

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0764878

התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 14 ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/06/2024

לאשר את התוכנית

26/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1001012763/310>

דברי הסבר לתכנית

התחדשות עירונית בקרית יובל:
התכנית מציעה פינוי של הבניין הקיים ברחוב ברזיל 14, בן 9 קומות ו-30 יח"ד ובינוי של מבנה חדש בן 20 קומות מרחוב ברזיל ו-116 יח"ד המשלב מגורים עם שטח ציבורי בנוי וחזית מסחרית.
כמו כן, התכנית מציעה קומה "מותנית", הכוללת 7 יח"ד נוספות, שמימושן מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח, כמפורט בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית, רחוב ברזיל 14 ירושלים

מספר התכנית 101-0764878

1.2 שטח התכנית 2.203 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 216440
 קואורדינאטה Y 630420

1.5.2 תיאור מקום

קרית יובל, בין רחוב ברזיל לרחוב אולסוונגר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ברזיל	14	

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימד	16: 27 25/10/2023	בועז ביטמן	25/10/2023	1	1: 250	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח מי נגר	09: 52 05/03/2023	טל אספריל	01/03/2023	22		רקע	ביוב וניקוז
לא	סקר עצים	14: 05 04/12/2022	רקפת הדר גבאי	30/10/2022	22		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח מיקרו- אקלים	08: 36 26/03/2023	טל אספריל	01/02/2023	33		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבתי	12: 55 04/12/2022	טל אספריל	01/02/2023	33		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תקן 21	10: 06 14/03/2024	משה ספיר	10/03/2024	27		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת הקצאות ואיזון	10: 06 14/03/2024	משה ספיר	29/02/2024	19		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	10: 45 10/06/2024	בועז ביטמן	22/11/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	סקר עצים ע"ג מדידה	14: 05 04/12/2022	רקפת הדר גבאי	01/03/2019	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	08: 18 30/10/2023	אייל קראוס	23/10/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 40 09/11/2023	ראובן אלסטר	01/11/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.2 יזם

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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, מעבר לשטח הכולל המותר לבניה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר בתכנית במצב הדברים הרגיל, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיף 6.2.
תחזוקה ארוכת טווח	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 והרכוש 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**

התחדשות עירונית בקרית יובל, רחוב ברזיל, לשיפור חזות העיר ולרווחת דיירי הבניין, ע"י פינוי והריסה של 30 יח"ד קיימות ובינוי מחדש של 116 יח"ד ובנוסף 7 יח"ד שמימושן מותנה בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח. תוספת שטח למבני ציבור הכולל חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע, כמפרט להלן:
- מאזור מגורים לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי בנוי כולל חזית מסחרית.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
- קביעת קווי בניין מירביים.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ להעתקה/ לעקירה.
- קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה.
- קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת עבודות הבנייה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה "מותנות" למגורים בהיקף של 7 יח"ד נוספות וקומה "מותנת" שמימושה מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח למבנה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	241	10.94
מגורים די	1,962	89.06
סה"כ	2,203	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	270.16	12.23
דרך מוצעת	117.6	5.32
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,821.64	82.45
סה"כ	2,209.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. חניה. ג. מחסנים. ד. שטחי שירות נלווים. ה. חדרים טכניים. ו. שימושים בעלי אופי ציבורי: גן ילדים, חברה וקהילה ובית כנסת ז. חזית מסחרית במפלס רחובות ברזיל ואולסוונגר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים על-פי טבלה 5. יותרו מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיו, ובהתאם לכתוב בטבלה 5. 2. תובטח כניסה נפרדת ונגישה לשטחים הציבוריים המבונים ולשטחים המסחריים. 3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, מתכת, עץ, בטון, אלומיניום וכ"ו. 4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980. 5. מפלס הכניסה הקובעת יהיה לכיוון רחוב ברזיל. 6. תתאפשר כניסה למבנה המגורים דרך החזית המסחרית. 7. תהיה הפרדה בכניסות בין המגורים, למסחר, למבני הציבור. 8. תותר חזית מסחרית לכיוון המעבר הציבורי. 9. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד). 10. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע, במפלס רחוב ברזיל והיקפו כ-300 מ"ר יותר שימוש חברה וקהילה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.11 להלן. הוראה זו הינה מחייבת ביחס להיקף השטח ולשימוש בו וכל סטיה מהיקף השטח ומשימוש זה תהא סטיה ניכרת, בכפוף לגמישות ביחס למיקום המדויק של שטח זה כמפורט בסעיף 6.11 להלן. 11. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומת 2-, והיקפם: א. כ-130 מ"ר וחצר 175 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. ב. כ-250 מ"ר יותר שימוש לבית כנסת בלבד. שטחים אלו מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.11 להלן. הוראה זו הינה מחייבת ביחס להיקף השטח ולשימוש בו וכל סטיה מהיקף השטח ומשימוש זה תהא סטיה ניכרת, בכפוף לגמישות ביחס למיקום המדויק של שטח זה כמפורט בסעיף 6.11 להלן.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה. 2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם להוראות עקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל. 3. תהיינה מקומות חניה לאורחים בהיקף של 10% ממספר יח"ד לעת היתר הבניה.</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>4. חנייות האורחים לא יהיו מוצמדות ליח"ד כלשהי וישמשו את אורחי כלל היח"ד בתכנית.</p> <p>5. ניתן להתקין מעליות ו/או מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת קומות חניה בין מפלס רח' אולסוונגר ורח' ברזיל.</p> <p>7. כניסה לחניה תהיה מרח' אולסוונגר.</p> <p>8. תובטח גישה לחניית אופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p>	
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב או אל שטחים ציבוריים, יחופו באבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>2. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. מפלסי הפיתח ומפלס קומות הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב או השטח הציבורי. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>	ג
<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבניין/ חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח ע"י מבקש ההיתר.</p>	ד
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין, מספר קומות והחזית המסחרית כלפי רחוב ברזיל והמעבר הציבורי הניצב, חזית מסחרית כלפי רחוב אולסוונגר המופיעים בנספח הבינוי ובתקנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב, 2002.</p> <p>2. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב- 2002.</p> <p>3. תתאפשר יציאת הולכי רגל ישירות לרחוב ברזיל. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב- 2002.</p>	ה
<p>קווי בנין</p> <p>1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" יקבע כקו הבניין עבור קומות 6--0 בין מפלסי הרחובות ברזיל לאולסוונגר (כמסומן בנספח הבינוי)</p> <p>2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" יקבע כקו הבניין עבור קומות 1-21 (כמסומן בנספח הבינוי).</p> <p>3. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחת" יקבע כקו בניין עבור קומות החניון התת קרקעיות.</p>	ו
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : האזור המסומן בתשריט בקו אדום כפול ("זכות מעבר להולכי רגל") הינו אזור שחלה עליו זיקת הנאה במפלס הקרקע :</p>	ז

<p align="center">מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>א. בשטח זה יותר מעבר חופשי רגלי לכלל הציבור בכל שעות היממה ללא הגבלה. ב. בשטח זה יותר בינוי בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית זו, ובלבד שלא יהיה לו כל מופע מעל הקרקע. ג. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב הגובל ולא תותר הקמת גדרות אשר יפרידו בין שטח זה לתחום הדרך המצרני כלל. ד. תנאי לאיכלוס יהיה רישום זיקת ההנאה בספרי המקרקעין.</p>	
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל. 2. מעבר תשתיות. 3. תא שטח 3 כולל מגרש תלת מימדי מספר A3, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי. השימושים האפשריים במגרש התלת מימדי: 1. שימושים בעלי אופי ציבורי: גן ילדים ו/או חברה וקהילה ו/או בית כנסת. 2. חניה, מחסנים, שטחי שירות נלווים ושטחי טכניים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p>	<p align="center">א</p>
<p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט. תובטח מדרכה ברוחב של 3 מ' לפחות. 2. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">ב</p>
<p>התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח 3, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת מימדי). 1. במגרש התלת מימדי מספר 3 יחולו הוראות הבינוי הבאות סעיף 4.3.2 (א) לעיל. 2. תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1,Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר פיקודי 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
2218	(3)	(3)	(3)	(3)	10	20	(2) 68	116	26235	(1) 9430	800	3920	9875	1821.64		1	מגורים ד'	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
84	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(6) 1	(5) 71	7	(4) 2431	1130		330	700		דירות קרן תחזוקה	1	מגורים ד'	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
									268		68		200			1	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)					685		(8) 385		(7) 300			1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
									1170	(9) 1170				117.6	תלת מימד 3A	3	חניון	דרך מוצעת

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:

- שטח המרפסות נוסף על השטח העיקרי. לא תותר העברת שטחי מרפסות לשטח עיקרי/ שירות אחרים.
- תותר חריגה מקו הבניין לקו בניין קדמי לבניית מרפסות זיז עד 1.20 מ'.
- יותר ניווד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ולהיפך.
- יותר ניווד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. ולהיפך.
- תותר תוספת קומות ושטחים תת קרקעיים במידת הצורך לחניות ע"פ תקן תקף.
- תותר תוספת של 100 מ"ר עיקרי עבור מועדון דיירים מעבר לשטחים המצויינים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

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

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

(3) כמסומן בתשריט.

(4) זכויות הבנייה בשורה זו הן 'זכויות מותנות' שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה כפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.1 ולהוראות התכנית.

(5) מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית, יציאה לגג, מערכות טכניות ומעקה תקני.

(6) אם זכויות הבניה 'המותנות' ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה 21 קומות (קומה נוספת מעבר למספר הקומות המצויין בטבלה.

(7) עבור חברה וקהילה.

(8) עבור גן ילדים 135 מ"ר ו-250 מ"ר עבור בית כנסת. תותר העברת שטחי ציבור בלבד מעל הקרקע לתת הקרקע ולהיפך. כמו כן ניתן לממש שטחי בניה אלו או חלקם בתא שטח תלת מימדי A3.

(9) יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעים בין תאי השטח השונים (1,3).



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. אישור מחלקת נגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד אל המרחב הציבורי.
3. אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין השימושים המותרים בקומת המסחר.
4. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי הכבאות ואישורן.
5. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח למרחב הציבורי ולדרך שבתחום התכנית בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. וכי תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
7. אישור מתקני אשפה ושיטות פינוי אשפה, לרבות מתקני מחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
8. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי בתוספת יח"ד מכוח התכנית.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע מפלס רחוב ברזיל כ-300 מ"ר עבור קהילה וחברה, בקומה 2- כ-135 מ"ר +175 מ"ר עבור גן ילדים וחצר וכ-250 מ"ר עבור בית כנסת, של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
11. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום עם מערכת הביטחון בדבר סימון מכשולי טיסה.
12. תנאי בהליך רישוי יהיה נטיעה של 4 עצים לפחות כלפי הרחובות המצרניים.
13. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור מחלקת אגף תושי"ה בדבר היבטי התנועה והחניה המוצעים בתכנית.
14. תנאי בהליך רישוי יהיה ביצוע בדיקת משולשי ראות ביציאה המתוכננת מחניון התכנית, עבור הולכי רגל והטמעת מסקנות הבדיקה בתיאום עם אגף תושי"ה.

6.2

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 המותנות, בנייתן תבוצע בהינף אחד עם יתר הזכויות ה'מותנות' בתכנית.
 3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה'מותנות', יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.
 4. לא יותר ניווד זכויות בניה ה'מותנות' למגורים לשימושים אחרים.

<p>6.2 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.2</p>
<p>5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות בניה 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 בצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>6. שיעור הכספים שיופקדו בקרן התחזוקה, יהיה לפחות 3.5 מליון ש"ח.</p> <p>תנאי בהליך רישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.</p> <p>7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה 'מותנות' למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p>	
<p>6.3 סטייה ניכרת</p>	<p>6.3</p>
<p>1. סטייה מהוראות התכנית ביחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.2 בנושא להנחיות מיוחדות לזכויות 'מותנות'.</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<p>במהלך הבנייה, במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. בשטח התכנית, תיאסר פעולתם של עסקים אשר לצורך פעילותם הם נדרשים בהחזרת היתר רעלים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים.</p> <p>2. תנאי עבור שימושי הסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל ההשפעות הסביבתיות של בית האוכל לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת וכד'. כמו כן ייקבע פיר ייעודי לאוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה הכולל פתרון למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.</p> <p>4. תתוכנן הפרדה פיזית / תפקודית בין התשתיות המשרתות את המגורים לבין התשתיות המשרתות את השימושים המסחריים ובכללן גישה נפרדת למסחר ולמגורים, חניה נפרדת פריקה וטעינה וטיפול באשפה.</p> <p>5. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה/</p> <p>6. תובטח תשתית לשני זרמים אשפה לפחות בבנין או בהתאם להחלטת אגף תברואה עיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי להיתר הוא ביצוע מודל נישוב רוחות למגדל והטמעת פתרונות לעמידה בקריטריונים במפלס שהיית אדם לאישור היחידה הסביבתית</p>	
<p>6.6 פיתוח ונוף</p>	<p>6.6</p>
<p>1. קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב או אל שטחים ציבוריים, יחופו באבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>2. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח ומפלס קומות הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב או השטח הציבורי. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות</p>	

6.7	ניהול מי נגר
	גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). תותר השארת פחות שטח מחלחל במידה ויותקנו בשטח התכנית מתקני החדרה/ חלחול.

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

6.9	איחוד וחלוקה
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק. 2. מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור 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, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

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

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין. 2. לעת היתר בניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הפיתוח שאושרה.
4	בניה בהינף אחד	הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

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

