

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0517383

**הקמת שני מגדלים למגורים על קומת מסחר והפרשה ציבורית, גילה, ירושלים**



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית ממוקמת בשכונת גילה, בפינת הרחובות הסיגלית ודב יוסף, בסמוך לקו הרק"ל העתיד לעבור ברחוב דב יוסף.

במקום חלה תכנית 13290 א המגדירה את ייעוד הקרקע כאזור מגורים ג'3 וכשצ"פ הכולל שימושי מסחר בהיקף של 100 מ"ר ומגורים בהיקף של 456.7 אחוזי בנייה מירביים. המגורים כוללים בינוי של 100 יח"ד ב- 3 מגדלים בני 12 קומות כל אחד.

התכנית דגן מציעה פיתוח משולב לשימושי מסחר ומגורים, הכוללים 216 יח"ד ב-2 מגדלים - מגדל אחד (דרומי) המכיל 2 קומות מסחר ו-17 קומות מגורים, ומגדל שני (צפוני), המכיל חצי קומה המיועדת להפרשה ציבורית, קומות מסחר ו-17 קומות מגורים.

5 קומות תת"ק משותפות לשני הבניינים ישמשו לחנייה.

כמו כן התכנית מפרישה 50% משטחה לטובת שצ"פ וחצי קומה לטובת הפרשה ציבורית מבונה. התכנית מיישמת את מדיניות הבינוי סביב תוואי הרק"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת שני מגדלים למגורים על קומת מסחר והפרשה ציבורית, גילה, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0517383 מספר התכנית

5.036 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

218702 קואורדינאטה X

627576 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, גילה, שד' דב יוסף.

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
		שד דב יוסף	ירושלים

שכונה גילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28116	לא מוסדר	חלק	55, 61-63	56

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 27



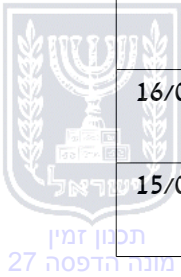
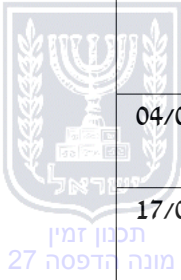
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/2012	6229	6468	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 13290 / א	החלפה	13290 / א
17/04/1977		2312	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1905 ממשיכות לחול.	שינוי	1905
20/01/1983	766	2884	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3062	החלפה	3062
16/02/1984	1520	3026	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3802	החלפה	3082
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב' הוראות תכנית החניה 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 8593.	החלפה	8593



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		10/11/2019	יגאל לוי	16: 16 03/05/2020	נספח תכניות נספח מס' 1	לא
חתכים	מנחה	1: 500		10/11/2019	יגאל לוי	16: 18 03/05/2020	נספח חתכים וחזיתות- נספח מס' 2	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	25/12/2019	יגאל לוי	16: 18 03/05/2020	נספח פיתוח - נספח מס' 3	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250		12/02/2017	אדיר אלוס	16: 22 03/05/2020	סקר עצים- נספח מס' 4 א	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250		12/02/2017	אדיר אלוס	16: 23 03/05/2020	תשריט סקר עצים- נספח מס' 4 ב	לא
תנועה	מנחה	1: 250		12/11/2019	אייל קראוס	16: 20 03/05/2020	נספח תנועה	לא
אדריכלות	רקע	1: 250		29/08/2017	מאיר לוי	10: 59 20/03/2017	מצב מאושר	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	בועז ישראל			ירושלים	שלומציון ) (1	18	02-6245552	02-6258790	iboaz@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שלומציון המלכה 18, י-ם.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-6208422	02-6208427	
חוכר				האחים ישראל בע"מ	ירושלים	(2)	18	02-6245552	02-6258790	

(1) כתובת: יפו 216, י-ם.

(2) כתובת: שלומציון המלכה 18, י-ם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		office@leviar.ch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס	222	אדיר יעוץ ופיקוח בע"מ	חגור	(1)	87	052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(2)		02-5816818	02-5816818	
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	(3)	14	02-5400430		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור 45870.

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

(3) כתובת: הרטום 14.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

הקמת 2 בניינים בני 18 קומות מעל כניסה קובעת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע מ-אזור מגורים ג' 3. ל- אזור מגורים ומסחר, שצ"פ.

2. קביעת הוראות להקמת 2 מגדלים על פי הפירוט הבא :

א. 18 קומות מעל כניסה קובעת, מתוכם 17 קומות למגורים, וקומה אחת למסחר ו/או תעסוקה.

ב. 6 קומות תת"ק: העליונה ביותר בבניין הצפוני למסחר ובבניין הדרומי למבנים ומוסדות ציבור. 5 הקומות הנוספות ישמשו לחנייה.

3. הגדלת מספר יחידות הדיור ל-216.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת מספר קומות מעל כניסה קובעת ל-18.

6. קביעת היקף שטחי בינוי.

7. קביעת קווי בניין.

8. קביעת שימושים מותרים בשטח התכנית.

9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

10. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.

11. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.

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

13. קביעת שלביות ביצוע.

14. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

15. קביעת הוראות להפקעה ציבורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	5
דרך ו/או טיפול נופי	4
מגורים ומסחר	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	2, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	3
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	2, 1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	2, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך ו/או טיפול נופי	4
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך/או טיפול נופי	591.65	11.75
מגורים ג' 3	3,659.6	72.66
שטח ציבורי פתוח	785.55	15.60
<b>סה"כ</b>	<b>5,036.8</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	591.62	11.75
דרך מוצעת	123.11	2.44
מגורים ומסחר	2,204.5	43.77
שטח ציבורי פתוח	2,117.49	42.04
<b>סה"כ</b>	<b>5,036.72</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, שימושים נלווים למגורים כגון ח. כושר וכו'.  2. מסחר ושימושים כגון מכולת, קיוסק, בית קפה וכו'.  3. מחסנים.  4. חנייה ושטחי שירות.  5. שטחים ציבוריים בנויים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת 2 מגדלים למגורים בני 18 קומות מעל כניסה קובעת.  2. קומת הקרקע וקומה 1- של הבניין הצפוני ישמשו למסחר.  3. קומת הקרקע של הבניין הדרומי תשמש למסחר וקומה 1- שלו בשטח המסומן בנספח בינוי בצבע חום והקפו 130 מ"ר יותר שימוש לגני ילדים בלבד, בנוסף יקבע חצר בהקיף 175 מ"ר. שטח זה יהיה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.5 להלן: הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהא סטייה ניכרת.  4. המרווח בין שני בנייני המגורים, יהיה לפחות 20 מ'.  5. תכסית הבינוי המירבית לכל מגדל מגורים תהיה עד 550 מ"ר.  6. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.  7. השימושים המותרים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל ברחוב דב יוסף, יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. זאת על מנת להבטיח כי מופע הבינוי כלפי הרחוב יהיה בעל אופי ציבורי, נגיש ופתוח.  לא תותר "סגירת חורף לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימאלי של 3.5 מ' מעבר ל"סגירת חורף".  8. כלפי פנים השכונה תוקם חזית מסחרית בקומת הקרקע.  9. רוחב חזית מרבי של חנות יהיה 6 מ'. זאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית.  10. שטח מינימלי למבואת כניסה יהיה: 65 מ"ר שטח מינימלי למועדון דיירים: 125 מ"ר שטח מינימלי לחדר עגלות: 70 מ"ר.  11. ההפרש בין מפלס הכניסה של הבניינים המוצעים למפלס הרחוב/השצ"פ/הכיכר הסמוכים לא יעלה על 1 מ'.  12. הכניסה למבנים לאורך רחוב דב יוסף תהיה מכיוון הרחוב.  13. קומת המסחר תהיה נגישה ותתקיים רציפות המפלסים בין המדרכה הגובלת/השצ"פ הסמוך לבין הכניסה למסחר.  14. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' למעט אזורים בהם יותרו קירות פיתוח עד 2 מ'.  15. ההפרשה הציבורית המבונה תשולב בקומת הקרקע והכניסה אליה תהיה ישירות מהרחוב או מהכיכר.  16. 1400 מ"ר לפחות משטחי הבנייה מעל הקרקע יהיו עבור שימושים שאינם למגורים (תעסוקה ו/או מסחר).  17. היקף שטחי הבניה המצוין בטבלה 5, כולל שטחי מרפסות מקורות.</p>

4.1	מגורים ומסחר
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין או בחניון בתאום עם חברת החשמל.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר כניסה לחניה מהפינה הצפון מזרחית של המגרש. הגישה לחניון תתחבר אל הדרך המאושרת במקום, תותר גמישות בתכנון פתרון כניסה זה לעת מתן היתר בניה בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יתאפשר מיקום של קומות החנייה התת"ק מתחת לתא השטח המיועד לשצ"פ, בהתאם לקווי הבניין התת"ק.</p> <p>2. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות במלואן מעבר למפורט בטבלה 5, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>4. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם לנספח התנועה ונספח הבינוי.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. כל סטייה ממספר הקומות מעל הכניסה הקובעת, המצוין בנספח הבינוי ייחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. השימושים המותרים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל ברחוב דב יוסף, יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות למגורים, כניסות לכל השימושים הנ"ל יהיו במפלס המדרכה הסמוכה, סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל. סטייה מכך תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. כלפי פנים השכונה תוקם חזית מסחרית בקומת הקרקע כניסה לחנויות אלו תהא ממפלס הפיתוח. סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. שלביות ביצוע התכנית הינה מחייבת, סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. סעיפים 4.1 (א) 11-15 ו-4.2 (א) 1 הינם מחייבים, סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>8. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים, סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>9. מיקום גן הילדים בקומת הקרקע הינו מחייב, סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים ומסחר
	<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 שבתחום התכנית ובסמוך למקרקעין שבתחום התכנית, 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתוך המגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה בחינת מהנדס העיר להצעה למיקום חלופי ו/או נוסף ביחס לכניסה המוצעת מהיבטי תחבורה, תנועה ובטיחות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים הדרומי לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את שטח מבונה בקומה 1- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח המסומן בזיקת הנאה לכלי רכב ותאפשר כניסה לחניון תת קרקעי בחלקו הצפון מזרחי של המגרש.</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר תת קרקעי עבור כניסה לחניוני הבניינים וכשטח מרוצף/ מגונן מעל, על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח בתת הקרקע תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח למגורים ומסחר.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<p>3. מעבר תשתיות תת"ק.                  4. מתקנים הנדסיים.                  5. חניון תת למבני מגורים.                  5. חצר גן ילדים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.                  2. הקמת מתקנים טכניים כולל חדרי שנאים של חברת החשמל, תותר ובתנאי שימוקמו בתת הקרקע.                  3. בשטח שמתחת לתא שטח השצ"פ יותר שימוש לחנייה תת קרקעית לטובת מגרשי המגורים, כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.                  4. שטח השצ"פ יכלול חצר גן ילדים בשטח של 170 מ"ר כמפורט בנספח הבינוי.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	5			(2)		15380 (1)					1	חניון	מגורים ומסחר	
(4)	(4)	(4)	(4)		18		53			1870	7480	1039.7	1	מגורים	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	(4)		1		70				479	1039.7	1	מסחר	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	(4)	1					68	272		1039.7	2	מבנים ומסדות ציבור	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	(4)		18		27			1870	7480	2035.1	2	מגורים	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1		75			368	553	2035.1	2	מסחר	מגורים ומסחר		

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

הערה ברמת הטבלה:

א. לפחות 20% מסך יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.

ב. השטחים הנ"ל כוללים שטחי מרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל את השטחים התת קרקעים הבנויים שבתאי שטח 2,3,4.

(2) מתחת לכניסה הקובעת.

(3) ע"פ תשריט.

(4) עפ"י תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27




תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. בבניה הגבוהה למגורים יותר שילוב של חומרים נוספים בקירות חיצוניים של הבניין, וזאת בתיאום עם מהנדס העיר ובתנאי שלפחות 50% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 עתיקות</b></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><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות או מכפילי חניות בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>3. תותר תוספת קומות תת"ק לחניה בהתאם לתקן התקף באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>4. תותר חניית אופניים בקומת הלובי.</p> <p>5. יינתן פטור מחניה עבור עשר יחידות דיור בלבד ששטחן עד 45 מ"ר,</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות 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).</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. אין לבצע את כריתת/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת היתר כריתה כחוק - מפקיד היערות העירוני.</p>	<p><b>6.7</b></p>

	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>6. עצים המוגדרים לשימור אין לבצע עבודות גיזום נוף/ גיזום שורשים ללא תאום עם הסוקר. 7. עצים המוגדרים לשימור אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ 3 מ' מקצה גזע העץ ללא תאום עם הסוקר. 8. עצים המאושרים לכריתה, ישולם תמורתם פיצוי נופי. 9. תזמון ושיטת ההעתקה וכן הטיפול האגרונומי בעצים לפני ואחרי העתקתם יבוצעו ע"פ המפרט שיוגדר ע"י האגרונום המלווה.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות אשר תכלול בין השאר את מיקום העצים לשימור, מיקום העצים להעתקה ושתילה חלופית של עצים אשר לא תיפול בערכה הכספי מן הערך של עצים לעקירה להעתקה כפי שיקבעו ע"י הסוקר בעריכת הסקר הסופי לעת מתן היתר בניה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות למחלקת הגננות לאבטחת ושימור העצים, העתקתם והפיצוי הנופי. 3. תנאי להיתר בנייה יהיה בחינת ההצעה למיקום חלופי ו/או נוסף ביחס לכניסה המוצעת מהיבטי התחבורה, תנועה ובטיחות ע"י העירייה. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנה ואישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח המתייחסת לכלל השטחים הפתוחים וזיקות ההנאה בשטח התכנית. תכנית זו תעשה בראיה של שמירה על המרחב הפתוח ואופיו. כל שטח אשר תידרש הפרתו במסגרת שלבי העבודה, ישוקם בהתאם לתכנית מפורטת זו ובתיאום עם אגף שפ"ע. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 2. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 3. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 4. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 5. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 7. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>



6.10	תשתיות
	<p>8. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעל זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>9. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>10. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>11. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>

6.11	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.12	הוראות בזמן בניה
	<p>1. כל שטח אשר תידרש הפרתו במסגרת שלבי העבודה, ישוקם בהתאם לתכנית מפורטת ובתיאום עם אגף שפ"ע.</p>



## 7. ביצוע התכנית



### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית	אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח השצ"פים ולתכנית פיתוח הנופי לאורך רחוב דב יוסף בהתאם לתכנית הקו הירוק של הרק"ל ותכנון גן ילדים.
2	מתן טופס 4 ראשון	ביצוע בפועל של השצ"פים ושל הפיתוח הנופי לאורך רחוב דב יוסף וכן ביצוע השטח הציבורי המבונה ברמת המעטפת.



### 7.2 מימוש התכנית

<p>תוך 5 שנים בלבד מיום אישורה.</p> <p>ככל שלא ינתן היתר בניה מכוח תכנית זו בפרק זמן זה, התכנית תבוטל והמצב יחזור להיות כפי שהיה טרם אישורה.</p> <p>היתר חפירה לא יחשב היתר לעניין זה.</p>
--

