

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0498337

הקמת מבני ציבור ופיתוח שמורת פרחי הבר, נווה יעקב, ירושלים



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
27/11/2017

להפקיד את התכנית
24/06/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בנווה יעקב, צפונית ליער מיר וכוללת בתוכה את שמורת פרחי הבר. מטרת התכנית היא שינוי ייעודי קרקע, קביעת שימושי קרקע, ומתן הוראות בינוי הכוללות קביעת קווי בניין, הגדלת שטחי בנייה, קביעת גבהי בניינים וגובה קומות. מטרת התכנית היא להוסיף שימושים ציבוריים לטובת השכונה והעיר תוך ניצול טוב יותר של השטח הנתון. התכנית נמצאת בסמוך לציר הרכבת הקלה ותעזור לחיבור מיטבי ולהנגשה של שמורת פרחי הבר לשכונה ולעיר.

בתא שטח מס' 200, בנויות כיום שתי כיתות גני ילדים. גני הילדים מיועדים להריסה, כאשר במקומם יבנו מבני דת, חינוך, רווחה וקהילה וכן מרכז אקולוגי/חווה חקלאית. הגישה לתא שטח זה הינה דו כיוונית, כאשר ההגעה תתאפשר משדרות נווה יעקב, מצפון, וכן מרחוב מזל טלה, מדרום.

בתא שטח מס' 201, אשר שטחו כיום מוגדר כשצ"פ ואינו מנוצל, ייבנה מבנה המרכז בתוכו מבנה דת, חינוך, רווחה ו/או קהילה. הגישה לתא שטח זה מרחוב יצחק טבנקין.

המבנים המוצעים בתחום התכנית סמוכים לשמורת פרחי הבר באופן שיעזור לקשר את השימושים הציבוריים לשטח הפתוח.

תכנית זו אינה עוסקת בשטחים בייעוד מגורים למעט הסדרתם הסטטוטורית בשל פערים שנוצרו בין תכניות מאושרות לתרשימים המאושרים החלים בשטח. ההוראות החלות בשטח יהיו לפי תכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבני ציבור ופיתוח שמורת פרחי הבר, נווה יעקב,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0498337 מספר התכנית

21.961 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222577 קואורדינאטה X

638247 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה יעקב.

התכנית גובלת ברחוב 'שדרות נווה יעקב' מצפון, ורחוב 'מזל טלה' מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		טבנקין יצחק	ירושלים
		מזל טלה	ירושלים
		שד נוה יעקב	ירושלים

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 900		חלק	לא מוסדר	30609
32, 43	16-17, 33, 49	חלק	מוסדר	30642
	17	חלק	מוסדר	31350

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

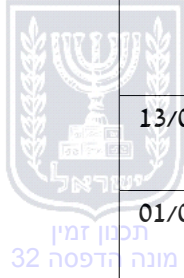
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1972	1457	1816	תכנית זו מחליפה את תכנית 1542	החלפה	1542
01/06/1972	1730	1827	תכנית זו מחליפה את תכנית 1713	החלפה	1713
26/06/1975	2121	2121	תכנית זו מחליפה את תכנית 1713/א	החלפה	א/1713
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר סימון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר סימון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	30/05/2018	יורם אלישיב	29/05/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1א - תכניות. מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות	30/05/2018	אבנר סימון	29/05/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 1ב - תכניות. מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות	30/05/2018	אבנר סימון	29/05/2018	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - חתכים. מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות.	30/05/2018	אבנר סימון	29/05/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה וחניה	30/05/2018	הירשברגר נחמה	30/05/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4א' - נספח עצים	30/05/2018	מנחם אדר	29/05/2018		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 4ב' - סקר עצים בוגרים	11/01/2018	מנחם אדר	11/01/2018		1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6297777	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6297777	

(1) כתובת: ככר ספרא.

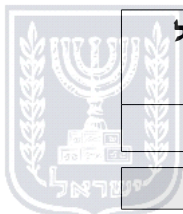
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6297777	

(1) כתובת: ככר ספרא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר סימון		ארד סימון - אדריכלים ומתכנני ע	ירושלים	אגריפס	21	054-5990812		as_arch@012. net.il
אגרונום	יועץ סביבתי	מנחם אדר			זכרון יעקב	(1)		04-6899722		

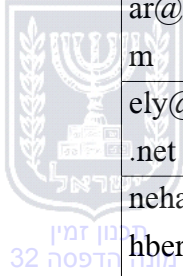


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	מנחם אדר			זכרון יעקב	(1)		04-6899722		menachem.adar@gmail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(2)	9	02-6793012		ely@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	הירשברג נחמה	65287		רמת השרון	(3)		03-5471644	03-5472108	nehama@hirschberg-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 481.

(2) כתובת: הרכבים.

(3) כתובת: ת.ד. 3319.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת זכויות בניה להקמת מבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 4 לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרך, לשטח לדרך ו/או טיפול נופי ולשביל.
2. שינוי ייעוד שטח משטח לבנייני ציבור לשטח למגורים ולשביל.
3. שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח לשטח לדרך ולמתקן הנדסי.
4. שינוי ייעוד שטח משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח.
5. קביעת שטח ללא ייעוד לשטח ציבורי פתוח.

(ב) קביעת השימושים למבני ציבור.

(ג) קביעת מספר הקומות בתא שטח 200 ל-6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

(ד) קביעת מספר הקומות בתא שטח 201 ל-3 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות.

(ה) קביעת שטחי הבניה למבני הציבור.

(ו) קביעת קווי בניין.

(ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

(ח) קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי.

(ט) קביעת הוראות לזיקת הנאה.

(י) קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

(כ) קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	501, 500
דרך מוצעת	300
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שביל	400
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	400
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	501, 500
להריסה	דרך מוצעת	300
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
להריסה	שביל	400
להריסה	שטח ציבורי פתוח	100
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך ו/או טיפול נופי	501
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	300
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	400
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	2,773.21	12.63
ללא יעוד	5,028.26	22.90
שטח לבניני ציבור	4,431.09	20.18
שטח ציבורי פתוח	9,728.77	44.30

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	21,961.33	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.61	1,670.57	דרך ו/או טיפול נופי
6.70	1,470.65	דרך מוצעת
32.66	7,173.28	מבנים ומוסדות ציבור
4.68	1,026.69	שביל
48.36	10,620.14	שטח ציבורי פתוח
100	21,961.33	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח 200 : תותר הקמת מבני דת, חינוך, רווחה וקהילה וכן מרכז אקולוגי לנוער/חווה חקלאית.</p> <p>בתא שטח 201 : תותר הקמת מבני דת, חינוך, רווחה וקהילה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 200 יהרס הבניין הקיים בשטח.</p> <p>2. קווי הבניין המירביים להקמת הבניינים כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הבניינים החדשים יתוכננו וייבנו באופן שיישתלבו בטופוגרפיה הקיימת ויצמצמו, עד כמה שניתן, את הצורך בחפירה או מילוי נרחבים.</p> <p>2. חצרות המבנים יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה ובאופן שתובטח נגישות מירבית לרחובות ולשטחים הפתוחים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>3. הבניינים יתוכננו וייבנו בצורה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה, תוך ניצול שטחי הגגות כחצרות לשימושים השונים. גגות הבניינים יתוכננו וייבנו כגגות ירוקים ו/או כגגות מסוג גג חי ויהיו נגישים לתלמידים.</p> <p>4. הבניינים יתוכננו וייבנו, ככל שניתן, כמבנים קהילתיים הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>5. בתא שטח מס' 200 תובטח גישה למבנה משני מפלסים : מפלס רחוב מזל טלה ומפלס שדרות נווה יעקב.</p> <p>6. בתא שטח מס' 201 תובטח גישה מרחוב טבנקין אל השטח הציבורי הפתוח ואל רחוב מזל טלה דרך תא שטח 100 ביעוד שצ"פ.</p> <p>7. ברצועה הצפונית של תא שטח 200 תתוכנן רצועה ברוחב 3 מ' המשמשת זיקת הנאה למעבר רגלי אשר תקשר לתא שטח 400, כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>7. גובה קירות התמך/הפיתוח לא יעלה על 3 מ' ובדירוג וגודל המדרגה לא יהיה קטן מ 1 מ'. כל שינוי מסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. גגות הבניינים יתוכננו וייבנו כגגות ירוקים ו/או כגגות מסוג גג חי ויהיו נגישים לתלמידים.</p> <p>9. מבנה המרכז האקולוגי יהא בעל נגישות מירבית לשטח הציבורי הפתוח (תא שטח 100). הקמתו לא תהיה תלויה בהקמת שאר השימושים בתא השטח. תותר הקמת חממה על גג מבנה המרכז האקולוגי.</p> <p>10. כל עבודות הבינוי והפיתוח ייעשו על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לעניין מניעת הקמת בתי גידול לשפני סלע.</p> <p>11. אמצעים לבטיחות אש ולכיבוי אש :</p> <p>דרכי הגישה לבניינים המוצעים צריכות להיות ברוחב של 4 מ' לפחות וברדיוס סיבוב של 16 מ'</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. יש לציין בהיתר הבנייה את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת. יש להתקין ברזי כיבוי במקום ובקוטר שייקבע ע"י רשות הכבאות. יש להבטיח אספקת מים למבנים בעת ביצוע תשתיות המים בהתאם להנחיות רשות הכבאות.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה והפיתוח בשטח.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת 1. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת. 2. שטחי הבניה המיועדים עבור המרכז האקולוגי יובטחו לצורך בניית מבנה. ניווד השטחים לשימושים אחרים יהווה סטייה ניכרת. 3. מגבלת גובה קירות התמך הינה מחייבת וכל שינוי בה יהווה סטייה ניכרת. 4. גובה הבינוי ומספר הקומות המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>קווי בנין קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבניין התת קרקעיים המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 100:1. 2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה, הוא אישור תכנית בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ-250:1, ע"י הוועדה המקומית. בתכנית הבינוי יפורט הבינוי והפיתוח עבור כלל השימושים המוצעים בתחום תא השטח. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p>

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכלl בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח, לאישור אגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. תכנון המבנים והקמתם יהיו בהתאם לתקנים המקובלים ולסטנדרט המקובלים בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון וביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח לאישור האגף לאיכות הסביבה והמחלקה לקיימות בעיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות המים, הניקוז והביוב המתוכננות בשטח התוכנית וחיבור הבניינים המוצעים למערכות אלה ולקווי התשתית העירוניים הקיימים, לאישור חברת הגיחון.
- התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תכנון על רקע הפיתוח החדש של קווי התשתית החדשים, חדרים/נישיות עבור מערכות מדידת מים ראשיות, מתקני הקטנה או הגברת לחץ. במידת הצורך, מערכות איגום ושאיבה פרטית לצורך כיבוי שריפות בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות. העתקת קוי תשתית קיימים במידת הצורך, תכנון קבועות אינסטלציה ואופן חיבור למערכת הביוב העירונית, וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון ובהתאם להנחיותיה. הקווים יונחו ויתוכננו בדרכים או שצ"פים או כל שטח ציבורי אחר עם אפשרות גישה לאחזקת הקווים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות חיבור המבנים המתוכננים למערכות התשתית העירונית הקיימת, תיקון הנזקים לקווי הביוב/הניקוז/המים שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה, העתקת תשתיות קיימות לתנאים חלופיים וכדומה, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון, בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח.
- לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.
12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח לאישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, לשם הבטחת בטיחות אש ואופטימלית ולשם תכנון וביצוע כל האמצעים הנדרשים לכיבוי אש.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה לעניין מיקום לכל הפחות 2 מטמוני אשפה, גודלם והגישה אליהם.
14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
15. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון פיזי של הסדרי תנועה וחניה ותיאום עם מחלקת תושי"ה בעיריית י-ם.

בניה ירוקה

ט

1. בתכניות הבינוי או בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו', הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.
2. גגות המבנים יקבעו כגגות ירוקים. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה.

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. חווה חקלאית הכוללת בין היתר: חממות וסככות, כחלק מהמרכז האקולוגי/חווה חקלאית שיוקם בתחום תא שטח 200, ולשימוש בלבד.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>1. פיתוח השמורה יהיה תוך התחשבות בטופוגרפיה הקיצונית ובדגש על יצירת נגישות ראויה בין הרחובות הסובבים את התכנית ובתוך השטחים החומים.</p> <p>2. השטח יפותח לרווחת הציבור והקהילה בהתאם לתכנון מפורט שיבוצע ע"י אדריכל נוף בשיתוף אקולוג.</p> <p>3. השטח ישמש כאתר טבע עירוני לרווחת תושבי הסביבה והעיר בכלל.</p> <p>4. הקהילה תשותף בטיפול השטח בדרך של חקלאות קהילתית או אחרת. בשטח ייערכו פעילויות קהילתיות שיתאמו את עקרונות הטבע העירוני ויסייעו בהטמעת עקרונות הקיימות בקהילה.</p> <p>5. דגש מיוחד ינתן לשימור ערכי טבע קיימים בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא. התכנון יעשה מתוך נקודת המוצא של שימור ערכי הטבע והנוף הנדרשים.</p> <p>6. שטחי גינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי עגון חורשת צל, שטחי טבע עירוני לשימור או אל געת בתיאום המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא ומחלקה לשיפור פני העיר, בעירית ירושלים.</p> <p>7. התכנון הנופי של שטח זה יכלול תכנון גרביטציוני של הנגר העילי, כולל אזורי השהיה וחלחול באם נדרש, הכל בתיאום ואישור המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא ומחלקת שפ"ע בעירית ירושלים. התכנון יכלול טיוב והסדרת השימוש במי הנגר המגיעים לשטח, תכנון האמצעים להשהיית הנגר, פירוט, אמצעים, פסולת וצמחייה בלתי רצויה ופירוט ההוראות לשימוש במים (החדרה למי תהום, השקיה, אגירה וכדומה)</p> <p>8. בתחום שטח זה תותר גישה מוגבלת לרכב חירום ושירות ותותר התווית דרכים לתחזוקת תשתיות הנדסיות.</p> <p>9. גדרות וקירות ייבנו בחיפוי אבן טבעית מסוג חאמי או אבן לקט טבעית, פוגות ללא כיחול.</p> <p>10. יותר שילוב מתקנים הנדסיים ובלבד שישולבו בתת הקרקע באופן מלא או שיהיו בתת הקרקע באופן חלקי וישולבו בקירות התמך. תותר הנחת קווי תשתית בתת הקרקע של שטח זה, תוך אבטחת אפשרות גישה לאחזקת הקווים.</p> <p>11. תותר הקמת חממות לשימוש החווה החקלאית.</p> <p>12. יותר גידור השטחים החקלאיים שבשימוש החווה החקלאית.</p> <p>13. הצמחייה שתנטע בשטח תייצג את הסביבה הטבעית של ספר המדבר/ספר החבל הים תיכוני ויודגש נושא הקיימות העירונית וגידול צמחי מאכל (כולל יער מכל מסורתי כמו שקד, תאנה, רימון, זית וכדומה).</p> <p>14. יינטעו עצים ושיחים ממינים מקומיים וחסכניים במים, בגודל 7 ומעלה בשטחי הפארק הפתוחים ובגודל 9 לפחות לאורך השבילים, הכל בהתאם לסוג העץ ובהתאם להנחיות מחלקת</p>	

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>הגננות בעירית ירושלים.</p> <p>15. מערכת התאורה תהיה בעלת חזות וצביון אחידים בהתאם לתכנית ולדגם שייקבע ע"י אדריכל הנוף ויועץ התאורה, באישור מהנדס העיר ומחלקת המאור בעירית ירושלים.</p> <p>16. שיקום אקולוגי - בשלב התכנון המפורט תיערך מדידה קרקעית על פי הוראות אדריכל נוף ואקולוג למיפוי כל המפגעים הקיימים בשטח: פסולת, שפכי עפר ועצמים וחומרים זרים מכל סוג הפוגעים בתפקוד השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>17. פיתוח השטח ייקח בחשבון ויתחשב בקיומן של אוכלוסיות שפני סלע ואוכלוסיית צבאים במקום וביער מיר הסמוך.</p> <p>18. עבודות התשתית לפני נטיעות יכללו הבאת קרקע מקומית איכותית (קרקע חישוף מסביבה טבעית שאיננה נגועה במינים פולשים), סלעים ובולדרים מאזורי פיתוח סמוכים. פיזור הקרקע והסלעים יהיו רק אחרי אישור אקולוג שהשטח פנוי ממינים פולשים, מפגעים ופסולת.</p> <p>19. ביעור עצים פולשים: השטח נגוע במין אילנתה בלוטית. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח, יבוער המין הפולש מהשטח, כולל עקירת והמתת עצים בוגרים וכל הזרעים (עצים צעירים) הקיימים בשטח. יש לחזור על הפעולה מדי חצי שנה במשך שלוש שנים לפחות ועד לסילוק מוחלט של כל פרטי המין הפולש מהשטח.</p>	
<p align="center">תשתיות</p> <p align="center">סימון מהתשריט: בלוק תחנת השנאה</p> <p>1. תחנת ההשנאה תוקם בגבול המגרש תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה וקירות התמך או בתת הקרקע, באישור מחלקת איכות הסביבה.</p>	<p align="center">ב</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>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1. השטח המסומן בהוראות בצבע אדום הינו שטח לדרך מוצעת.</p> <p>2. בתחום שטח זה תוסדר נגישות מוטורית, נגישות של הולכי רגל וחניות לתא שטח מס' 200, הכל כמפורט בנספח מס' 3.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שביל</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>מעבר ציבורי להולכי רגל</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח לשביל.</p> <p>2. השביל יפותח באופן רציף וללא מכשולים/מחסומים מרחוב שדרות נווה יעקב ועד לרחוב טבנקין וייצר חיבור בין שני המגרשים המיועדים לשטח המבנים ומוסדות ציבור, ויאפשר גישה בטוחה וחופשית בין שני המגרשים וגישה של הבניינים הסמוכים לשצ"פ.</p> <p>3. שטח זה יפותח בד בבד עם ביצוע הפיתוח בשטח הציבורי הפתוח שבתכנית.</p> <p>4. תותר הקמת גדרות בצידי השביל.</p>	<p align="center">א</p>

<p>שביל</p>	<p>4.4</p>
<p>5. פרטי תכנון השביל וביצועו יתואמו ויקבעו ע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, טיפול נופי, חניה, שיקום ופיתוח נופי, חידור מי נגר עילי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשטח לדרך ו/ או טיפול נופי יותרו עבודות לצורך הקמת דרך עפ"י סעיף 4.4 לעיל, פיתוח נופי והעבודות, הפעולות והמתקנים הנדרשים לכך, לרבות נטיעות, הקמת קירות ומסלעות, אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים.</p> <p>בתא שטח 500 תותר חניה, וישמר חיץ ירוק ברוחב של 5 מ' בין תא שטח זה לבין חלקות 20 ו-21 בגוש 30642.</p>	<p>א</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>ישמר חיץ ירוק ברוחב של 5 מ' בין תא שטח זה לבין חלקות 20 ו-21 בגוש 30642. חיץ זה הינו מחייב וכל שינוי בו יהווה סטיה ניכרת.</p>	<p>ב</p>
<p>תכנית בינוי</p> <p>1. תכנון מפורט יכלול: הסדרי נגישות, רוחב מדרכות, נטיעות, גינון, מפרצי חניה, מפרצי העלאה והורדת נוסעים, עמודי תאורה, ריצוף, ריהוט רחוב ומעברי חציה לכיוון יער מיר.</p> <p>2. התכנון הנ"ל יוצג בבקשה להיתר הבניה לאישור אגף שפ"ע ותושיה.</p>	<p>ג</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	3	3	3	0	6	(2) 747.85	45	200	(1) 9870			2470	7400	4934.83	200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	3	3	(2) 749	45	200	4470	600	1870	500	1500	2238.08	201	מבנים ומוסדות ציבור	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחי בניה אלו, יוקצה שטח למבנה מרכז אקולוגי/ חווה חקלאית ששטחו יהיה לכל הפחות 750 מ"ר : 500 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח שירות.

לא יהיה ניתן לנייד שטחים אלו לטובת יעוד אחר..

(2) הגובה אינו כולל מעקה גג, מבנה מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 4 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 4 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ייטעו מגישי הבקשה להיתר עצים בוגרים בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 4 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועסקו לאחר קבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעץ לפני ההעתקה, יקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטי גננות מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור להנ"ל.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. השטח שבתחום התכנית הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התש"י 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום שטח זה, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"י 1978</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"י 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
<p>חלקה 17 מתוך תא שטח 201 המיועדת לצרכי ציבור, תופקע על ידי הוועדה המקומית ותרשם על שם הרשות המקומית בהתאם להראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית	הריסת הבינוי המסומן להריסה
2	קבלת טופס 4	תנאי לאיכלוס בתחום התכנית יהיה השלמת הסדרי תנועה עפ"י העקרונות המוצגים בנספח התנועה. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת עיריית ירושלים.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים.

