

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0373522

עמק היובל

ירושלים

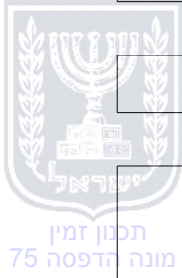
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "עמק היובל" הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי בשכונת קריית היובל. מגישת התכנית הנה עיריית ירושלים.

גבולות התכנית הנם: רחוב תורה ועבודה מצפון, רחוב זנגוויל ממערב, בית הספר בויאר ממזרח ושטח טבע עירוני מדרום. שטח התכנית הוא כ- 15 דונם.

התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינוי 2 מבנים קיימים בני 4 קומות ובניית 5 מבנים חדשים למגורים.

במצב הקיים, אין בינוי בדופן רחוב תורה ועבודה ורחוב זנגוויל אלא קירות תמך גבוהים. במרכז שטח התכנית מצוי שטח ציבורי פתוח נרחב - המהווה חלק מאתר טבע עירוני המופר על ידי מבני המגורים המיועדים לפינוי. מבנים אלו מהווים חסם להשתלבות העמק ברקמה הבנויה ולא מאפשרים גישה אליו והמרחב הקיים מאופיין בהיעדר פיתוח ובעזובה רבה.

במצב המוצע מוצעים שני מגרשי מגורים המהווים דופן בנויה ועירונית לרחוב תורה ועבודה ולרחוב זנגוויל. בין הדפסה 75 מגרשי המגורים מוצע פיתוח אשר יקשר את העמק אל פינת הרחובות יחד עם רחבת תצפית ושהייה לטובת תושבי השכונה.

כמו כן מציעה התכנית מגרש בייעוד מוסדות ומבני ציבור עבור מקבץ גני ילדים ובית כנסת.

סה"כ יח"ד קיימות 60

סה"כ יח"ד נוספות מוצעות כ- 162

סה"כ מוצעות בתכנית כ- 222 יח"ד.



תכנון זמין

מונה הדפסה 75



תכנון זמין

מונה הדפסה 75



תכנון זמין

מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עמק היובל

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0373522

מספר התכנית

15.037 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
217053	קואורדינאטה X	
630479	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

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	זנגויל	7	
ירושלים	זנגויל	5	
ירושלים	תורה ועבודה	13	

שכונה קרית היובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30343	מוסדר	חלק	28-29	67

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 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/1979	2192	2566	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1042 בתחומה.	החלפה	1042
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
24/06/2010	3570	6101	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/10205/א בתחומה.	החלפה	מק/10205/א



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרלוס פרוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרלוס פרוס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 01 בינוי - מחייב בעניין מיקום מוסדות הציבור המבונים עבור מעונות יום ו/או גני ילדים.	04/09/2018	קרלוס פרוס	04/09/2018		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 02 פיתוח	06/06/2018	אבנר דרורי	06/06/2018		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח 03 תנועה	01/07/2018	איתי יינן	04/05/2018	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח 04 סקר עצים	01/07/2018	יוסי מזרחי	10/06/2018	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 05 סקר עצים	01/07/2018	יוסי מזרחי	10/06/2018		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 06 חוות דעת סביבתית	12/08/2018	רון לשם	14/06/2018	94		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח 07.1 תזכיר מים ביוב וניקוז	05/02/2017	רפאל דגן	20/01/2017	12		רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח 07.2 תכנית מים, ביוב וניקוז	10/07/2018	רפאל דגן	05/07/2018	1	1: 500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח 08 חברתי	09/08/2018	תמר מעין	01/08/2018	42		רקע	נספח חברתי
לא	נספח 09.1 חוו"ד כלכלית	04/06/2018	עפר כהן כהנא	31/05/2018	27		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח 09.2 טבלאות איזון והקצאה	13/09/2018	עפר כהן כהנא	06/09/2018	23		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח 10 סקר טבע עירוני	01/07/2018	ניר מעוז	11/06/2018	78		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח 09.3 לוח הקצאות	13/09/2018	עפר כהן כהנא	06/09/2018	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח 11 איחוד וחלוקה	04/06/2018	ראובן אלסטר	16/05/2018		1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	קומפילציית מצב מאושר	04/06/2018	ראובן אלסטר	16/05/2018		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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	ככר ספרא	1	02-6297777		grofer@jeru salem.muni. il
	מייצג בא כח	מייצג בא כח		קרסו נדל"ן- קדמת היובל- עמק היובל בע"מ	ירושלים	אנילביץ	82	02-9911551		office@kid mat- yovel.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרסו נדל"ן- קדמת היובל- עמק היובל בע"מ	ירושלים	אנילביץ	82	02-9911551		office@kidmat- yovel.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	236	03-9533333		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קרלוס פרוס		קרלוס פרוס	ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441		cparchs@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad.sur.il
מהנדס ביוב	יועץ תשתיות	רפאל דגן			ירושלים	מעלות אלרם	9	02-6734579		daganrafael@yahoo.com
	אדריכל	אבנר דרורי	76815		צור הדסה	נורית	268	02-5342788		mail@droriarc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	איתי יינון	11687	יינון תכנון ייעוץ ומחקר בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7166630		itai@yenon.co.il
	שמאי	עפר כהן כהנא	883	עפר כהן כהנא שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6789741		ofcc@bezeqint.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה ונוף	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)		08-6755886		office@rimon-land.co.il
	אקולוג	ניר מעוז			עמיקם	(2)		072-2488246		maozni@gmail.com
	יועץ	תמר מעין			ירושלים	אנילביץ	82	02-9911551		office@kidmat-yovel.co.il

(1) כתובת: מספר 49 חוף אשקלון.

(2) כתובת: ד.נ.מנשה 37830.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

מונח	הגדרת מונח
מבנה, מבנים, בניין, בניינים	A,B,C,D, אחד או יותר מן המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי באותיות, E

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 מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים למגורים, למוסדות ציבור ופיתוח עמק היובל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 75

01. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים לאזור מגורים ד'.
- מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח.
- משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ד'.
- משטח ציבורי פתוח לשטח פרטי פתוח.
- משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור
- מאזור מגורים 2 לשטח ציבורי פתוח.
- מאזור שטח לבנייני ציבור לשטח למבנים ומוסדות ציבור

02. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

03. קביעת תוספת יחידות דיור.

04. קביעת גובה בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.

05. קביעת שטחי בינוי.

06. קביעת קווי בניין.

07. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

08. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

09. קביעת זיקת הנאה מעל ומתחת למפלס הקרקע.

10. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות / קירות.

11. קביעת הוראות בגין עצים לשמירה, להעתקה ולעקירה.

12. קביעת הוראות בגין אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.

13. קביעת שלבי ביצוע.

14. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

15. קביעת הוראות סביבתיות.

16. קביעת הנחיות מיוחדות לפיתוח.

17. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב נכה ורכב חרום עבור תא שטח 300 מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
מגורים ד'	100A, 100B
שטח פרטי פתוח	100C
שטח ציבורי פתוח	203 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	100B
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	100A, 100B
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	100A, 100B
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	203 - 200
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201, 200
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	300
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	100A, 100B
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	100C
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	203 - 200
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה	מגורים ד'	100A, 100B
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	100C
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	203, 200
להריסה	מגורים ד'	100A
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	100A, 100B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100C
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100A, 100B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	100C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	203 - 200

3.2 טבלת שטחים

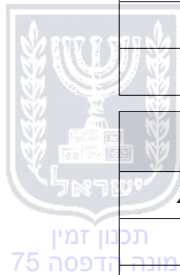
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	4,963.05	33.01
אזור מגורים 2	515.32	3.43

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.91	286.95	שטח לבנייני ציבור
61.66	9,272.09	שצ"פ
100	15,037.41	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.25	1,241.32	מבנים ומוסדות ציבור
34.13	5,132.14	מגורים ד'
0.12	17.91	שטח פרטי פתוח
57.50	8,646.04	שטח ציבורי פתוח
100	15,037.41	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. חניה ושטחי שירות. 3. שטחים ציבוריים בנויים בהיקף של 441 מ"ר עבור 3 כיתות מעונות יום וחצר לכיתות בהיקף של 305 מ"ר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל-5 מבנים המסומנים באותיות A,B,C,D,E בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>1. מספר הקומות וגובה המבנים יהיו בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 5. 2. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים יהיו בהתאם למצוין בטבלה בסעיף 5. 3. יותר שינוי של עד מטר אחד מגובה מבנים A,B,D,E ממצוין בטבלה בסעיף 5. 4. יותר שינוי של עד 2 מטר מגובה מבנה C ממצוין בטבלה בסעיף 5. 5. גובה קירות בנויים בחזיתות מבנים A,B,D,E לא יעלה על 120 ס"מ מפני מפלס המדרכה הגובלת בכל נקודה. 6. גובה קירות בנויים הגובלים בשטח שצ"פ לא יעלו על 2.5 מ' מפני הקרקע הגובלת בכל נקודה. 7. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות. 8. לא תותר הצבת חדרי טרנספורמציה בחזית הפונה אל הרחוב או כלפי השצ"פ. 9. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בחזיתות הפונות כלפי הרחוב. 10. השטחים הציבוריים כאמור בסעיף 4.1.1 ס"ק 3 לעיל ימוקמו בקומה 01 של מבנה מגורים E. 11. מיקום מוסדות הציבור יהיה כמסומן בנספח הבינוי. התכנון הסופי יהיה בתיאום ובאישור המחלקה למבני ציבור של עיריית ירושלים. 12. הבעלות בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות ביחס למרפסות:</p> <p>1. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא. 2. שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי, המופיעים בטבלה בסעיף 5, הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד. במקרה שיידרשו שטחי בנייה למרפסות לא מקורות, שטחים אלה יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.</p> <p>ג</p> <p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים 2. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן ההיתר.</p>





מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 75



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 75

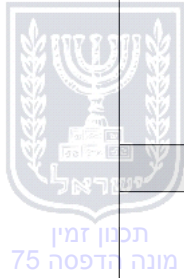


מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4.1	מגורים ד'
	<p>3. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק.</p> <p>4. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.</p> <p>5. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' מעל מפלס הגג.</p> <p>6. מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצג הציוד הטכני.</p> <p>7. במבנים A,B,D,E מבנה פיר מעלית לא יעלה מעל גובה המעקה הבנוי.</p> <p>8. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>9. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש יחיד הדיור בקומה שמתחתיו.</p> <p>10. פתרון המעליות במבנים A,B,D,E יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכוונות על גג המבנה.</p> <p>11. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גגות כל המבנים אשר תכלול:</p> <p>א. סידור כל האביזרים הטכניים אשר יוצבו על הגגות ומכלל זאת דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו'.</p> <p>ב. ציון גמר הגג בכל המשטחים.</p> <p>ג. ציון אמצעי גופי תאורה במידה ומבוקשים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתאי השטח למגורים בלבד ויהיו תת-קרקעיים.</p> <p>2. באזור החניון תינתן עדיפות לאזור טבעי.</p> <p>3. מערכת האזור בחניון תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>5. מיקום נקודת פליטת האוויר ממערכות האזור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>6. יותר שימוש במתקני חניה בהתאם לתקן ישראלי.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט מיועדים להריסה, ובכלל זה כל הבינוי הקיים בחלקה 28.</p> <p>2. תותר הריסה של חלקי בינוי ופיתוח ובכלל זאת עקירה או העתקה של עצים בתחום חלקות 29,67 אשר התכנית משנה מייעוד שצ"פ לייעוד מגורים.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין הנם כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי. כל חריגה מהם, למעט בניה מותרת במרווחים בהתאם לחוק תכנון והבניה או בתקנות תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. המרחק בין חזיתות המבנים מצוין בסעיף 4.1.2 ח'. צמצום המרחק בין חזיתות המבנים, למעט בניה מותרת במרווחים בהתאם לחוק התכנון והבנייה או בתקנות, יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. גובה המבנים מצוין בטבלה בסעיף 5. כל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת, למעט הגמישות המותרת בסעיף 4.1.2 א' ס"ק 3 וס"ק 4.</p> <p>4. מספר הקומות מצוין בטבלה בסעיף 5. כל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>5. כל שינוי מההוראות הנוגעות למרפסות יהווה סטייה ניכרת.</p>
ז	<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 סיתות שונה.</p> <p>4. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ 5 ס"מ.</p> <p>5. בכל פינות המבנים תינתן העדפה לשימוש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L.</p> <p>6. לא יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית</p> <p>7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>פתחי מרחב מוגן</p> <p>1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין עילי הוא עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. קו בניין תחתית/תת קרקעי הוא עבור בינוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת. קו בניין תחתי אי המצוין בכתב בתשריט ובנספח הבינוי הוא עבור קומות 1-, ו-2 של בניינים E ו-D בלבד.</p> <p>4. הוראות עבור קומות גבוהות ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>א. המרחק בין חזיתות הצד של בניין A ובניין B לא יקטן מ- 6 מטרים.</p> <p>ב. המרחק בין חזיתות הצד של בניין B ובניין C לא יפחת מ- 8 מטרים.</p> <p>ג. המרחק בין חזיתות הצד של בניין D ובניין E לא יפחת מ- 8 מטרים.</p> <p>5. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עילי.</p> <p>6. קונטור הבניינים הנו מנחה בלבד. ניתן לשנותו במסגרת קווי בניין ומרחקים מזעריים בין בניינים הקבועים בסעיף 4.1.2 ח'.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטחים מוגונים וטבעיים הכוללים: נטיעות, קירות תומכים, מיסלעות, קירות תחמים, עיצוב ערוצי ניקוז כולל סכרונים לניצול והשהיית נגר עילי בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ.</p> <p>2. גינה קהילתית, מתקני משחק, שעשועים, כושר וספורט, פינות מנוחה.</p> <p>4. שבילי הליכה, רחבות, מדרגות, רמפות, שבילים עיליים / גשרונים: מאחזי יד, גדרות ומעקות</p>





4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>בטיחות.</p> <p>5. מתקני תשתית ובכלל זאת חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים ותשתיות ניקוז וביוב.</p> <p>6. ריהוט חוץ כולל: ספלים, אשפתונים, מיצללות, שילוט מידע והכוונה, מתקני שתיה.</p> <p>7. מעבר תת קרקעי לרכב המקשר בין תאי השטח למגורים.</p> <p>8. מעבר לרכב נכה ורכב חרום בתא שטח 203 עבור תא שטח 300 מבנים ומוסדות ציבור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות פיתוח לשצ"פ בעל הנחיות מיוחדות בין תאי השטח למגורים 100A ו-100B המשיק לרחוב תורה ועבודה:</p> <p>א. השטח מיועד למעבר ולשהיית הציבור בין רחוב תורה ועבודה ובין עמק היובל.</p> <p>ב. השטח יפותח כשתי רחבות עיקריות - עליונה ותחתונה - ויהיה בעל אופי עירוני אינטנסיבי ויכלול מתקני משחק לגילאים שונים. פינות ישיבה, הצללה ע"י עצים וכן סככות הצללה (פרגולות) בהתאם לנספח הפיתוח.</p> <p>ג. הרחבה העליונה תהיה במפלס רחוב תורה ועבודה ותהווה המשך ישיר ורציף שלו.</p> <p>ד. ברחבה התחתונה יפותח שטח למתקני משחק.</p> <p>ה. ההפרשים בין מפלסי הפיתוח המתוכננים לא יעלו על הגובה המחייב התקנת מעקות או גדרות.</p> <p>ו. מן הרחבה העליונה תובטח גישה באמצעות רמפה אל הרחבה התחתונה.</p> <p>ז. מעל מפלס התקרה העליונה של החיבור התת-קרקעי יובטח מילוי אדמה טבעית של לפחות 2 מטר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות פיתוח לשצ"פ בעל הנחיות מיוחדות בתאי שטח 200 ו-201:</p> <p>1. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות לשטחים הערכיים לשימור ולשטח אקסטנסיבי, בו יעשה שיקום נופי ושחזור טבע, בנספח מס' 10 - סקר טבע עירוני.</p> <p>2. השטח ממזרח לתא שטח 100B וצפונית מתא שטח 300 יפותח כמעבר רגלי באמצעות מדרגות בין עמק היובל ובין רחוב תורה ועבודה. בחלקו המזרחי תתוכנן שביל גישה מונגש בין רחוב תורה ועבודה לבין תא שטח 300.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>הוראות פיתוח לשצ"פ בעל הנחיות מיוחדות מדרום לתא שטח 100A</p> <p>א. שטח זה יפותח כמעבר רגלי נגיש באמצעות מדרגות ורמפה בין עמק היובל ובין רחוב זנגוויל.</p> <p>ב. תובטח גישה באמצעות הרמפה לכניסה הצפונית למבנה מגורים קיים בחלקה 31 בהתאם למסומן בנספח הפיתוח.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח לשצ"פ בתאי שטח 200, 201, 202 - עמק היובל</p> <p>1. שטח זה הנו קצה עמק היובל המגיע מדרום לשטח התכנית ומהווה חיבור בעל חשיבות גבוהה של הפארק למרקם הבינוי.</p> <p>2. בפיתוח השטח יושם דגש על ערכי טבע ונוף הכוללים צמחיה מבתי הגידול הטבעיים של</p>

הסביבה, התפתחות ותנועה של בעלי חיים ממינים מקומיים וניצול נגר עילי ליצירת נוף מקומי של נחל אכזב כולל סכרונים להשהיית נגר עילי בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ.

3. הפיתוח יאפשר תנאי טיול ושהייה לציבור עירוני מגוון בטבע עירוני קרוב ובכלל זאת הנגשה ככל הניתן לבעלי מוגבלויות ולגילאים שונים.

4. תאורה מלאכותית תוגבל לרחבות העליונות בלבד הצמודות לרחוב תורה ועבודה.

5. מפלס האדמה של טראסות הגובלות בקירות של מבני המגורים לא יקטן מ-50 ס"מ ביחס למפלס המגורים התחתון של המבנה ולא יעלה על 250 ס"מ.

6. יושם דגש על חומרים טבעיים בהתאם לפירוט הבא:

- מסלעות באופי המסלע המקומי.
- קירות מחופי אבן לקט
- ריצופים באבן לקט.
- ריצופים באבן טבעית מסותתת.
- מדרגות באבן טבעית מסותתת או פראית.
- מתקני הצללה וגישור: שילוב פלדה ועץ
- סכרונים: אבן טבעית באופי מקומי.
- טרסות ושטחי גינון אינטנסיבי הצמודים למבני המגורים: הטרסות יבוצעו באבן טבעית.

7. הגינון יהיה ממיני הצמחים השייכים לטבע האזור ומאופיין בצמחיה חסכנית במים ועמידה לתנאים המקומיים.

8. טרם תחילת העבודות יגודר האזור המומלץ לשימור בהתאם להגדרה בנספח 10 סקר טבע העירוני.

9. שיקום שטחי השצ"פ לאחר העבודות יכלול שילוב אמצעים לצורך הגדלת המורכבות האקולוגית כגון: יצירת טראסות וגלי אבנים, שתילה ונטיעה של מיני בר מקומיים, בכללם מינים יחודיים וגיאופיטים, שילוב קופסאות קינון לציפורים ועטלפים.

10. טרם תחילת עבודות הפיתוח יעשה סילוק מיני צמחים פולשים. עבודות הסילוק תתבצענה על ידי בעל מקצוע הבקיא בשיטות העבודה הדרושות ועל פי הפרוטוקולים המקובלים הכוללים כריתה, חריטה, קדיחה והדברה.

11. קרקע עליונה מריכוזים של מינים פולשים תיטמן בעומק 1 מ' לפחות, ולא תשמש לגינון.

12. בשטחים פתוחים ציבוריים תהיה חלוקה למדרג לפי ערכיות אקולוגית בהתאם נספח מס' 10- "סקר טבע עירוני", מכיוון הרחובות, בהן יהיה הפיתוח אינטנסיבי, לכיוון הואדי, בו יתבצע בעיקר שיקום ושיחזור טבע.

13. טרם תחילת עבודות פיתוח באזורי הבתה המסומנים ביחידה 1 בנספח מס' 10 "סקר טבע עירוני", יאספו מיני צמחים יחודיים. כמו-כן תחושף שכבת הקרקע העליונה (20 ס"מ) ותנוצל לצורך שיקום שטחים מופרים.



ה

רישום זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד לחיבור תת קרקעי עבור כלי רכב בין תאי השטח למגורים 100A, 100B.
2. בתחום החיבור התת-קרקעי יותר מעבר של מסעת כלי רכב בלבד ולא של מקומות חניה כלשהם.

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>3. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה בתא שטח 203, מיועד למעבר לרכב נכה ורכב חרום עבור תא שטח 300.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר הריסה של חלקי בינוי ופיתוח ובכלל זאת עקירה או העתקה של עצים בתחום חלקות 29,67 ובכלל זאת בשטחים אשר התכנית משנה מייעוד מגורים לייעוד שצ"פ.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	כל השימושים בהתאם לסעיף 4.2
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח יהווה חלק מהפיתוח הכללי של רחבת התצפית ויחולו עליו כל ההוראות של סעיף 4.2.2 א'</p>
ב	<p>רישום זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מתייחס לשטח מעל מפלס הפיתוח הסופי והינו ללא מגבלה כלשהיא.</p> <p>2. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>1. גני ילדים</p> <p>2. קהילה, חברה ודת</p> <p>3. מעונות יום</p> <p>4. מעבר לרכב נכה ורכב חרום בתא שטח 301 עבור תא שטח 300 מבנים ומוסדות ציבור.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין המרביים, מספר קומות וגובה המבנים המרבי למעט הגמישות המותרת בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי של המבנה מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה קומה אחת בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. יותר שינוי של עד מטר אחד מגובה המבנה המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>4. דרך הגישה למבנה תהיה באמצעות שביל המתחבר לרחוב תורה ועבודה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. לכל גן ילדים תובטח גינה בשטח מזערי של 175 מ"ר.</p> <p>6. בגינה 1 כמצוין בנספח הבינוי יובטח מילוי אדמה טיבעית בעומק שלא יפחת מ-60 ס"מ בלפחות 50% משטח הגינה.</p> <p>7. גובה קירות בנויים בחזית המבנה לא יעלה על 120 ס"מ מפני מפלס המדרכה הגובלת בכל</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>נקודה. 8. גובה קירות בנויים הגובלים בשטח שצ"פ לא יעלה על 3 מ' מפני הקרקע הגובלת בכל נקודה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גג המבנה יהיה שטוח. 2. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק. 3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה. 4. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' מעל מפלס הגג. 5. מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצג הציוד הטכני. 6. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם. 7. פתרון המעליות יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכונות על גג המבנה. 8. מבנה פיר המעלית לא יעלה מעל גובה המעקה הבנוי. 9. ההתייחסות לגג המבנה תהיה כאל שטח ייצוגי. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גג המבנה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו אשר תכלול בין השאר : 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.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו לאורך רחוב תורה ועבודה בהתאם למסומן בנספח התנועה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנה וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים. 3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 3 ס"מ יותר סוג סיתות שונה. 4. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ 5 ס"מ. 5. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L. 6. לא יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית 7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>פתחי מרחב מוגן</p> <p>1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>שאר הפתחים בחזית המבנה. 2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p>
ה	<p>רישום זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה 1. זיקת ההנאה תירשם בלשכת רישום המקרקעין. 2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה בתא שטח 301, מיועד למעבר לרכב נכה ורכב חרום עבור תא שטח 300.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				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						
							שורות	עיקרי	שורות	עיקרי					
2724	(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	222	18486	1190	6674	21497	5135	A,B,C,D,E	100A, 100B, 300	מגורים	מגורים ד'
	0	1	1	1	2	1	250	390	100	200	954				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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי שירות.

ב. לא יותר כל ניווד שטחי שירות לשטחים עיקריים.

ג. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ד. אמצעים למיתון מטרדי רוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ה. תותר הגדלה של מספר יח"ד מעבר למצוין בטבלה זו בהיקף של עד 22 יח"ד וללא שינוי בהיקף השטחים העיקריים.

ו. שטחי המרפסות - בנוסף לשטח העיקרי הם למרפסות מקורות בלבד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים המיועדים למרפסות לשם כך.

ז. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, הם יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.

ח. מעל לגובה ריצפת הגג המצוין יותר בניית מעקה תיקני וקומה טכנית בגובה ובשטח מצומצם בלבד בהתאם לנספח הבינוי.

י. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תותר תוספת קומה תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת-קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת-קרקעית הנוספת כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.

י"א. בתא שטח 100B שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת כוללים את שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות ומ"מ בהיקף כולל של 441 מ"ר עבור השימוש מעונות יום/גני ילדים כשצ"ב.

י"ב. יותר ניווד שטחים בין תאי שטח 100A ו-100B, בהיקף שלא יעלה על 15% מסך השטחים המצוינים מעל מפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה A הוא 804.4. גובה רצפת הגג מעל מפלס זה הוא 29.07 מטר.

2. מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה B הוא 806.1. גובה רצפת הגג מעל מפלס זה הוא 29.07 מטר.

3. מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנה C הוא 809.3. גובה רצפת הגג מעל מפלס זה הוא 87.21 מטר.

4. מפלס אבסולוטי של הכניסה הקובעת של מבנים E ו-D הוא 810.9. גובה רצפת הגגות של המבנים מעל מפלס זה הוא 29.07 מטר..

(2) גובה מבנה : 9 קומות למבנים A ו-B

גובה מבנה : 27 קומות למבנה C

גובה מבנה : 9 קומות למבנים E ו-D.

(3) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<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>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הוצאת ההיתר 2. תותר הוספת שטחי חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בבקשת הקלה לצורך זה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפי החניה לא יעלה על הדרוש לתקן. 3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>	
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו ונכללים במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה, יופרשו במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה, בהתאם להוראות פרק 4 סימן ז, וירשמו על שם הרשות בהתאם לדין. 2. בעת רישום הבית המשותף, השטחים המוקצים לבעלות העירייה, ייחודו לה בהתאם לקבוע בנספח הבינוי.</p>	
<p>6.4</p>	<p>איחוד וחלוקה</p>
<p>סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר 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 ממגיש 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.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>1. ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תאי השטח למגורים על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. ככל שלא יתאפשר לבצע זאת בתחום תאי השטח למגורים, יופנו מי הנגר לשצ"פ. 2. תכנון שטחים ציבורים פתוחים בתחום התכנית, לרבות שטחים מיוערים, יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. 3. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבורים פתוחים. 4. פיתוח שטחי הגינון והשטחים המרוצפים, השבילים והמדרכות, ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע. 5. בכל המגרשים הפרטיים יוקמו מתקני איגום והשהיית מי הנגר לרבות בגגות המבנים כך</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>שלפחות 50% מנפח ההשהיה יווסת ע"י מנגנון הגג בטרם העברת מי הנגר למרחב הציבורי או לצנרת הניקוז הציבורית. נפח מתקני האיגום שימוקמו בתכנית יחושב לפי 10 מ"ק לדונם ובכל מקרה הנפח הסופי יתואם עם מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. תכניות הניקוז בייעודים השונים יועברו לבדיקה ולאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתב"ע אינו מחייב ו/או מאשר את כריתת/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע בנספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה 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.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט</p>	

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. הנחיות לצמצום מפגעי אבק בעת עבודות הבנייה:</p> <p>א. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>ב. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p> <p>ג. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>ד. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>ה. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות וכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p> <p>2. הנחיות למניעת מטרדי רוחות</p> <p>בשלב אישור תכנית עיצוב אדריכלית, עם קביעת תצורת הבניינים הסופית, תבוצע בדיקת עוצמות רוח במתחם התכנית, ויועברו המלצות בהתאם לשילוב אמצעים למיתון הרוח. תכנון האמצעים יבוצע ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, בליווי היועצים הסביבתיים.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. רחבות היערכות ודרכי גישה אליהן יוכשרו בהתאם להוראות רשויות הכבאות והצלה.</p> <p>2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין</p> <p>3. בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ- 15 קוב</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא:</p> <p>1. הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יכלול:</p> <p>א. התייחסות לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.</p> <p>ב. התייחסות לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.</p> <p>ג. תכנית ניהול סביבתי למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. התכנית תכלול התייחסות לשימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>2. הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. הנספח יכלול הוראה כי עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>3. העתקה של קווי ביוב וניקוז עירוניים העוברים בשטח התכנית בתיאום עם חברת הגיחון.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט של השצ"פים תאי שטח 200, 201 ו' 202 - בתחום התכנית כולל פיתוח רחבת הכניסה מהכיכר כרחבת שהייה ותצפית, בחלקה העליון וכאזור למתקני משחקים בחלקו התחתון ובכלל זה פיתוח השפ"פ בתא שטח C100, לאישור מחלקת שפ"ע ומחלקת כלכלה אורבנית בעיריית ירושלים.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום 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.</p> <p>4. 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. אישור מחלקת תושבייה לתכניות הסדרי תנועה.</p> <p>6. תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>7. הכנת נספח אקוסטי עפ"י מסמך המתודולוגיה לתכנון כבישים (5.2011) אשר יוגש ויאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש כהגנה מפני רעש מכבישים, ייקבע בהתאם לתכנון המפורט של הבניינים עפ"י תכנית כבישים ותחזיות תנועה עדכניות. בהתאם לתוצאות הבדיקות שיערכו, יקבע הצורך במיגון אקוסטי דירתי ופרטי המיגון הספציפי הנדרשים. המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לדרישות הוועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים.</p> <p>8. הגשת מסמך אקוסטי להפחתת רעש ממערכות מכניות של החניון ועמידה בדרישות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ותקנות למניעת מפגעים תשכ"א 1961, התשנ"ג 1992.</p> <p>9. הגשת מפרטי מערכות האורור של הבניינים למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>10. תיאום עם מחלקת תברואה בדבר שיטת איסוף ומחזור האשפה.</p> <p>11. תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה</p> <p>12. אישור מורשה נגישות מתו"ס הכולל שרות לפרוייקט.</p>	



6.10

תנאים למתן היתרי בניה

13. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית הסדרי תנועה לרחוב תורה ועבודה, לקטע שמול חזית התכנית ומול בית ספר בויאר, תוך דגש על בטיחות באי מוסדות הציבור, ואישורה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית עקרונית לשטחים הערכיים לשימור ולשטח אקסטנסיבי, בו יעשה שיקום נופי ושחזור טבע בהתאם למפורט בנספח מס.10 "סקר טבע עירוני" למחלקת קיימות בעיריית ירושלים אשר תכלול: פתרונות שהיית נגר בנקזים בשטחים הפתוחים, תכנית שיקום צומח הכוללת פעולות שיקום, שחזור וטיפוח צומח קיים, מיקום נטיעות עצים, פעולות למיגור צמחיה פולשת, יצירת אזורי שיחיות ומתלולים למאורות דרבנים.
15. תנאי למתן היתר הריסה ובניה תהיה הגשת התחייבות מצד מגיש התכנית לעיריית ירושלים לכך שלפני תחילת עבודות הריסה ו/או בניה בחלקה יבנה בפועל גדר שתסמן את שטחים הערכיים לשימור ושטח אקסטנסיבי, בו יעשה שיקום נופי ושחזור טבע. יובהר כי מדובר בגידור זמני שיסמן את שטחים אלה ולא תאפשר כניסה של כלי עבודה/פסולת אליהם לעת ביצוע התכנית בלבד וכי הגדרות יוסרו עם סיום עבודות הבניה.
16. אישור תכנית המעונות יום על ידי המחלקה למבני ציבור של עיריית ירושלים.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 127 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים בתכנית זו, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי ובדבר קיומה של הוראה בנוגע לרישום השטח על שם העירייה.

6.11

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. ראה סעיף שלביות ביצוע.
2. תנאי לאכלוס מבנה הציבור בשטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה אשר נקבעו לרחוב תורה ועבודה.
3. נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בשטחים הפונים לרחובות הגובלים בתיאום עם אגף שפ"ע.
4. שטחים בעלי ערכיות 1 לפי נספח מס' 10 סקר טבע עירוני, יהיו ללא פגיעה ופסולת לאחר ביצוע העבודה.
5. כל השטחים הציבוריים יהיו נקיים מפסולת ומפותחים לפי התכנית.
6. השטח הסמוך לקו הכחול של התכנית לכיוון הואדי (ראה תרשים חלוקה לשטחים ציבוריים פתוחים לפי מדרג ערכיות אקולוגית ורמות פיתוח מתוך נספח מס' 10 - "סקר טבע עירוני") יהיה משוקם באמצעות מיני צומח מקומיים, טרסות ונישות מגוננות של בתי גידול.

6.12

הריסות ופינויים

1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.
2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970.
3. לעת הוצאת היתר להריסה בתחום התכנית, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין הצפויה. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.
4. בטרם תחילת עבודות ההריסה והפינויים במתחם, תיבנה גדר שתסמן את השטחים הערכיים לשימור ולשטח האקסטנסיבי, בו יעשה שיקום נופי ושחזור טבע. יובהר כי מדובר בגידור זמני שיסמן את שטחים אלה ולא תאפשר כניסה של כלי עבודה \ פסולת אליהם בשלב ביצוע התכנית

6.12	הריסות ופינויים
בלבד. גדר זו תוסר עם סיום עבודות הבנייה.	

6.13	הנחיות מיוחדות
למרות האמור בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע" יותר:	
1. ביצוע התכנית בהינף אחד או בשינוי סדר השלבים המצוינים או בצירוף שלבים שונים ובכלל זאת קבלת היתר להריסה חפירה ודיפון בכל אחד מתאי השטח למגורים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הריסה כולל למבנים הקיימים בשטח התכנית והיתר לחפירה, דיפון וביסוס של קומות המרתף של הבניינים.	אישור תכנית עקרונית ע"י מחלקת קיימות בעיריית י-ם לשטחים הערכיים לשימור והשטח האקסטנסיבי, בו יעשה שיקום נופי ושחזור טבע כמפורט בנספח מס' 10 "סקר טבע עירוני" וכן התחייבות מצד מגיש התכנית לכך שלפני תחילת עבודות הריסה ו/או בניה בחלקה יבנה בפועל גדר שתסמן את שטחים הערכיים לשימור ושטח אקסטנסיבי, בו יעשה שיקום נופי ושחזור טבע.
2	היתר לבניינים D,E.	כמפורט בסעיפים 6.09 ו-6.10.
3	היתר אכלוס לבניינים D,E.	1. השלמת פיתוח המדרכה המשיקה לחזיתות המבנים ברחוב תורה ועבודה בתיאום עם מחלקת תושי"ה של עיריית ירושלים. 2. השלמת פיתוח המעבר ממזרח למגרש 100B בהתאם לנספח הפיתוח. 3. העברת השטחים המבוניים ברמת מעטפת לידי עיריית י-ם.
4	היתר בניה לבניין C.	כמפורט בסעיפים 6.09 ו-6.10.
5	היתר אכלוס לבניין C.	1. השלמת פיתוח המדרכה המשיקה לחזיתות המבנה ברחוב תורה ועבודה ורחוב זנגוויל בתיאום עם מחלקת תושי"ה של עיריית ירושלים. 2. השלמת פיתוח הרחבה בין מגרש 100A למגרש 100B ובמגרש 100C בהתאם לנספח הפיתוח.
6	היתר בניה לבניינים A ו-B.	כמפורט בסעיפים 6.09 ו-6.10.
7	היתר אכלוס לבניינים A,B.	1. השלמת פיתוח המדרכה המשיקה לחזיתות המבנים ברחוב זנגוויל בתיאום עם מחלקת תושי"ה של עיריית ירושלים. 2. השלמת פיתוח המעבר מדרום למגרש 100A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>3. פיתוח שטחי השימור ושחזור הטבע כפי שמופיע בנספח 10 "סקר הטבע העירוני" ובנספח 6 "חוות דעת סביבתית" ופיתוח שטח השצ"פ בהתאם למופיע בנספח הפיתוח ובתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, ולשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75