

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0828152

גני ילדים, מעון יום ובית כנסת, ארזי הבירה, ירושלים

ירושלים

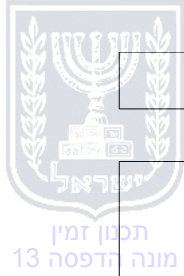
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2020

להפקיד את התכנית

21/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. במרכז שכונת ארזי הבירה ישנו פארק וסביבו משולבים שטחים שונים למבני ציבור. בצפון הפארק ישנם שני מגרשים צמודים: באחד ישנם שני מבנים ובהם גני ילדים ובשני, מתקן שעשועים גדול. בדרום ישנו מגרש שנועד לגן ילדים ובו מעון יום.
2. בתכנית שני מתחמים נפרדים הכוללים את שלושת המגרשים הנ"ל.
3. החלק הצפוני מורכב משני מגרשים צמודים מאושרים ע"פ תכנית 1439 א'. באחד, מס' 56, קיימים שני גני ילדים פעילים במבנים ישנים, בני קומה אחת (בשטח שנועד עבור ספריה). המגרש הדרומי מבין השנים, מס' 50, הוא שטח פתוח (קיים בו היום מתקן שעשועים) והוא מיועד בתכנית התקפה להקמת בנין לשימוש ציבורי כללי. תכנית זו מציעה לאפשר הקמת מעון יום (3 כתות) ואשכול גנים (6 כתות) במגרשים אלה. הבניה המוצעת תהיה בשלבים כך שבכל עת השימושים הקיימים ימשיכו להתקיים.
4. החלק הדרומי הוא מגרש מס' 55 ע"פ תכנית מס' 1439 א'. מגרש זה מיועד לגן ילדים וקיים בו בנין המשמש כיום למעון יום. הכוונה בתכנית זו היא לאפשר במקום גם שימוש לבית כנסת.
5. מטרת התכנית היא לעדכן את השימושים בשלושת המגרשים ולאפשר תוספת זכויות בניה, קומות ועדכון שימושים לצרכים החדשים של השכונה.
6. התכנית מציעה פתרונות גישה למגרשים.
7. התכנית מוגשת ע"י עיריית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גני ילדים, מעון יום ובית כנסת, ארזי הבירה, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0828152

מספר התכנית

4.388 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221419

קואורדינאטה Y 633378

1.5.2 תיאור מקום

ארזי הבירה היא שכונה ותיקה בעיר ולה פארק מרכזי המוקף בבנייני מגורים. המגרשים שבתכנית זו נמצאים בפאתי הפארק הנ"ל בצמידות למגורים. הרחוב הקרוב ביותר למגרש הדרומי (מגרש 55) הוא רחוב פתחיה. הרחוב הקרוב ביותר למגרשים הצפוניים (מספרים 50 ו-56), הוא רחוב ארזי הבירה שהוא רחוב ללא מוצא היוצא מרח' שמעון הצדיק. הסדרתו נכללת בתכנית זו ממזרח לפארק עוברת שד' חיים ברלב והקו האדום של הרכבת הקלה (תחנת שמעון הצדיק).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ארזי הבירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק		151
30102	מוסדר	חלק		10, 14, 47, 75-78, 83, 85-86, 91, 206

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

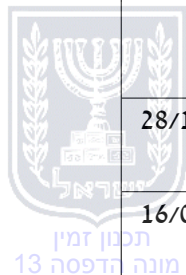
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1439 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1439 / א	2264	104	28/10/1976
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מירון כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			מירון כהן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	01/02/2021	מירון כהן	18: 06 03/02/2021	נספח בינוי 1א' - תכניות וחתכים, תאי שטח 1,3, מחייב לעניין גובה הבניה המרבי, מספר קומות מרבי, קווי בניין מרביים והשימושים.	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	01/02/2021	מירון כהן	18: 07 03/02/2021	נספח בינוי 1ב': חזיתות והדמיות, תאי שטח 1,3, מחייב לעניין גובה הבניה המרבי, מספר קומות מרבי, קווי בניין מרביים והשימושים.	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	04/02/2021	מירון כהן	14: 11 04/02/2021	נספח 2: בינוי תא שטח 2. מחייב לעניין גובה הבניה המרבי, מספר קומות מרבי, חובת נסיגות בקומות העליונות, קווי בניין מרביים והשימושים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	24/01/2021	נינה אלומות עמיר	14: 11 04/02/2021	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/09/2020	ראובן אלסטר	18: 20 08/11/2020	נספח 4: רקע מצב תכנוני מאושר	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	02/02/2021	מירון כהן	18: 15 03/02/2021	נספח 5: נספח רקע לבדיקת חישובי שטחים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/02/2021	רולי פלד	18: 45 03/02/2021	נספח 6 : תנועה-רח' ארזי הבירה, רח' פתחיה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
מנהל מנהלת מבני דת	רשות מקומית	רשות מקומית, יצחק הנאו		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	13	02-6297598	02-6295770	HNITZHA K@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית ירושלים.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירון כהן		פרטי	ירושלים	שלמה המלך	7	02-9663600		office@ct-arch.co.il
אגרונומית	אגרונום	נינה אלומות עמיר		נינה אלומות עמיר	בן שמן (מושב)	דרך התמר (1)	69	08-9245940		ninamir@actcom.co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)	68	02-6522294	02-6555596	meimad@meimad-sur.co.il
תנועה	יועץ	רולי פלד	12396385		ירושלים	(3)	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com

(1) כתובת: מושב בן שמן.

(2) כתובת: רח' כנפי נשרים א.ת. גבעת שאול.

(3) כתובת: שכונת בקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 שימושים ובינוי להקמת גני, מעון יום ובית כנסת, בשני מתחמים שבתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח פתוח פרטי למבנים ומוסדות ציבור ומשטח למוסד ציבורי ושטח פתוח ציבורי לדרך.

2. שינוי השימושים המאושרים שבתחום מגרשים 50, 52, 56 שעפ"י תכנית 1439 א' וקביעת שימושים חדשים במקומם, כמפורט להלן:

א. תא שטח מס' 1 (מגרש 56 שעפ"י תכנית 1439 א') - שינוי שימוש מספריה ל 4 גני ילדים (קיימים בשטח 2 גני ילדים).

ב. תא שטח מס' 2 (מגרש מס' 55 שעפ"י תכנית 1439 א') - שינוי שימוש מגן ילדים לבית כנסת (קיים בשטח מעון יום).

ג. תא שטח מס' 3 (מגרש 50 שעפ"י תכנית 1439 א') - שינוי שימוש ממוסד ציבורי כללי למעון יום ו-2 גני ילדים (קיים שטח מתקן משחקים).

3. קביעת בינוי להקמת השימושים המוצעים כאמור, בהתאם לנספח הבינוי.

4. קביעת שטחי הבניה המרביים בכל אחד מתאי השטח שבתכנית.

5. קביעת קווי בניין המרביים בכל אחד מתאי השטח שבתכנית, לרבות קו בניין אפס בין תאי שטח מס' 1 ו-3.

6. קביעת מספר הקומות המרבי מעל למפלס ה-0.00 ל-6 קומות.

7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

8. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

11. קביעת שלביות הביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1 - 3
דרך מאושרת	7
דרך מוצעת	4
שביל	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1 - 3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	7
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
חניה	דרך מאושרת	7
חניה	דרך מוצעת	4
מבנה להריסה	דרך מאושרת	7
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1 - 3
מבנה להריסה	שביל	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	348	7.93
מבנים ומוסדות ציבור	2,341	53.35
מעבר ציבורי להולכי רגל	331	7.54
שטח פרטי פתוח	1,183	26.96
שטח ציבורי פתוח	185	4.22
סה"כ	4,388	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	585.68	13.35
דרך מוצעת	219.52	5
מבנים ומוסדות ציבור	3,269.53	74.51
שביל	313.26	7.14
סה"כ	4,387.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
יותר שימושים לצרכי חינוך, דת ותרבות.	
4.1.2 הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הבינוי בתחום תאי שטח מס' 1 ו-3, יהא בהתאם למפורט בנספחי הבינוי מס' 1א', 21. 2. בתחום תא שטח מס' 2 תותר הסבת הבניין הקיים לשימוש בית כנסת והקמת תוספת בניה להרחבתו, בכפוף למגבלות ולהוראות הבניה המפורטות בתכנית מס' 101-0828152 זו. לחילופין, תותר הריסת הבניין הקיים והקמת חדש במקומו, לשימוש בית כנסת, בכפוף למגבלות ולהוראות הבינוי המפורטות בתכנית זו כאמור. 3. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1א', 1ב' ו-2 הינם מנחים בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מספר קומות מירבי, קוי בניין מירביים, שטחי הבניה המירביים והשימושים. 4. קוי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט. בין תאי שטח מס' 1 ו-3, לאורך הגבול שביניהם, קוו הבניין יהיה 0. תותר הצמדת הבניינים שבשני תאי שטח אלה אחד לשני, כמופיע בנספח הבינוי והם יוכלו לתפקד כיחידה אחת. תותר פתיחת פתחים, לפי הצורך, לאורך קוו זה. 5. השטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים יהיה בהיקף שלא יפחת מהמתחייב ע"פ פרוגרמה מאושרת של אגף המיפוי והתכנון של משרד החינוך, ושטח חצר שלא יפחת מ-150 מ"ר. שטח החצר מותר שיהיה מרפסת או גג המבנה שמתחת. 6. תותר הקמה של מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. תינתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'. 7. בתא שטח מס' 2 יובטח מעבר להולכי רגל משטח המעבר להולכי רגל שמדרום לתא שטח זה, לשטח הפתוח הציבורי שמצפון לתא שטח זה. מעבר זה מסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בתשריט התכנית. 8. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 אשר תפרט את המעברים וקירות הפיתוח במגרש, כולל מפלסיהם, חומרים, נטיעות, תאורת חצר וכו'. מפלסי הפיתוח יהיו כאלה שתמנע פגיעה בקירות האבן הקיימים סביב המגרש. 9. כל הגדרות וקירות התמך יחופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת. גדרות מתכת תהיינה גדרות סבכה. ייאסר השימוש בגדרות רשת.
ב	חניה חל פטור מדרישה לחניה למגרשים אלה.
ג	הריסות ופינויים 1. הבניין/ הגדר/ המבנה/ המדרגות/ מרכיבי הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 2. מתקן השעשועים הקיים בתחום תא שטח מס' 3, יפורק. במקומו יוקם מתקן שעשועים בקרבת מקום בהתאם לקביעת עיריית ירושלים.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. בניה של שימוש מהשימושים המותרים במגרש, שתמנע מימוש ותפעול יעיל של שימוש אחר מהשימושים המותרים, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4. השימושים הקבועים בתכנית זו ושלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 שלהלן, הינם הוראות מחייבות וכל שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002 .
ה	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מטופלת אסורה. 2. יותר שילוב של חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח המעטפת האנכית (חזיתות). יחד עם זאת, מעטפות החצרות הבנויות המופיעות בנספח הבינוי מס' 1 כפרגולות ורפפות אנכיות ואופקיות , יותרו בשלל חומרים וצבעים. 3. כאמור לעיל, ישולבו פתרונות הצללה מתאימים כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל. 4. יותר שימוש בגגות שטוחים כחצרות לפעילות גני הילדים. 5. יותר בגגות השטוחים הצבת קולטים לדודי שמש לפנלים סולאריים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג העליון או המעקה. 6. חלק משטחי הגגות יקורה. 7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.
ו	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, פתרונות חניה/הורדת נוסעים, אמצעים להשהיית מי נגר, קירות תומכים, גדרות, גובהן וחומרי החיפוי שלהן, חתכים, חזיתות, אמצעי הנגשה, גישה לרכב חירום, מתקנים לקשירת אופניים, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, חומרי ריצוף, שבילים, מערכות הצללה, מערכות השקיה, ריהוט גן, מתקני תברואה, ביתני שמירה משולבים בפיתוח/בנין, תאורה, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית פרטי בניה וכדומה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם חברת הגיחון בדבר תכנון מערכות הביוב, הניקוז והמים בשטח התוכנית וחיבורן למערכות העירוניות הקיימות בסמיכות, והעתקת מערכות קיימות לתוואים חלופיים במידת הצורך.

5. תנאי למתן היתר אישור תכנון הסדרי התנועה הנדרשים בסמוך לשטח התוכנית ע"י אגף לתחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים. התכנון יכלול, לפי הצורך, את הדברים הבאים: תכנון מדרכות ברחובות בסמוך לשטח התוכנית, סידורי נגישות, ריצוף, נטיעות, ריהוט רחוב ותשתית, הסדרת מפרצי אוטובוס לאורך רחוב ארזי הבירה, הסדרת מקומות חניה, מקומות להורדה והעלאת תלמידים, רחבת סיבוב, התוויית שבילים להולכי הרגל והסדרים נוספים בתוך תא השטח ומסביבו, הכל בתיאום ואישור אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע. ביצוע בפועל של התכנון יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בתיאום ופיקוח עיריית ירושלים.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון יכלול לפי הצורך: גינון ונטיעות, תכנון ריהוט גן ורחוב, תכנון תאורה, תכנון פינות ומתקני משחק ופנאי, עצים לשימור/עקירה, שבילים ריצוף וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר.

7. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה (16ג) לתקנון התכנון, בתיאום עם אגף שפ"ע. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.

8. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי שיקום המדרכה במידה ותפגע כתוצאה מעבודות הבנייה במתחם לשביעות רצון אגף שפ"ע

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מחלקת לשירות כבאות לרבות לעניין הוראות בטיחות בפני שריפות

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פינוי ואיסוף האשפה. שיטת פינוי האשפה מהשטח תתבצע באמצעות תכנון של פחי אשפה מוטמנים בגודל שיקבע ע"י אגף התברואה.

13. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות ותיאום התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים. התאום יכלול את אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי ותאום תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל.

תנאים למתן היתרי בניה

ז

- כל בקשה ראשונה להיתר בניה או הריסה בתא שטח מס' 1 ו/או בתא שטח מס' 3, יכלול תכנון עקרוני של שני תאי השטח כמכלול תפקודי אחד כמפורט בסעיף ההנחיות המיוחדות לעיל. תכנון זה יאושר ע"י המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 3 הוא העתקת מתקני השעשועים הקיימים, למגרש בגודל זהה במיקום שיתואם עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים.
- תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת חשמל וקבלת אישור בכתב מחברת החשמל מחוז



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	ירושלים בדבר הקמת שנאי אחד בתחום תאי שטח מס' 1 או 3 או בסמוך אליהם. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הערכת רמות הקרינה ממתקני החשמל, על ידי יועץ קרינה מוסמך של מתקני החשמל וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה, כנדרש על פי חוק כל דין 6. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 3 הוא חתימה על כתב התחייבות/הסכם משפטי בין מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 2 לבין עיריית ירושלים לגבי הקמת מעון היום בתחום תא שטח מס' 3 . 7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 8. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1 ו 3 הוא הסדרת הדרכים והחניות ע"פ נספח התנועה המנחה- חלק צפוני. 9. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 2 הוא הסדרת הגישה ורחבת ההערכות לכבאית ע"פ נספח התנועה המנחה- חלק דרומי.
ח	הנחיות מיוחדות אשכול גנים : 1. שתי כיתות גני הילדים המתוכננות בתא שטח מס' 3 ו- 4 כיתות גני הילדים המתוכננות בתא שטח מס' 1, מהוות יחד אשכול גנים אחד שיכלול את כל הפונקציות הנחוצות לאשכול גנים ע"פ פרוגרמות של האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ו/או משרד החינוך. אשכול גנים כנ"ל יכול שיכלול בין השאר, מלבד כיתות הגני הילדים עצמן, אולם או חדר רב תכליתי, חדר הנהלה, מטבחון, מחסן כללי, חדרי עזר וכיוצ"ב. 2. כל תכנון בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 3 יכלול תכנון עקרוני של שני תאי השטח כמכלול תפקודי אחד. תכנון אחוד זה יאושר ע"י המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.
ט	איחוד וחלוקה הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ע"פ פרק ד' בחור בתכנון ובניה, ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בסעיף לעיל. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין הצידי שהיה ביניהם. שטחי הבניה יקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים הדרך המורחבת תשמש גישה דו-סטריית לחניות הקיימות בשטח ולצרכי חירום ותפעול.

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות סימון מהתשריט : חניה דרך זו מיועדת לצרכי חניה. יעוד זה מסדיר את השימוש הקיים בשטח. יותר ריצוף הדרך, תאורה ושילוט לצורך נוחיות ובטיחות המשתמשים.

4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעבר ציבורי מגונן ומרוצף, כולל מהלכי מדרגות ורמפות.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות השביל יעוצב לנוחיות הבאים לשכונה ולפארק. העיצוב יכלול ריהוט רחוב, תאורה, גינון ועצים ויבטיח נגישות לבניינים הסמוכים לו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

 קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי								
קדמי נכס מונה ה	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	80	240	2605	60	200	725	1680	1085.76	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						22	80	240	2400	60	190	645	1565	1000	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						20	80	240	2840	30	100	820	1920	1183	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



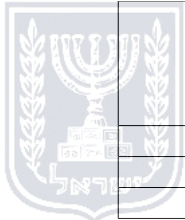
קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	135 (5)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	215 (5)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	155 (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. בין תאי שטח מס' 1 ו-3 קוו הבניין יהא 0.

ב. תכסית בניה מירבית בתת קרקע תהיה 80%.

ג. סה"כ שטחי הבניה ואחוזי הבניה הכוללים אינם כוללים שטחי שירות תת-קרקעיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מזרח.

(2) מערב.

(3) דרום.

(4) צפון.

(5) מרפסות לא מקורות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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.

6.2**איכות הסביבה**

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
- סקר איכות קרקעות
1. סקר זיהום הקרקע והמלצותיו, יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה והמשרד להגנת הסביבה.
2. קרקע מזוהמת תופנה לאתרים ייעודיים על פי הנוהל שיקבע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. הצגת אישור מפעיל האתר לקליטת הקרקע המזוהמת תהווה תנאי למתן היתר הבניה. מניעת מטרדים בעת הבניה- רעש ורעידות
1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
2. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט 1979.
3. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
4. מפלסי רעש ממערכות מכאניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
5. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.
6. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתקנים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת.
7. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום רמת הרעש מגרטרור בהתאם לדרישות החוק.
8. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו'.
9. מפלס הרעידות מהבנייה יתואם ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

6.3**בניה ירוקה**

1. בתכניות הבינוי או בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו יעשה מאמץ לשילוב עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור 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.

6.3 בניה ירוקה 2. תותר קביעת גגות המבנים כגגות ירוקים. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה.	6.3
6.4 ניהול מי נגר יותר לפחות 20%-25% 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). בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית או לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.	6.4
6.5 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור 1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש/תא שטח לאישור מחלקת גננות הכוללת את מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, שתילת עצים בוגרים חלופיים והבטחת קיומם ופיצוי נופי ע"ס 50,000 לפחות. 2. תכנית לנטיעה חלופית ומערכת השקיה ממוחשבת תוגש לאישור מחלקת הגננות כתנאי להיתר בניה. 3. עקירת עצים תהיה בהתאם לנהלים העירוניים לנושא זה. 4. שתילה חלופית בפועל הינה תנאי בסיסי לטופס 4. 5. תיכנון וביצוע כל פעילות שתילה ונטיעה יהיה בשיתוף ואישור מחלקת הגננות.	6.5
6.6 תשתיות 1. כללי א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח. ב. שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. ניתן להתקין בתוך מתחם הבינוי ומחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד. 2. חשמל א. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. ב. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז ירושלים. ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. ד. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. ה. מגישי בקשה להיתר יתחייבו להעתיק כל תשתית / מתקן חשמל ככל שיתעורר הצורך בכך - בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכיו"ב ע"פ שיקול הדעת של חח"י. ו. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	6.6

6.6

תשתיות

ז. שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתחום תא שטח מס' 1 או תא שטח מס' 2 או בסמוך אליהם בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. מיקום מדויק של חדר השנאים וגודלו ייקבעו לעת מתן היתר הבניה, ע"י חברת החשמל.

תובטח גישה בכל שעות היממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד ולעובדי חברת חשמל.

3. ביוב, מים וניקוז

א. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.

ב. העתקת קווי ביוב מים וניקוז קיימים שיש צורך להעתקתם לתוואים חלופיים, תמומן ע"י מגישי הבקשה להיתר (כולל גם הכנת תכנית העתקה ו/או בניית קווים זמנים עד לתום העבודה).

ד. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב וניקוז.

ה. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב וניקוז.

ו. חיבור מים גרביטציוני של המבנה החדש לרשת הביוב הקיימת יהא דרך כבישים קיימים/מתוכננים או שטחים פתוחים ציבוריים. לכל קווי ביוב עירוני תובטח דרך גישה לצורך תחזוקה/תיקון ע"י רכב שטיפה וכן אפשרות להחלפה בעתיד.

ז. מגישי הבקשה להיתר יתקנו על חשבונם כל נזק לקווי ביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה בשטח.

ח. חל איסור על חיבור מרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.

ט. מד מים כללי יורכב בנישה ע"פ סיכום עם מח' רשת פרטית שבחב' הגיחון.

י. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.

יא. פתרון אספקת מים לכל בניין יכלול, בין היתר, פירוט לעניין בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת לחץ, הכנת חדר ייעודי או נישות להתקנת מערכות מדידה וכדומה.

4. תקשורת

מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7

דרכים תנועה ו/או חניה

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרה בפועל של החניה והמדרכה ברחוב ארזי הבירה, בהתאם לעקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה.

6.8

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה של מעון יום ו 2 גני ילדים בתא שטח מס' 3.	היתר בניה ראשון בשטח התכנית יינתן לבנייה שבתחום תא שטח מס' 3 : 1. היתר זה יכלול העתקה של מתקן השעשועים הקיים בשטח לשטח חלופי בגודל זהה לקיים ולמיקום שיתואם עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים, ותכנון והקמת מעון היום ו-2 כיתות גן הילדים המוצעים בתחומו, בהתאם למפורט בתכנית 101-0828152 זו. 2. היתר זה יכלול תכנון מוקדם של 4 גני הילדים והפונקציות הנלוות, בתא שטח מס' 1. תכנון זה יפרט את אופן שילוב גני הילדים שבתא שטח מס' 1 עם הבניין נשוא הבקשה להיתר שבתא שטח מס' 3.
2	בניית בית כנסת בתא שטח מס' 2 ו/או בניית גני ילדים בתא שטח מס' 1.	1. לא יינתן היתר בניה כלשהוא בתחום תא שטח מס' 2 שבתכנית אלא לאחר השלמת הבניה בתחום תא שטח מס' 3 להנחת דעת האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, קבלת טופס 4 ותעודת גמר כלשהיא לבניה בתחומו, העברת פעילות מעון היום הקיים בתחום תא שטח מס' 2 לתחום תא שטח מס' 3, והתחלת הפעלתם בבניין החדש שבתחום תא שטח מס' 3 כאמור. מודגש בזאת כי רק לאחר ביצוע כל המפורט לעיל ניתן יהא להוציא היתר/י בניה בתחום תא שטח מס' 2 שבתכנית. 2. לא יינתן היתר הריסה כלשהוא בתחום תא שטח מס' 1 שבתכנית אלא לאחר השלמת הבניה בתחום תא שטח מס' 3 להנחת דעת האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, קבלת טופס 4 ותעודת גמר כלשהיא לבניה בתחומו, העברת פעילות גני הילדים הקיימים בתחום תא שטח מס' 1 לתחום תא שטח מס' 3, והתחלת הפעלתם בבניין החדש שבתחום תא שטח מס' 3 כאמור.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהא תוך 10 שנים ממועד אישורה.