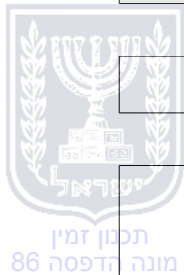


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0678920

התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 12-4, 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:

01/02/2024

לאשר את התוכנית

א.א.א.

07/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



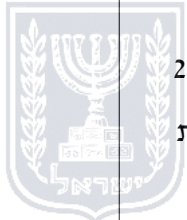
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000959627/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת קריית היובל בין הרחובות ברזיל ועמנואל אולסונגר וכוללת 4 מבני מגורים בני 20 קומות מעל רחוב ברזיל ו- 27 קומות מעל רחוב אולסונגר. תכנית האב של שכונת קריית היובל מגדירה אזור זה כ"מתחם בינוי הנדרש לפתרון מעמיק של התחדשות עירונית". על כן תכנית זו מציעה "פינוי בינוי" של המתחם הכולל הריסה של 5 הבניינים ובינוי חדש של 4 בניינים בני 20 קומות מעל רחוב ברזיל, ו- 27 קומות מעל רחוב אולסונגר. כאשר בכל קומה בין 4-8 יח"ד. סך הכל מוצעות 600 יח"ד במקום 153 יח"ד הקיימות כיום. כמו כן, התכנית מציעה 7 קומות חניון תת"ק מתחת רחוב ברזיל. בנוסף מוצע בהתאם להנחיות תכנית האב, שדרוג של המרחב הציבורי באופן הבא:

1. הפרשות ציבוריות מבוטות שיתנו מענה לתושבי המתחם והסביבה לשימוש חינוך ודת.
2. חזיתות מסחריות בקומות הקרקע הפונות לרחוב ברזיל ועמנואל אולסונגר ורחבות המשרתות אותן.
3. מערכת זיקות הנאה להולכי רגל המשמשות לקישור בין רחוב ברזיל לרחוב עמנואל אולסונגר, הכוללות מערכת מעליות, מדרגות נעות וחדרי מדרגות המגשרת על הבדלי הטופוגרפיה בין שני רחובות אלו ומאפשרות גישה נוחה ונגישה בנוסף, התכנית כוללת זכויות מותנות למגורים בהיקף של 2,250 מ"ר שטחים עיליים לבניה (עיקרי ושירות) המוגדרות בתוספת של 18 יח"ד, ולייעוד ציבורי בהיקף של 150 מ"ר (עיקרי ושירות), שמיושן יותנה בהקמת קרן נאמנות לתחזוקה ארוכת טווח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 4-12, ירושלים

101-0678920

מספר התכנית

12.261 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 216399
 קואורדינאטה Y 630490

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ברזיל 4, 6, 8, 10, 12 שכונת קרית יובל, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30407	מוסדר	חלק	9-13, 89-91	

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 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>5166</u> / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959



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: 500	1		אדרי' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/03/2022	ראובן אלסטר	12: 52 24/04/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	14/03/2024	אדרי' יגאל לוי	14: 52 14/03/2024	נספח 1 מתוך 5 - תכניות	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	14/03/2024	אדרי' יגאל לוי	14: 52 14/03/2024	נספח 2 מתוך 5 - תכניות	לא
בינוי	רקע	1: 250		14/03/2024	אדרי' יגאל לוי	14: 52 14/03/2024	נספח 3 מתוך 5 - תכניות	לא
חתכים	רקע	1: 250	1	14/03/2024	אדרי' יגאל לוי	14: 53 14/03/2024	נספח 4 מתוך 5 - חתכים וחזיתות	לא
בינוי	רקע	1: 250		14/03/2024	אדרי' יגאל לוי	14: 54 14/03/2024	נספח 5 מתוך 5 - נספח פיתוח רחוב	לא
אדריכלות	רקע	1: 250		10/03/2024	אדרי' יגאל לוי	13: 59 10/03/2024	נספח תלת מימד	לא
תנועה	מנחה	1: 250		28/12/2023	איל קראוס	10: 34 28/12/2023	נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	73	20/03/2022	רון לשם	14: 33 21/03/2022	נספח סביבה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500	1	04/12/2022	אדיר אלוס	12: 49 12/01/2023	סקר עצים - מפה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		32	04/12/2022	אדיר אלוס	12: 51 12/01/2023	סקר עצים - חוברת	לא
היטל השבחה	מחייב	1: 1	33	26/02/2024	יוני צ'רניאבסקי	13: 15 05/03/2024	נספח הקצאה ואיזון	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****1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבני דרך מתחם ברזיל בע"מ	רמת השרון	סוקולוב	67			michael@avney-derech.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar-ch.co.il
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad.sur.co.il
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	
	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	צירניאבסקי שמאות מקרקעין	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820	02-5862474	yoniycher@015.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003	איל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס) (2	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת : כנפי נשרים 68.

(2) כתובת : רח בית הדפוס 22 ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

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
קרן תחזוקה	1. תחזוקת מנע: פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ותחזוקתם של מתקנים או תשתיות מרכזיות או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל התדרדרות של מצב הבית המשותף, לרבות כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הבית המשותף ומתקניו, והכל במטרה לאפשר את תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן. 2. תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו של המבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.

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**

פינוי והריסת 5 בנייני מגורים קיימים ובניית 4 בניינים חדשים בעלי 20 קומות מגורים מעל רחוב ברזיל ו- 27 קומות מעל רחוב אולסוונגר, המכילים 600 יח"ד חדשות, מסחר בקומת הקרקע, הפרשות ציבוריות וחניון תת"ק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 5 לשימוש מעורב של מגורים ומבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים.
- ד. הגדלת מספר יח"ד מ-153 ל-600.
- ה. קביעת מפלסי הכניסות הקובעות לרחוב ברזיל ולרחוב עמנואל אולסוונגר.
- ו. קביעת מספר הקומות המרבי ל-20 קומות מעל מפלס הכניסה מרחוב ברזיל וקביעת מספר הקומות המרבי ל-7 קומות מתחת לכניסה מרחוב ברזיל למגורים ואחסנה.
- ז. קביעת מספר הקומות המרבי ל-7 קומות חניה, מתחת לכניסה מרחוב ברזיל.
- ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ט. קביעת תנאים לקבלת היתר בנייה בשטח.
- י. קביעת שלביות ביצוע.
- יא. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
- יב. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
- יג. קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה לצרכי ציבור.
- יד. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- טו. קביעת הוראות פיתוח.
- טז. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי (תמ"ר).
- יז. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- יח. קביעת זכויות בניה וצפיפות נוספות המותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	8 - 6, 15 - 12
שביל	9, 4, 11, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	7, 6
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	7, 6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	4
חזית מסחרית	דרך מוצעת	7
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3
חזית מסחרית	מגורים	2, 1
להריסה	דרך מאושרת	5
להריסה	דרך מוצעת	8 - 6, 15 - 12
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
להריסה	מגורים	2, 1
להריסה	שביל	9, 4, 11, 10
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים	2, 1
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	7, 6
מגורים תלת מימד	מבנים ומוסדות ציבור	3
מגורים תלת מימד	שביל	4
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין עילי	מגורים	2, 1
קו בנין עילי	שביל	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2.71	0.02
דרך קיימת או מאושת	1,208.04	9.85
מגורים	9,433.07	76.93
מעבר ציבורי להולכי רגל	908.37	7.41
שטח למבני ציבור	709.18	5.78
סה"כ	12,261.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,205.42	9.83
דרך מוצעת	1,579.47	12.88
מבנים ומוסדות ציבור	1,351.94	11.03
מגורים	5,844.74	47.67
שביל	2,279.81	18.59
סה"כ	12,261.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ואחסנה.</p> <p>2. חנייה ושטחי שירות.</p> <p>3. מסחר ושירותים נלווים למסחר.</p> <p>4. מרפאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תתאפשר הקמת 4 מבני מגורים על פי התשריט ונספח הבינוי. מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, מספר יח"ד בכל בניין ושטחי הבנייה כמתואר בטבלה 5.</p> <p>2. מספר יח"ד ינוע בין 4 דירות ל-8 יח"ד בקומה, סה"כ יתוכננו 600 יח"ד.</p> <p>3. מפלסי הכניסות הקובעות לבניינים יתאפשרו הן מרחובות ברזיל ועמנואל אולסונגר, ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>4. 19 קומות המגורים יהיו מעל קומה בשימוש מעורב מעל רחוב ברזיל. כמו כן, מספר הקומות למגורים מחוב אולסונגר הינו 27 קומות.</p> <p>5. במפלס קומת הרחוב של הרחובות ברזיל ועמנואל אולסונגר, תוקם חזית מסחרית.</p> <p>6. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק מזערי של 40 ס"מ באזורים המיועדים לגינון, וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>7. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>ג. שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך.</p> <p>ד. בשטחים שאינם מקורים, תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.</p> <p>8. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>9. השטחים אשר "כלואים" בין דירות המגורים לקרקע תחת רחוב ברזיל ורחוב אולסונגר יוקצו לטובת שטחי אחסנה.</p> <p>10. לפחות 20% מיחידות הדיור התכנית יהיו בגודל של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד)</p> <p>11. במסגרת תכנית הבנוי והפיתוח שתוגש לאדריכל העיר, יבחן פתרון נגישות באמצעות דרגנוע או מעלית ציבורית.</p> <p>12. תותר הקמת קומת גלריה בקומה העליונה ביותר של המגורים וזאת על מנת לאפשר הקמת דירות דופלקס, אשר לא תחשב במניין קומות הבניין.</p> <p>13. תותר הקמת מחסנים גם בקומות המגורים ולא רק בתת קרקעי.</p> <p>14. שטחי החניון התת"ק ישמשו את כלל השימושים בתכנית לרבות: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור וזכויות מותנות.</p> <p>15. לאור הפרשי הטופוגרפיה בין הרחובות הגובלים, תותר הקמת קירות תמך מעל 3 מטר, עם זאת לא יותרו קירות תמך אלו כלפי שטחים ציבוריים מצרניים.</p>

4.1	מגורים
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש לפנות 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>2. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק בשטח התוכנית, תותנה בקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'.</p> <p>3. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>4. 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'.</p> <p>5. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>6. 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.</p> <p>11. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכונו התקף.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח המתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>14. לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית לבדיקת מפלסי הרעש החזויים בחזיתות שימושי מבני מגורים וציבור הפונות לרחוב ברזיל ולרחוב אולסונוגר. חוות הדעת תוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>1. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) לשלושה חדרי שנאים, חדר עבור 3 שנאים ושני חדרים עבור שני שנאים</p> <p>2. חדרי שנאים ישולבו בחניון משותף במפלס 4- מ' או בקומה ראשונה של החניון וימוקמו במרוכז במקום אחד.</p> <p>3. מידות מדויקות, כמות השנאים ומיקום עבור חדרי שנאים יתואמו בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית.</p> <p>חדרי שנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הוא תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י אגף רשת י-ם והנגב בדבר שילוב תחנות שנאים במתחם.</p> <p>5. תנאי למיקום חדרי שנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.</p> <p>6. תשתיות קיימות: סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית של חח"י עילית. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת</p>



4.1	מגורים
	<p>המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י אגף רשת י-ם והנגב.</p> <p>7. יש לתכנן מיקום ללוח חלוקה עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים בבנייני המגורים.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכ"י תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p> <p>4. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. קומות החנייה יהיו תת קרקעיות ויתוכננו על כל שטח התכנית (פרט לתא שטח 5 המשמש לדרך מאושרת), ויקבע לתקן שלא יעלה על 1:1 למגורים. כמו כן תותר חניית אורחים בתחום המגרש שלא יהווה חלק מתקן זה.</p> <p>2. קומות החניה יהיו הן מתחת למפלס רחוב ברזיל והן מתחת למפלס רחוב אולסוונגר.</p> <p>3. הכניסה לקומות החניון תהיה ממפלס רחוב ברזיל וכן ממפלס עמנואל אולסוונגר.</p> <p>4. גובהה של קומת הכניסה לחניון, יהיה עד 5.5 מ' ובה ימוקמו דחסניות ורחבת פריקה וטעינה.</p> <p>5. מספר מקומות החניה ייקבע על פי המצוין בנספח התנועה.</p> <p>6. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.</p> <p>7. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p> <p>8. לעת מתן היתר בנייה, תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי, ובלבד שלא תהיה מעל התקן האמור בסעיף 1.</p> <p>9. ייקבע כי השנאי ימוקם בחניון התת קרקעי תוך שמירה על המרחקים הנדרשים משימושים רגישים.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן המצוין בסעיף 1.</p> <p>11. בקומת החנייה תהייה הפרדה בין חניית המסחר לחניית דיירי בניין המגורים.</p> <p>12. תתאפשר בניית חניון תת קרקעי משותף לבנינים בתאי שטח סמוכים ותחת התחום המוגדר לרישום תלת ממדי בתכנית זו.</p> <p>13. חניות האורחים יהיו בשעור של כ 10% ממספר יח"ד בהיתר. כולל החניות הציבוריות ברחוב בהתאם לתכנון התנועה המוצע בנספח התנועה (ללא חניות ניצבות).</p> <p>14. חניות האורחים בתחום המגרש לא יוצמדו ליח"ד כלשהי וישמשו את אורחי כלל יח"ד בתכנית.</p> <p>15. בקומות החניון התת קרקעיות יותר מעבר רכבים בין תאי השטח השונים.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. כלל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס בהתאם למסומן בתשריט ועל פי שלבי הביצוע של תכנית זו.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יחופו באבן טבעית מרובעת.</p>



4.1	מגורים
	<p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית, אלומיניום, טיח צבעוני, גרניט פורצלן, HPL, ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>4. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד. פתחי מרחב מוגן:</p> <p>5. עבור פתחי מרחבים מוגנים ינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין הוא עבור הבינוי מעל מפלס הכניסות הקובעות מרח' עמנואל אלסוונגר ועד מפלס רח' ברזיל.</p> <p>3. קו בנין עילי הוא עבור הבנוי המגדלי ממפלס רחוב ברזיל (קומה 1 ומעלה).</p> <p>4. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עילי, למעט זיז של עד 1.5 מ'.</p> <p>5. קונטור הבניינים הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו במסגרת קווי בניין.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הוראה זו אינה מחייבת, לפי סעיף 4.1.2 ד' (4).</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי לאכלוס המבנים יהא פיתוח המעבר הציבורי בתא שטח 4, לרבות אמצעי ההנגשה המכניים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למגורים בתכנית יהיה אישור היתרי בניה למעליות ולמבנים התומכים בהם לרבות קונסטרוקציה למעליות, שבילים, גשרים וחדרי מכונות (ככל שיש באלו צורך), בתאי שטח 9-11 המיועדים לשביל. תנאי לאיכלוס מעל 50% מיח"ד בשטח התכנית יהיה השלמת ביצוע כל הנ"ל.</p>
יא	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי לדיון בהיתר יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט לנספח הבינוי.</p> <p>התיאום מול אדריכל העיר יכלול פירוט של חומרי הגמר.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה. בין היתר לעניין טיפול בעודפי עפר ופסולת. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת</p>



4.1	מגורים
	<p>המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>8. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>השטח המסומן באות צ' בנספח הבינוי וצבעו חום יכלול 1,211 מ"ר של הפרשה מבונה ברמת מעטפת, מתוך סך השטחים הנ"ל 614 מ"ר יהיו מטלת יום.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, ובהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>9. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון המוצע לשטח הציבורי בקני"מ 1:100.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון מבני הציבור, ותנאי לטופס אכלוס יהיה בינוי בפועל.</p> <p>11. תנאי להיתר אכלוס יהיה רישום תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>12. תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.</p> <p>13. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אויר ואוורור, ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית.</p> <p>14. תנאי לקבלת היתר בניה יהא תיאום בדבר השטח המיועד לצורכי ציבור עם אגף הנכסים.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות לשילוב מעבר לא מכני, יחד עם מעבר מכני בתא שטח 4, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>16. לקבלת היתר יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת ועל ידי אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>17. תנאי לקבלת היתר יהיה ביצוע בדיקת משולשי ראות בשתי היציאות המתוכננות לחניון התכנית, עבור מעבר להולכי רגל והטמעת מסקנותיה במסגרת תיאום התכנית עם אגף תושי"ה בעירייה.</p>
יב	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כשטחים עם זיקת הנאה להולכי רגל יכללו דרגועים ומעליות שיאפשרו מעבר נגיש בין מפלס רחוב ברזיל למפלס רחוב עמנואל אולסוונגר.</p> <p>2. שטחי זיקת הנאה יפותחו באופן רציף עם מדרכות ומעברים גובלים.</p> <p>3. במגרש החום שטח זיקת הנאה ורוחבו יהיה נתון לשנוי בתיאום עם מהנדס העיר והמחלקה למבני ציבור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

4.1	מגורים
יג	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחי המסחר יהיו במפלס רחוב ברזיל ורחוב עמנואל אולסוונגר בלבד. מפלסי החנויות יהיו תואמים למפלס הרחוב הסמוך לכניסה וישמרו על נגישות מרבית בין הרחוב הגובל לבין מפלסי הכניסה של הבניינים המוצעים. המיקום העקרוני והיקף שטחי המסחר בחזית הפונה לרחוב ולרחבות הציבוריות יהיו מחייבים, יותרו בשטחים אלו גם שימושי תעסוקה. תתאפשר גובה קומת מסחר של 6 מ' לפחות וכן קומת גלריה. יתאפשר הקמת חלל טכני בין המסחר למגורים עד לגובה 2.2 מ', שלא יכלל במניין הקומות מוגנה הדפסה 86 תכנון זמין
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> חניון תת קרקעי לשימוש המגורים, חינוך ודת. שטחי ציבור מבונים בשטח של 1,211 מ"ר לטובת חינוך ודת. חצרות גני הילדים יוכלו לשמש את כלל הציבור בשעות שלאחר פעילות הגנים, בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הפרשה ציבורית מבונה בשטח של 1,211 מ"ר ברמת מעטפת לשימוש חינוך ודת, מתוך סך השטחים הנ"ל 614 מ"ר יהיו מטלת יזם. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, ובהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. יש לוודא כי הגישות לשטחי הציבור תהיינה מכניסות נפרדות ועצמאיות. לעת מתן היתר בניה תוגש תכנית הבינוי והפיתוח לאישור אדריכל העיר, יבחן פתרון נגישות באמצעות דרגנוע או מעלית ציבורית. תא שטח 3 יקבע ברישום תלת מימדי. חצרות גני הילדים יוכלו לשמש לכלל הציבור בשעות שלאחר פעילות הגנים, בכפוף לשיקול דעתה של הרשות המקומית
ב	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקומי המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה מסומנים בנספח הבינוי. ייעודם הסופי של הפרשות לצרכי ציבור יקבעו לעת מתן היתר בניה ע"י המחלקה למבני ציבור. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום השטח לצרכי ציבור. התכנון המפורט של המוסד הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף. שטחי הציבור יימסרו לעירייה. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית. חצרות גני הילדים יוכלו לשמש לכלל הציבור בשעות שלאחר פעילות הגנים, בכפוף לשיקול

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	דעתה של הרשות המקומית
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. השטח המסומן באות צ' בנספח הבינוי וצבעו חום יכלול 1,211 מ"ר של הפרשה מבונה ברמת מעטפת, מתוך סך השטחים הנ"ל 614 מ"ר יהיו מטלת יזם. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, ובהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון המוצע לשטח הציבורי בקני"מ 1:100.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון מבני הציבור, ותנאי לטופס אכלוס יהיה בינוי בפועל.</p> <p>4. תנאי להיתר אכלוס יהיה רישום תצ"ר בשטח התכנית.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בניה יהא תיאום בדבר השטח המיועד לצורכי ציבור עם אגף הנכסים.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה למבני חינוך הנו הגשת נספח אקוסטי הכולל התייחסות לשיעור הבידוד האקוסטי הנדרש בפתחי כיתות הלימוד.</p> <p>פרטי הבידוד האקוסטי הנדרש בפתחי דירות המגורים ומוסדות החינוך ייקבע ע"י יועץ אקוסטי בנספח אקוסטי להיתר בנייה. בנספח יפורטו שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש לצורך עמידה בקריטריון. כמו"כ, יפורטו סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית הנדרש וכו' בהתאם לפרטי המבנים בשלב היתר בניה.</p> <p>חוו"ד אקוסטית לתכנית הבקשה להיתר תוגש לבדיקת מח' לאיכות הסביבה בעריית ירושלים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>3. התכנון המפורט יעשה בהתאם להנחיות נספח הפיתוח המהווה חלק ממסמכי התכנית ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>4. תא שטח 6 יקבע ברישום תלת מימדי</p>

שביל	4.5
שימושים	4.5.1
מעברים, מדרגות, דרגנועים או מעליות, גשרים.	
הוראות	4.5.2
בינוי	א
<p>1. תא שטח מס' 4 : השביל יפותח כרחוב- מדרגות ונטיעות עם אפשרות כניסה מהפודסטים לתוך המבנים המצרנים.</p> <p>תאי שטח מס' 9-11 : חיבור השבילים בתאי שטח אלו יתואם ויבוצע בתיאום עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>2. תא שטח 4 יקבע ברישום תלת מימדי</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בחינת האפשרות לשילוב מעבר לא-מכני, יחד עם המעבר המכני בתא שטח 4, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					
									(1) 3600			5811	2, 1	אחסנה	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)					(1) 46590			5811	2, 1	חניון	מגורים	
(3) 7200	(2)	(2)	(2)	(2)			600		77400	22800	54600	5811	2, 1	מגורים	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)					1726	225	1501	5811	2, 1	מסחר	מגורים	
						(5) 27	(4) 95	600	129316			5811	2, 1	<סך הכל>	מגורים	
(3) 108	(2)	(2)	(2)	(2)		(7) 28		9	(6) 3500	333	792	3086	1	מגורים מותנה	מגורים	
(3) 108	(2)	(2)	(2)	(2)		(7) 28		9	(6) 3376	333	792	2725	2	מגורים מותנה	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)					(6) 756			3086	1	חניון	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)					(6) 756			2725	2	חניון	מגורים	
	(2)	(2)	(2)	(2)					(8) 1211	241	970	1344	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)					(6) 150	20	130	1344	3	אחר	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- מפלסי הכניסות הקובעות הם מרחובות ברזיל ועמנואל אולסוונגר. ברמת הטבלה בלבד, מפלס הכניסה הקובעת יהא מרחוב עמנואל אולסוונגר.
- תותר תוספת קומות ושטחי תת"ק בהתאם לצורך.
- בתאי שטח מס' 3,4,6 קיימים שטחי חניון ומחסנים המשמשים למגורים, מסחר ומבני ציבור ורשומים ברישום תלת מימדי.
- שימוש "אחר" בטבלה ביעוד ראשי מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח מס' 3, מתייחס אל השימוש מבנים ומוסדות ציבור בנושא "זכויות מותנות" בהקמת קרן תחזוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים מתחת מפלס רחוב ברזיל.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) לא כולל מרפסות גג.

(4) גובה המבנים הינו 95 מ' ממפלס הכניסה ברחוב ברזיל.

(5) קומת החניון הראשונה, במפלס רחובות עמנואל אולסונגר וברזיל, מכילה גם חזית מסחרית.

(6) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.8 להוראות התכנית.

(7) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 28 קומות, קומה אחת נוספת מעבר למספר הקומות המצוין בטבלה).

(8) השימושים הציבוריים יהיו לטובת מבני חינוך ודת עפ"י החלוקה הנ"ל: א. גן ילדים 4 כיתות - סה"כ 520 מ"ר בנוי ו-700 מ"ר חצרות. ב. מעון יום אשכול 3 כיתות סה"כ 441 מ"ר בנוי ו-305 מ"ר חצרות. ג. בית כנסת 250 מ"ר (יכול להיות גם לא בבעלות עירונית) מתוך סך השטחים הנ"ל 614 מ"ר יהיו מטלת יום.









תכנון זמין
מונה הדפסה 86



תכנון זמין
מונה הדפסה 86

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>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.</p>
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. שיטת פנוי האשפה תהיה באמצעות מערכת פנאומטית, בכל בניין יהיה שוט אשפה שלתוכן הדיירים שופכים את האשפה והיא מתרכזת לנקודת הטרמינל. 2. בשלב קבלת ההיתר יהיה צורך בפגישה נוספת כדי לסכם את מיקום וגודל הטרמינל. 3. תיחזוק המקום יהיה חייב להיות מנוהל ע"י חברת אחזקה.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 3. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה: א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה. ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר. ג. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה. ד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ. 4. 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. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>

	<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>5. עבודות לשימור העצים וההעתקה המיועדת יהיו בלווי מקצועי מאושר 6. בקטע 2 בשלב ההיתר יכרתו עצים פחותים בערכם והעצים הערכיים ישומרו וישולבו ככל הניתן בפיתוח המעבר המגוון המיועד כמו כן תנותב יתרת הפיצוי הנופי לאזור זה. 7. כמות העצים הבוגרים במגרש, עצים לשימור או עצים שינטעו במגרש, יהיו לפי מפתח של עץ בוגר לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנוי, לרבות השטחים המסומנים בתשריט התכנית בזיקת הנאה לציבור.</p>
	<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>1. כל סטיה מהוראת פיתוח רציף של שטחי זיקת ההנאה עם מדרכות ומעברים גובלים, תיחשב סטיה ניכרת. במגרש החום שטח זיקת ההנאה ורוחבו יהיה נתון לשנוי בתיאום עם מהנדס העיר והמחלקה למבני ציבור. 2. כל סטיה מקווי בניין מספר הקומות וזיקות ההנאה, ייחשבו לסטייה ניכרת. 3. כל סטיה משלבויות ביצוע התכנית ייחשב לסטייה ניכרת. 4. המיקום העקרוני והיקף שטחי המסחר בחזית הפונה לרחוב ולרחבות הציבוריות יהיו מחייבים. 5. השטח הציבורי המצוין בסעיף 4.2 מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, ובהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 6. כל סטיה מהוראת סעיף 6.8 בנוגע להנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות", תיחשב סטיה ניכרת.</p>
	<p>6.5 הריסות ופינויים</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>6.6 איחוד וחלוקה</p> <p>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. במקרה ולא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי לקבלת היתר בניה ראשון בשטח. 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.2, 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 לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום בין מפלס רחוב ברזיל למפלס רחוב עמנואל אולסונגר, ואשר בו מותר שימוש ציבורי בלבד ברישום תלת ממדי. זאת בהתאם לסעיף 4.2. 6. ניתן יהיה לרשום את שלשת המגרשים התלת מימדיים במגרש תלת מימדי אחד.</p>
	<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. מיקומי המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה מסומנים בנספח הבינוי. 2. ייעודם הסופי של ההפרשות לצרכי ציבור יקבעו לעת מתן היתר בניה ע"י המחלקה למבני</p>

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>ציבור.</p> <p>3. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום השטח לצרכי ציבור. התכנון המפורט של המוסד הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>5. שטחי הציבור יימסרו לעירייה.</p> <p>6. לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.</p> <p>7. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בתחום תת הקרקע של תאים סמוכים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת ממדי) התש"ף - 2020</p> <p>8. השטח התת קרקעי יהא בהתאם למסומן בתשריט ברישום תלת ממדי וכן בהתאם לנספח תלת מימד בתכנית זו.</p> <p>9. תחום הגבהים של החלקה התת קרקעית יהיו עפ"י המופיע בנספח תלת מימד בתכנית זו.</p> <p>10. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי ($Z1, Z2$), 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</p> <p>11. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תלת ממדית לצרכי רישום תצ"ר לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>12. ייעוד הקרקע של המגרשים התלת מימדיים הינו מגורים.</p>	

6.8 הנחיות מיוחדות	6.8
<p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>4. לא יותר ניוד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישום לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 6.4 מליון ש"ח.</p> <p>תנאי בהליך הרישום יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.</p> <p>7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישום הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תמומש בהינף אחד	
2	תנאי להיתר ואכלוס המגורים - הליך מימוש מעבר ציבורי בתא שטח 4	תנאי להיתר בניה למגורים בתכנית יהיה היתר בניה למעליות ולמבנים תומכים בהם לרבות קונסטרוקציה למעליות, שבילים גשרים וחדרי מכונות (ככול שיש צורך בהם) בתא שטח 4 המיועד לשביל. תנאי למתן תעודת גמר עבור מעל 50% מיח"ד בשטח התכנית יהיה השלמת הביצוע של המפורט לעיל.
3	תנאי לאכלוס	תנאי להיתר בניה למגורים בתכנית יהיה אישור היתרי בניה למעליות ולמבנים התומכים בהם לרבות קונסטרוקציה למעליות, שבילים, גשרים וחדרי מכונות (ככל שיש באלו צורך), בתאי שטח 9-11 המיועדים לשביל. תנאי לאיכלוס מעל 50% מיח"ד בשטח התכנית יהיה השלמת ביצוע כל הני"ל.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהא ל- 5 שנים מיום אישורה.

