

הוראות התכנית

תכנית מס' 1004969-101

התחדשות עירונית בורוכוב 49-55 קריית יובל, ירושלים.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/09/2024

לאשר את התוכנית

א.א.א.

06/10/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005157874/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי ברחוב בורוכוב 49-51-53-55, בשכונת קרית יובל, ירושלים.
התכנית מוגשת על ידי "קבוצת רייק" חברה להתחדשות עירונית.
שטח התכנית הנו כ-4.8 דונם.
תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע מאזור מגורים מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
התכנית משתלבת במגמה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה בצורה מיטבית על ידי פינוי 4 מבנים קיימים, 48 יח"ד קיימות, ובניית 2 מבנים חדשים בני 8 ו-23 קומות מעל קומת הכניסה הכוללים 185 יח"ד. המתחם משלב בתוכו בינוי של מגורים, הפרשות ציבוריות מבונות וחזית מסחרית. בנוסף, התכנית מציעה 5 קומות חניה תת-קרקעיות.
התכנית מציעה הרחבת רחוב בורוכוב.
התכנית מציעה שצ"פ עירוני בשטח של כ-2 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית בורוכוב 49-55 קריית יובל, ירושלים.

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-1004969
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
4.816 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
------------------	---

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן
--	----



1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
216569	קואורדינאטה X	
630081	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום רחוב בורוכוב 55-53-51-49, שכונת קרית יובל, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קריית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30398	מוסדר	חלק	64, 66	

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 44



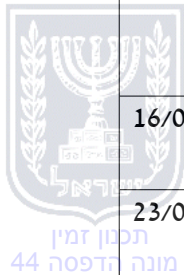
תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
16/07/1959		1587	687	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	<u>מתאר / 62</u>
23/06/2008		3534	5822	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 11455	החלפה	<u>11455</u>
11/01/1973		861	1889	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 1725	החלפה	<u>1725</u>
26/08/1990		3726	3793	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית א/2925	החלפה	<u>א / 2925</u>
08/07/1993		3547	4127	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3792	החלפה	<u>3792</u>
18/08/2016		9137	7323	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 259275	החלפה	<u>101-0259275</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב / 5166</u>



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אדרי' יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אדרי' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	14/03/2023	מאיר לוי	12: 52 15/03/2023	תשריט מצב מאושר- לפי תרש"צ	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	14/03/2023	מאיר לוי	12: 50 15/03/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	16/06/2024	אדרי' יגאל לוי	11: 58 16/06/2024	נספח תכניות	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	28/05/2024	אדרי' יגאל לוי	19: 41 28/05/2024	נספח חתכים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	28/05/2024	אדרי' יגאל לוי	19: 42 28/05/2024	נספח חזיתות	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 200	1	03/07/2023	אדרי' יגאל לוי	15: 05 03/07/2023	נספח תלת ממד	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	03/07/2023	אמאבֶּ	16: 12 27/05/2024	נספח תנועה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	03/07/2023	נ.בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	15: 00 03/07/2023	נספח פיתוח	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 250	84	01/04/2023	אלון טופצייק	11: 55 04/04/2023	נספח איכות הסביבה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	13/07/2023	צביקה שימשוביץ	14: 58 13/07/2023	מפת שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	7	13/07/2023	צביקה שימשוביץ	14: 58 13/07/2023	סקר עצים - טבלה	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע		20	01/01/2022	רנה פורסטני	15: 42 04/04/2023	דו"ח חברתי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		28	11/07/2023	נחמה בוגין	09: 34 12/07/2023	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	לא
חלוקה ורישום	רקע	1: 250		11/07/2023	מאיר לוי	10: 28 11/07/2023	נספח איחוד וחלוקה	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			רייק בורוכוב ירושלים בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7414166		office@raykgroup.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רייק בורוכוב ירושלים בע"מ	רמת גן	דרך בגין מנחם	11	03-7414166		office@raykgroup.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	נווה אילן	נווה אילן		02-6221625		office@leviar ch.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אמאב אמאב		אמאב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים) (1	4	02-6726992		amavta@ama v.net
	שמאי	נחמה בוגין	231	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484		appraisers@b ogin.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	המלאכה	7	02-9923659		info@agouti. co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(2)		02-5816818		medmlv@gm ail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	נ.בלוקא אדריכלות נוף בע"מ		נ.בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן (3)		09-7668884		Tehila@balu ka.co.il
יועצת חברתית	יועץ	רנה פורסטני		גיאוקטרוגפרי ה	תל אביב- יפו	(4)		03-7682222		ofer@geokg. com
אגרונום	סוקר עצים	צביקה שימשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון				zvish212@g mail.com

(1) כתובת: יד חרוצים 4 תלפיות.

(2) כתובת: פארק סנטר, הר חוצבים, ירושלים..

(3) כתובת: ויצמן 125 כפר סבא.

(4) כתובת: דרך מנחם בגין 150, תל אביב.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 44



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 44

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
זכויות מותנות	שטחי בנייה נוספים, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיף 6 להוראות התכנית לעניין הנחיות מיוחדות.
תחזוקה ארוכת טווח	תחזוקה חזויה כולל חידוש והחלפת מערכות, כהגדרתה במסמך הערכת עלויות התחזוקה של הרשות להתחדשות עירונית.

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**

במסגרת התחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מבני מגורים חדשים, הפרשות ציבוריות מבונות בשני מפלסים, שצ"פ והרחבת רחוב בורוכוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד, למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושצ"פ.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים.
- ד. קביעת שטחי בניה ומספר יח"ד ל 185 יח"ד.
- ה. קביעת מספר הקומות המרבי ל-8 ו-23 קומות מעל קומת הקרקע.
- ו. קביעת שטחי בניה לחניון תת קרקעי.
- ז. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ט. קביעת שלביות ביצוע.
- י. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- יא. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטח ציבורי מבונה.
- יב. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטח הציבורי הפתוח ועקירת עצים.
- יג. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
- יד. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	1
דרך מוצעת	3
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	3
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	3
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 2
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4, 2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	4,572	94.37
מעבר ציבורי להולכי רגל	273	5.64
סה"כ	4,845	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,341.18	27.84
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,949.02	40.45
שטח ציבורי פתוח	1,527.98	31.71
סה"כ	4,818.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נילווים למגורים כגון: מועדון דיירים ושטחים נילווים לרווחת הדיירים, חדרי כושר, בריכות שחייה וכדו'</p> <p>ב. מבנים ומוסדות ציבור: גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ג. חנייה תת קרקעית.</p> <p>ד. מחסנים ושטחי שירות.</p> <p>ה. חזית מסחרית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי המוצע בתכנית זו נחלק ל-2 מבנים.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי של מבני המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת הנו 8 ו-23.</p> <p>3. קומות גלריה לא יחשבו במנין הקומות.</p> <p>4. הכניסה למבואות מבנים 1 ו-2 יהיו מכיוון רחוב בורוכוב ואיזור השצ"פ.</p> <p>5. תותר בניית בריכה פרטית לשימוש דיירי המתחם בלבד.</p> <p>6. תתאפשר בניית בריכות פרטיות בדירות הגג.</p> <p>7. מפלסי הכניסות יהיו כפי המצויין בנספח הבנוי, כאמור, יתואמו עם אדריכל העיר לעת היתר הבניה.</p> <p>8. מחסני הדירות לא יפחתו מ-6 מ"ר לכל יחידת דיור.</p> <p>9. תותר גמישות של 1 מטר בגובה המרבי של המבנים.</p> <p>10. מעל פני הגג תותר בניית מעקה, חדרים טכניים, יציאה לגג ומסתור מתקנים טכניים. הוראות ביחס למרפסות:</p> <p>11. יותרו מרפסות זיזיות באישור מהנדס העיר</p> <p>12. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>13. פתחי מרחב מוגן.</p> <p>13. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>14. תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.</p> <p>15. שיטת איסוף האשפה תבחן בעת היתר הבנייה. יותר איסוף אשפה פנאומטי.</p> <p>16. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרש.</p> <p>17. לא יותרו דירות גן.</p> <p>18. 20 אחוז מהדירות יהיו עד שטח מרבי של 80 מ"ר מרבי.</p> <p>19. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומת קרקע של הבניינים יותר שימוש לצרכי חינוך רווחה ותרבות בלבד בהיקף של 571 מ"ר, ובהתאם למפורט להלן:</p> <p>מעון יום בגודל 441 מ"ר ועם חצרות צמודות בגודל 305 מ"ר.</p> <p>כיתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.18 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>גגות</p> <p>1. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>2. כל הציוד הטכני המוצג על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p> <p>3. פתרון אספקת מים חמים יהיה לפי התקן הישראלי, ולא יחוייב שימוש רק בקולטי שמש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל על המקום לעת הוצאת היתר.</p> <p>2. תותר הוספת קומת חניה ושטחים תת קרקעיים מעבר למופיע בנספח הבינוי והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפים לא יעלה על הנדרש בתקן.</p> <p>3. תותר חניית רכב גבוה בקומת הקרקע.</p> <p>4. חניות האופניים יותקנו לפי תקנות החניה הארציות, כל עוד תקן החנייה העירוני אינו מתייחס לחניות אופניים.</p> <p>5. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.</p> <p>6. תבוצע הכנה לטעינת רכבים חשמליים עבור כל החניות.</p> <p>7. תקבע בתחום המגרש חניית אורחים אשר תשמש את כלל דיירי הבניין ולא תוצמד ליחיד מסויימת, בהתאם למופיע בנספח התנועה. הוראה זו הינה מחייבת.</p> <p>8. תמוקם הכניסה לחניון התת קרקעי מדרום התכנית, עבור תא שטח 3 המיועד לדרך מוצעת.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. כל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע שלתכנית זו.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. כל סטיה מקווי הבניין ומספר הקומות המצויינים בתקנון זה, ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. שטח המסחר בחזית המסחרית בבניין הדרומי יהיה עד 50 מ"ר, שינויי מהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, שינויי מהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. לא תותר בנייה בין המבנים למעט חניון מתחת למפלסי הרחובות המצרניים וזאת ללא בליטה מעל פני הקרקע. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<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 אבן סתיות שונה.</p> <p>4. אבן הקופניג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>5. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>6. לא יותרו קירות תמך בשטח התכנית.</p>
ז	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הוראות למניעת מטרדי רעש:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. הבקשה להיתר תכלול פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למאפייני המבנה ובהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג חלונות, עובי וסוג זכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' לרבות פתרונות אדריכליים.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכאניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות אלו.</p> <p>3. תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. מומלץ למקם את המפוחים המרעישים בתוך חדרי סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות לרעש בלתי סביר- התש"ן, 1990.</p> <p>4. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים לא יעלה על 70 דציבל בתוך החניון ומעל 65 דציבל במרחק של 1 מ' מפתחי האוורור הסמוכים למעברים ובחצרות.</p> <p>5. ככלל, תכנון מבני הציבור ימנע ככל הניתן מתכנון פתחים הפונים אל רחוב בורכוב, תוך כדי מיקום חללים בעלי רגישות מופחתת למפגעי איכות אוויר ורעש (משרדים, מחסנים וכד') בחזית הפונה לרחוב בורכוב.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח בינוי: א. קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומות החניון. ב. קו בניין הינו עבור קומת הקרקע. ג. קו בניין עילי הינו עבור הבינוי מעל גובה מפלס רחוב בורכוב.</p> <p>2. תותר בניית מרפסות מחוץ לקווי בניין ומעל מדרכה בו קו בניין 0 מחוץ לגבול מגרש עד 1.2 מ' בלבד.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יופנו לכיוון השצפ"ים בתחום התכנית, להשהייה בתחום התכנית ולמערכות הניקוז העירונית, בהתאם לפתרון ניקוז אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים במגרש הראשי:</p> <p>1. גינון, נטיעות, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים ומתקני ספורט, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, וכו"ב.</p> <p>תא שטח 1 כולל מגרש תלת ממדי מספר 1A, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי:</p> <p>2. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים, המסחר והייעודים הציבוריים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה</p> <p>1. תתוכנן תוכנית תלת ממדית לאיזור השצ"פ אשר תראה את החניון התת קרקעי הפרטי הממוקם מתחת לשצ"פ.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>הוראות פיתוח עבור השצ"פ בתא שטח 1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בהתאם ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים. 2. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 3. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה. 4. השצ"פ יפותח כמקום לישיבה ושהייה בעיקרו. 5. תותר בניית אלמנטי אוורור לשימושים תת קרקעיים. 6. מפלס השצ"פ ייקבעו בהתאם למפלסי המדרכות הסמוכות ובאופן שיאפשר מעבר בין הרחובות (בורוכוב וקליינמן) וכן מרחבי שהייה ופנאי. 7. על מנת להבטיח ממשק ראוי בין השצ"פ לרחובות המצויים מרחב ההליכה יהיה רציף מהמרחב הציבורי לפרטי ולא יותרו מכשולים כגון גדרות ותשתיות.
ג	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לאכלוס יהא פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים על פי תכנית הפיתוח שאושרה בשלב ההיתר, לרבות נטיעת לפחות 20 עצים בוגרים בשטח השצ"פ ועץ כל 7 מטר לאורך המדרכות הסמוכות לפרויקט.
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח 1 במגרש התלת ממדי מספר (1A), בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי- שטח ציבורי פתוח) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי- חניון לשימוש המגורים, מסחר וייעודים ציבוריים). 2. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה (רום הגובה העליון ורום המפלס התחתון) של המגרש התלת ממדי (1A), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בהתאם לעקרונות שבנספח בינוי. בתכנית הפיתוח יפורטו אזורים עם מקום לנטיעת עצים בוגרים עם עומק אדמה של 1.5 מטר לפחות. לא תותר שתילה במכלי שתילה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים במגרש הראשי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>זרכים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. 2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות העירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 3. התכנון המפורט יעשה בהתאם להנחיות נספח הפיתוח המהווה חלק ממסמכי התכנית ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
א	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)		185	22866			(1) 5661	17205		4, 2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					6	(5) 784			(5) 256	(5) 528		4, 2	מגורים מותנה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)			(7) 571			57	514		4, 2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)			(9) 428			(8) 128	300		4, 2	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)		5		(10) 8742	(10) 8742					4, 3, 2, 1	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
(13)	(13)	(13)	(13)	5	185	32607	(11) 8742		5846	18019	4845	4, 3, 2, 1	>סך <הכל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

מ"ר / מקום בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)			
(4) 2220	4, 2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
72	4, 2	מגורים מותנה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	4, 2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	4, 2	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	4, 3, 2, 1	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(4) 2220	4, 3, 2, 1	<סך הכל>	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 יחיד ממוצע יהא 105 מ"ר.

ב. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג ומסתור מתקנים טכניים.

ג. תותר תוספת שטחי בניה עבור חדר שנאים במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה מעבר לשטחים שבטבלה.

ד. לא יותר ניוד זכויות שטחי בניה בין על קרקע לתת קרקע.

ה. בתאי שטח מס' 1,2,3,4 קיימים שטחי חניון ומחסנים המשמשים למגורים ומסחר.

ו. בנוסף לתאי השטח המפורטים בטבלה, התכנית כוללת תא שטח מס' 1A (גריעה בתלת ממד- שטחי חניון תת קרקעי המשמשים למגורים, מסחר, וייעודים ציבוריים), על פי המסומן בנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים את שטחי הממ"דים.

(2) מבנה אחד בן 23 קומות מגורים מעל קומת הקרקע ומבנה שני בן 8 קומות מגורים מעל קומת הקרקע.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) תותר מרפסת של עד 12 מ"ר ממוצע לדירה.

(5) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.20 להוראות התכנית.

(6) יובהר כי מדובר בתוספת זכויות ללא תוספת קומות.

(7) 1. מעון יום בגודל 441 מ"ר. 2. כיתת ילדים אחת בגודל 130 מ"ר.

(8) שטחי השירות כוללים את כל החללים הטכניים והשירות של המבנים.

(9) 50 מ"ר מסך שטחי הבניה למסחר יהיו בחזית המסחרית בתא שטח 2 במבנה הדרומי. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת.

(10) שטחים אלו יוכלו לשמש את תאי השטח 2 ו-4. כמו כן, שטח מחסני הדירות לא יפחת מ-6 מ"ר עבור כל מחסן. תינתן אפשרות להמרת שטח מחניות למחסנים ולהפך, רק אם אופן המרת שטחי חניה

למחסנים לא תגרע ממספר החניות הדרושות, לרבות חניות האורחים, ולא תקטין את רמת השירות של החניות. בנוסף, שטח זה כולל שטחי אחסנה וחללים טכניים.

(11) שטחים אלו יוכלו לשמש את תאי השטח 1 ו-2. כמו כן, שטח מחסני הדירות לא יפחת מ-6 מ"ר עבור כל מחסן. תינתן אפשרות להמרת שטח מחניות למחסנים ולהפך, רק אם אופן המרת שטחי חניה

למחסנים לא תגרע ממספר החניות הדרושות, לרבות חניות האורחים, ולא תקטין את רמת השירות של החניות.

(12) מבנה אחד בן 8 קומות ומבנה שני בן 23 קומות מעל הכניסה הקובעת.

(13) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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.

6.2**איכות הסביבה**

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 56 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), התשע"ו-2016.
2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
3. תתוכנן חצר פנימית ו/או שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור וכד'.
4. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.
5. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת מתקני טיפול במידת הצורך.
6. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, וצנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.
7. מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם אוורור מאולץ יופנו אל גג המבנה (שינוי בהנחיה זו כפוף לתיאום מראש ואישור המח' לאיכות הסביבה). מערכת האוורור תתוכנן לשמונה החלפות אוויר בשעה לכל הפחות.
8. חדרי דחסינות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור ואוורור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.
9. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית המבנה שינוי בהנחיה זו יתאפשר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצימצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.
10. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים בהתאם להנחיות אגף התברואה.
11. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו- ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס ניחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם בשנת 2020, או עדכנוו התקף.
12. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
13. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, כחלק אינטגרלי מהמבנה או בסמוך לו, בעדיפות בתת הקרקע, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה ובתיאום ובאישור מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו.
14. ככלל, התקנת מערכות מכניות יותקנו בתכנית במרתף המבנה ו/או על הגג. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף להצגתו של דו"ח אקוסטי מפורט, אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכנית המבנה.
15. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה בחינה אקוסטית מפורטת להערכת פוטנציאל מטרדי

6.2

איכות הסביבה

הרעש מתחבורה במקום והצגת המיגון הדירתי הנדרש לצמצום לרמה קבילה, אישור המסמך על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית המבנה.

16. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ו/או הנחיות אחרות אשר יתבקשו ע"י עיריית ירושלים.

17. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור, וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.

18. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג המבנה הגבוה.

19. בשצ"פ המתוכנן בין המבנים וכן בחזית המבנה הצפוני יתוכננו אמצעים למיתון הרוח כגון עצים בוגרים, שוברי רוח, פרגולות, מצנפות וכד'.

20. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

6.3

חוות דעת סביבתית

1. מטרדים אקוסטיים:

א. חזית המעון תכלול בעיקר חללים לא רגישים כמטבחון, שירותים, משרדים וכד', תוך כדי הרחקת חלונות המבנה ככל הניתן מרחוב בורוכוב ותכנונם בניצב לו על מנת לנצל את מיסוד הרעש ע"י המבנים הסמוכים.

2. מטרדי רוח:

א. תכנון הפיתוח לשלב התכנון המפורט ילווה בחוות דעת מיקרו-אקלימית.

ב. בכיכר העירונית ובפינתו הדרום מערבית של המבנה הצפוני יותקנו אמצעים למיתון רוחות כגון עצים בוגרים, פרגולות הכוללות קירות מחוררים, גדרות חיות, מצנפות וכד'. כמו כן, לא תתוכנן כניסה למבנה הצפוני מאזור זה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תברואה:

1.1. כל בניין יטפל באשפה שלו באמצעות חדרי אשפה. בכל מתקן אשפה יוצבו מתקני אשפה בחלוקה לשני זרמים, אשפה רטובה ואשפה יבשה. בכל מגדל יוצבו בחדרי האשפה שתי דחסניות 10 קוב (1X לחומר אורגני ו 1X- לחומר יבש), תובטח גישה לרכב פינוי כולל רדיוסים מתאימים. בשלב קבלת ההיתר ייקבע מיקומם וגודלם המדויק של חדרי האשפה. יש לדאוג להסכם עם חברת ניהול ואחזקה לטווח ארוך, בתיאום עם הלשכה המשפטית של עיריית ירושלים. נקיון המתחם יהיה באחריות חברת הניהול ואחזקה.

1.2. במקביל, אגף התברואה בודק הכנסת שיטת פינוי אשפה פנאומטית. במידה וזה יהיה מונה הרלוונטי לעת היתר בניה, תיבדק חלופה זאת והעירייה תהיה רשאית להחליט באיזה שיטה לפנות ולטפל באשפה במתחם זה.

2. מים:

2.1. חיבורי המים יהיו מקווי מים הקיימים עירוניים לפי הנחיות חברת הגיחון.

2.2. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.

2.3. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות מדידה.

2.4. היזם יפעל עפ"י "הנחיות לבונה" בעניין אספקת מים ואינסטלציה" ועפ"י חוברת "שמירת

	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>זכויות של חברת גיחון", וכו' ועפ"י הנחיות נוספות שתינתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכנית מפורטת יותר של פרויקט.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.5 פיתוח ונוף</p> <p>1. התכנית לפיתוח נופי תכלול פירוט של חומרי הגמר השונים, ריהוט רחוב, גינן ונטיעות באישור מהנדס העיר או מטעמו. 2. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במיקומי רמפות או במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות. 3. תותר הצבת ריהוט בתי קפה וסגירת חורף בתנאי שלא יחסמו מעבר הולכי רגל מינימלי של 3 מ'. 4. התכנית לפיתוח נופי תכלול נטיעת עצים בהיקף של עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר קרקע פנויה מבינוי עילי בתחום המגרשים.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תקשורת</p> <p>1. מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית. 2. מתקני התקשורת יכללו בהיתר הבניה, לרבות עיצובם וריכוזם במידת האפשר.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יופנו לכיוון השצפ"ים בתחום התכנית, להשהייה בתחום התכנית ולמערכות הניקוז העירונית, בהתאם לפתרון ניקוז אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 56 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) התשע"ו-2016 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.10 קולטי שמש על הגג</p> <p>פתרון אספקת מים חמים יהיה לפי התקן הישראלי, ולא יחוייב שימוש רק בקולטי שמש.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.11 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח המגרש בקנ"מ של 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר התייחסות לעיצוב הבניינים וכל האלמנטים שיידרשו. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר כולל עיצוב החזיתות, מיקום מדויק של המגדלים והמפגש עם מפלס הרחוב. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית</p>	<p>6.11</p>

ורבות קו ביוב וואו דרך וואו עמוד תאורה וואו קווי תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל עבודות 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

5. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גגות כל המבנים אשר תכלול:

א. סידור כל האביזרים הטכניים אשר יוצבו על הגגות ומכלל זאת דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו'.

ב. ציון גמר הגג בכל המשטחים.

ג. ציון אמצעי וגופי תאורה במידה ומבוקשים.

6. אישור מחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים לפתרונות האקוסטיים כאמור בסעיף 4.1.2 ח'.

7. תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.

8. חו"ד אקוסטי ותכנית מפורטת להפחתת רעש בשלב עבודות ההקמה לקריטריונים

המוגדרים בחוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר),

התש"ן 1990. חו"ד תכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. הגבלת שעות העבודה כפי שמוגדר

בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תיקון 2011. ב. הגבלות על מפלסי רעש שמקורם בציוד

הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התש"ט 1979.

ג. הגבלות על מפלסי רעש מאתר הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי

סביר), התש"ן 1990.

9. חו"ד אקוסטי ותכנית מפורטת להפחתת רעש מהמערכות המכאניות של בתי העסק ושל

החניון לרבות מערכות אוורור של החניון, מערכת מיזוג האוויר, דחסני אשפה, גנרטורים

לחירום, אזורי פריקה וטעינה ורמפות כניסה לחניון התת-קרקעי לרמות המותרות בתקנות

למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.

10. יותר פתרון החדרה לתת קרקע והשהיה בתחום השצ"פ, בהתאם להנחת דעת המחלקה

לאיכות הסביבה.

11. תנאי להיתר בנייה/היתר חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה

לאיכות הסביבה. הנספח יכלול, בין השאר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה

והבנייה, חו"ד לגבי הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים וכן לגבי

הרעש הצפוי ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו

יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

12. אישור המחלקה לאיכות הסביבה למיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים.

13. תנאי לכל היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מחברת החשמל מחוז י-ם.

15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תברואה, שפ"ע, המחלקה לאיכות הסביבה, שפ"ע

עצים למיקום הנטיעות, וכי תנאי למתן היתר אכלוס יהיה נטיעת העצים בפועל בהתאם לאישור

שניתן על ידי אגף שפ"ע.

16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז י-ם.

17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור המחלקה לנגישות. על כל המרחבים הציבוריים

והמשותפים והגישה אליהם, הכניסות והמעברים להיות נגישים לבעלי מוגבלויות, בהתאם

לחו"ד מחלקת נגישות.

18. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תיאום עם מחלקת מדיניות תכנון ואגף מבני ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

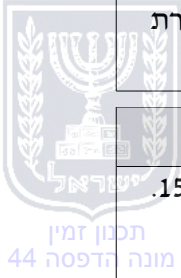
תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>לנושא השטח הציבורי הבנוי.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה ראשון, יהיה הצגת תכנית הסדרי תנועה לאישור מחלקת תושי"ה להרחבת הדרך ברוכוב ברוכוב.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תשי"ל - 1970.</p> <p>23. תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט התואם את עקרונות התכנון הקבועים בנספח מס' 1 של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרת התנועה בהן להנחת דעת מהנדס הוועדה</p> <p>24. תנאי להיתר בנייה יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית בנוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התכנית.</p> <p>25. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום אתר התארגנות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>24. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנייני המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומה 1 של הבניינים (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>סביבה:</p> <p>1. כתנאי למתן היתר בנייה תבוצע הערכת רעש מתנועת כלי רכב אשר תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ועל פיה יקבע שיעור הפחתת הרעש הנדרש בחזיתות הפונות לרוכוב ברוכוב.</p> <p>2. תנאי היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים רוח באמצעות מודל ממוחשב, על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. דוח מיקרו אקלים אשר יכלול את תוצאות הבדיקה ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה.</p> <p>3. תנאי לתחילת ביצוע עבודות לכל בניין ופעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח יהיה ביצוע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות הקבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>4. תנאי למתן היתר 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.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול חברת החשמל לצורך שמירה על מרחקי הפרדה מתאימים ממתקני חשמל קיימים ו/או מתוכננים. במידת הצורך יעותקו ו/או ימוגנו תשתיות אלו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר יהא תיאום תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע.</p> <p>מים:</p> <p>1. תנאי לתחילת ביצוע עבודות במגרש יהיה אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פיתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר,</p>	



<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.12</p>
<p>בניית איגום מים ומיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדר/ים ייעודי/ים או נישות להתקנת מערכות המדידה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אחריותו הכספית של המזמין על העתקות, כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>1. התקנת מתקני גז תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט 1989 ות"י 158. 2. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו)</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.14</p>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 צמצום מפגעי אבק: יש להקפיד על ההמלצות הרשומות להלן בעת ביצוע עבודות שלא בעונה הרטובה: 1. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ'שניה בקירוב). 2. כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינוקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים. 3. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם. 4. מומלץ כי מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה. 5. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ'שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן. 6. מומלץ להקפיד על מהירות נסיעה נמוכה בתחום האתר. 7. 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. מומלץ כי לעת היתר בנייה תוגש חו"ד לנושא מטרדי אבק בעת העבודות לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. בנייה ירוקה: הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.17</p>
<p>הוראות לרישום וחלוקה בתלת ממד: 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), ותוגש לאישור יו"ר הוועדה</p>	



6.17

חלוקה ו/ או רישום

המקומית בתוך פרק זמן של שלושה חודשים.

3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

5. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח 1 במגרש התלת ממדי מספר (1A), מונה הדפסה 44, תכנון זמין

בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).

6. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה (רום הגובה העליון ורום המפלס התחתון) של המגרש התלת ממדי (1A), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.

6.18

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומה 1 של הבניינים בהיקף של 571 מ"ר ואשר יותר שימוש לצרכי חינוך רווחה ותרבות בלבד, ובהתאם למפורט להלן:

מעון יום בגודל 441 מ"ר ועם חצרות צמודות בגודל 305 מ"ר.

כיתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר

זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.

6.19

הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.20

הנחיות מיוחדות

הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:

1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.

2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.

3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא

הנחיות מיוחדות

6.20

- ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.
4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.
5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבנייה "המותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 5,860,000 צמוד למדד המחירים לצרכן. הדפסה 44 תכנון זמין
8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.
9. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס מבנה המגורים	השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית להנחת דעת מהנדס העיר ואגף שפ"ע - העברת השטח הציבורי המבונה לידי עיריית ירושלים ברמת המעטפת - השלמת פיתוח הדרכים והמדרכות המשיקות לגבול התכנית להנחת דעת מחלקת תושייה. פיתוח השצ"פ וזיקת ההנאה תהא על העקרונות שבנספח הבינוי.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פירסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה בהתייחס לתאי השטח שטרם מומשו. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.