הזיהום של שטחי המסחר אל גג הבניינים כולל מערכת מסננים למניעת מטרדי ריחות. 5. מערכות מיזוג ואוורור של המסחר יהיו על גג הבניינים. 6. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים עבור המסחר בחזית הבניינים. 7. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הכנה של נספח ביצוע סביבתי. 8. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. 9. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p>



מגורים ד'	4.1
<p>10. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>11. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>12. לעת התכנון המפורט מיקום השנאים יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו וחח"י.</p> <p>13. המבנה יעמוד בתקן לבנייה ירוקה בהתאם למדיניות עיריית ירושלים לפרויקטים דומים לעת מתן היתר הבניה.</p>	



דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרה בחוק התכנון ובנייה התשס"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									380	12	295		73		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(8)	(8)	(8)	(8)	6	(7)	(6) 76.5	(5) 117) 24412 (4	(3) 9412	(2) 100	3497) 11403 (1	2302	1	מגורים ומסחר	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים ד'	מגורים ומסחר	1	(9)

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:

יותר שינוי בבינוי ל - 5 יח"ד בקומה ותמהיל הדירות יקבע בהתאם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הורדת שטחים עיקריים ממעל למפלס קומת הכניסה הקובעת והעברתם אל מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת בהיקף של עד 350 מ"ר..
- (2) מתוך שטח זה, 100 מ"ר יהיו עבור מועדון דיירים/חדר כושר עבור הדיירים. לא תותר המרת שטח זה לשימושים אחרים..
- (3) שטח זה עבור מבואות, חניה, מחסנים ושטחים טכנים.
- (4) מתוך שטח זה, 260 מ"ר יהיו ביעוד למסחר.
- (5) לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ליח"ד.
- (6) תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של המבנים.
- (7) בניין "א" 19 קומות ובניין "ב" 9 קומות מעל מפלס +0.00.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) שטח זה יחושב לפי מספר יח"ד המופיעות בבקשה להיתר הבניה כפול 12 מ"ר. שטח זה הינו שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד. מרפסות שאינן מקורות לא יבואו במניין שטחי הבניה כלל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

הפקעות ו/או רישום

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.

6.2

ניהול מי נגר

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השחייתם בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה. כחלופה לחלחול טבעי יתאפשר פתרון טכני בתיאום עם יועץ הנוף ויועץ הניקוז

6.3

שמירה על עצים בוגרים

א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לחוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
 ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה, יועתקו בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר.
 באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

6.4

סטיה ניכרת

1. מספר הקומות וקווי הבניין הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 2. הקטנת השטחים בייעוד למסחר תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 3. ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 4. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד, סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.5

בדיקות ארכאולוגיות

על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.6

פסולת בניין

א. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
 ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.7

פיתוח סביבתי

תנאי למתן היתר בניה הינו:
 1. הגשת תכנית הפיתוח במחלקת גננות. התכנית תכלול נטיעות עצים, השקיה, וגינון:
 2. הגשת תכנית לפיתוח המדרכות לאישור מחלקת שפע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

<p>6.7 פיתוח סביבתי</p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח השטח הפרטי וכל השטחים הציבוריים הנושקים לתכנית. 5. הגשת סקר עצים מעודכן.</p> <p>תנאי לטופס איכלוס: 1. שיקום ופיתוח המדרכות אשר ייפגעו בזמן הבנייה. 2. ביצוע הפיתוח בפועל.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים בזיקת הנאה והשלמת השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת. 2. תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים ובתחום הדרך בתאום עם אגף שפ"ע. 3. תנאי לאכלוס בניין ראשון יהיה פיתוח מעברים להולכי רגל ממערב ומצפון בתחום התכנית. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון השלמת תכנית הפיתוח ואישורה על ידי שפ"ע ותושי"ה ותנאי לטופס 4 השלמת הביצוע.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, ציון מיקום יח"מ, מיזוג אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין, מסתורי כביסה וכו'. 2. תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת. 3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינון, מפרצי חניה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב. 4. תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 5. תנאי להיתר הבניה אישור מחלקת התברואה למיקום וגודל מתקני האשפה. 6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. 7. תנאי להיתר 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. 8. תיאום תכנון ברמת מעטפת של השטחים הציבוריים עם המחלקה למבני ציבור ובכלל זאת מיקום חניות לשטחים הציבוריים. 9. תותר הגשה וקבלת היתר חפירה ודיפון בטרם קבלת היתר הבנייה לבנייני המגורים. 10. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי המסחר יהיה אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.</p>	<p>6.9</p>

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

11. תנאי למתן היתר בנייה יהא עדכון סקר העצים ואישור שפי"ע לפיצוי נופי בהתאם לסקר העצים המעודכן.
12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום המבנה עם אדריכל העיר תוך התייחסות מיוחדת לאופי החזית הצפונית של המגדל ומתן פתרונות עיצוביים לחלונות המרחבים המוגנים או העתקתם למיקום אחר בבניין.
13. כתנאי להיתר בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.
14. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.
15. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית בעת התכנון המפורט. ככל שיתגלו חריגות מקריטריון הועדה הבין משרדית לרעש מכבישים, כמפורט בחוות דעת זו, יבוצע מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות הפונות לרח' בוליביה ורח' שטרן/גולומב. חוות הדעת תובא לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
16. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה יהיה הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום.



6.10

הריסות ופינויים

כל הבינוי הקיים בגבולות התכנית ייהרס.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	קבלת היתר בנייה לחפירה ודיפון	ללא התניה
2	קבלת היתר בניה לביצוע קומות תת קרקעיות עד מפלס +0.00 לשני הבניינים ובניין "ב" בשלמותו.	ללא התניה
3	קבלת היתר בנייה לבניין "א" בשלמותו.	ללא התניה
4	קבלת טופס איכלוס לבניין "ב" ולחניון.	התחלת עבודות הבנייה לבניין "א".
5	עבודות הבניה תבוצענה בהינף אחד.	לא ינתן טופס איכלוס לבנין הראשון אלא אם החלו עבודות הבניה לבנית הבניין השני.



7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.