

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0094474

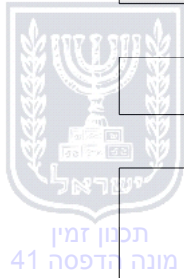
ישיבת עטרת ישראל, הר נוף, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה: התכנית המוצעת משתרעת על שטח של כ-5 דונם ברחוב הרב יצחק חי טייב בשכונת הר נוף, השטח פנוי מבנייה. התכנית מייעדת את השטח לבניית ישיבה גבוהה הכוללת 67 חדרי מעונות ובית מדרש לכ-585 בחורים. המבנה בן 5 קומות מתחת למפלס הכניסה, הכוללות בין היתר קומת חניה. ניתן דגש בתכנון המבנה לשמירת מבטים לנוף עבור המבנים הסמוכים ולחיבור מיטבי עם הקרקע הקיימת למניעת חפירה ומילוי ניכרים. תכנית האב לטיילת הר נוף מציעה מעבר של הטיילת בתחום הקו הכחול של התכנית. תכנון המבנה התחשב בצורך להמשכיות הטיילת בתחום החלקה וקבע את הרצועה הצפונית כשטח עם זיקת הנאה למעבר הציבור. בנוסף מתוכננת כיכר עירונית, חלקה בשטח התכנית על גג בית המדרש וחלקה בשצ"פ הסמוך. כיכר זו מחזקת את הקשר בין השכונה לשטחים הפתוחים, מאפשרת מבטים פתוחים מהשצ"פ המרכזי בשכונה לכיוון היער ומהווה חיבור בין שכונת המגורים לשטחים הפתוחים המקיפים אותה.

רקע תכנוני לתכנית:

בשטח קיימת תכנית מאושרת מס' 3325 המייעדת את השטח למוסד. בנוסף קובעת התכנית כי תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת תכנית מפורטת הכוללת בינוי ושימושי קרקע.

תכנית תת"ל 2 כביש 16 החלה על חלק מהחלקה קובעת הוראות להפקעה של רצועה תת קרקעית בלבד לצורך מעבר כביש במנהרה. תנאי למתן היתר היא תיאום עם מע"צ בהתאם להוראות תת"ל 2 כביש 16.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ישיבת עטרת ישראל, הר נוף, ירושלים.

ומספר התכנית

101-0094474

מספר התכנית

5.086 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 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	216357
	קואורדינאטה Y	632568

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	הרב טייב חי		

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30256	מוסדר	חלק	89	

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 41



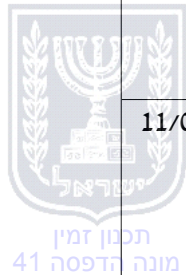
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2. הוראות תכנית תתל/ 2 תחולנה על תכנית זו.	6754	3758	11/02/2014
3325	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3325.	3474	2296	10/07/1987
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/ 5022 / א.	4847	2432	30/01/2000



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				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1: 500	1	29/03/2017	כהן ארי	29/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 25	1	18/11/2014	אלסטר ראובן	11/03/2015		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
	פרטי	בן ציון אזרחי			ירושלים	קאסוטו	17	02-6418940	026429193	bzezrachi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			בית מדרש גבוה לתורה עטרת ישראל	ירושלים	הפסגה	57	02-6436144	02-6420525	ateret.israel@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@mami.gov.il
חוכר				בית מדרש גבוה לתורה עטרת ישראל	ירושלים	הפסגה	57	02-6436144	02-6420525	ateret.israel@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי כהן	39839		ירושלים	(1)		02-6797744	02-6796640	mic@mic-arc.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים) (2	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
סקר עצים	מתכנן	ז'אן מארק דופור דרור			ירושלים	שחר (3)	1	02-6511865	02-6523963	jmdd@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל נקמן	05542		אלון שבות	(4)		02-9931024	02-9934022	nakman@netvision.net.il
מורשה נגישות	מתכנן	דני פריגת	008		ירושלים	מיצרי טירן	3	02-5815164		d-sign@bezeqint.net

(1) כתובת: גן טכנולוגי בניין 9, מלחה.

(2) כתובת: ת.ד. 35074.

(3) כתובת: דירה 6.

(4) כתובת: ת.ד. 109, גוש עציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה לישיבה גבוהה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת בינוי עבור בנין חדש לישיבה.

ג. קביעת שטחי בניה בהיקף כולל של 8555 מ"ר, מתוכם 5305 מ"ר עיקרי מתחת למפלס כניסה קובעת, 3250 מ"ר שירות מתחת למפלס כניסה קובעת.

ה. קביעת מס' קומות לבניין הישיבה ל-5 מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

ו. קביעת השימושים המותרים בשטח לישיבה גבוהה ובית מדרש וכל השימושים התומכים בישיבה גבוהה.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה והעתקה.

י. קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה.

יא. קביעת הוראות לשילוב התכנית עם תוואי הטיילת המתוכננת לשכונת הר נוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	1
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	5,086	מוסד
100	5,086	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,072.32	מבנים ומוסדות ציבור
100	5,072.32	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישיבה גבוהה ובית מדרש, ספרייה, חדר אוכל ומטבח, מעונות, מגורי צוות, אולמות רב תכליתיים, חניה, חדרים טכניים, מחסנים וכל השימושים התומכים בישיבה גבוהה
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבינוי כמצויין בנספח הבינוי. מבנה הישיבה בן 5 קומות מתחת למפלס הכניסה (כולל קומת חניה תת"ק). גג הישיבה ישתלב במפלס הטיילת וישמש ככיכר פתוחה ללא גידור בין הטיילת לכיכר.</p> <p>2. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות בתוך קווי הבנין.</p> <p>3. קו הבנין יהא בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>5. נגישות: אמצעי הנגישות במבנה וסביבתו יהיו על פי תקנות הנגישות ותקן נגישות ת"י 1918 על כל חלקיו. יוטמעו בתכנית להיתר הבנייה ובתכניות לביצוע, ויבדקו ויאושרו בשלב סיום העבודה לקראת מתן טופס 4.</p> <p>6. תברואה: לעת מתן היתר יש לתכנן שני מיכלים עבור האשפה של המוסד, אחד עבור זבל אורגני והשני עבור זבל יבש. מיקומם וגודלם של המיכלים ייקבע בשלב קבלת היתר.</p> <p>7. לעת מתן היתר בניה ייקבע פתרון מיטבי לאוורור חדרי המקלחת והשירותים על פי התקן.</p> <p>8. בחזית הראשית של המבנה יהיו לפחות שלושה דירוגים בעומק מינימאלי של 1.6 מ' בדומה לנספח הבינוי.</p> <p>9. מיקום סופי של ארון הקודש בהתייחס למהלך הולכי רגל במפלס הרחבה העליונה יקבע בתיאום עם אדריכל העיר לעת מתן היתר הבניה. ההגבה מעל ארון הקודש לא תעלה על 0.6 מ' מעל מפלס הכיכר ותתאפר באופן נקודתי בלבד.</p> <p>10. החלוקה הפנימית תתאפר לעת מתן היתר בניה. על אף האמור בסעיף 1.7, שינויים פנימיים בתכנון המבנה שאינם מצריכים הוצאת היתר בניה עפ"י חוק התכנון והבניה לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. מקור אנרגיה לתפעול המערכות השונות, למעט גנראטור חרום תקני, יהיה באמצעות חשמל ו/או גז בלבד.</p> <p>2. יותר שימוש באנרגיה מתחדשת באישור המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר. השטחים שידרשו לשם כיסוי והתקנת תאים פוטוולטיים (PV) לא ייחשבו במניין השטחים העיקריים.</p>
ג	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>גגות המבנה יפותחו כחזית חמישית.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית. הגישה והסדרת עמדת ההמתנה לרכב נכנס תהא בתחום המגרש כמצוין בנספח מס' 1.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. החניה הנדרשת תהיה בתחום תא השטח.</p> <p>3. ניתן יהיה להתקין מעלית רכב ו/או מכפילי חניה או כל פתרון אחר בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישורה של תכנית פיתוח על ידי אדריכל העיר, התכנית תכלול התייחסות לקירות תמך, גישה ליער, תאורה ופתחי אור עליים.</p> <p>2. השטחים הפנויים מבניה ומפיתוח שטח במגרש יוגנו וינטעו בהם עצים. תתאפשר נטיעת עצים על גג המבנה באזור הטיילת, עומק בתי גידול נקודתיים של 1.5 מ'. גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד, ויתואמו לעת מתן היתר בניה עם מחלקת שפ"ע ומהנדס העיר, או מי מטעמו.</p> <p>3. יפותחו טיילת וכיכר בדומה למצויין בנספח הבינוי ובתיאום עם מהנדס העיר בהתאמה לתכנון הטיילת.</p> <p>4. במקומות בהם תקבע נטיעת עצים בוגרים, בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, יישמר בית גידול בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ'.</p> <p>5. החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע:</p> <p>ייוותרו לפחות 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).</p> <p>6. לעת מתן היתר בניה תבוצע התייעצות עם קק"ל לעניין תאורה כלפי היער.</p> <p>7. כחלק מהבקשה להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח הכוללת: עצים בוגרים שישולבו בשטחים משותפים: חניה, רחבת כניסה וכד', ע"פ הגדרת הסעיפים שלהלן:</p> <p>7.1. גובה קירות תמך כולל דרוג הקירות במידה ונדרש. גובה קיר התמך לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>7.2. מיקום מתקני תברואה.</p> <p>7.3. פירוט חומרי הגמר לכל מרכיבי הפתוח.</p> <p>7.4. פיתרון ניקוז שטח המגרש.</p> <p>7.5. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.</p> <p>8. תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.</p> <p>9. כל הקירות והגדרות בתחומי המגרש ייבנו בציפוי אבן בעיבוד "חאמי" או "טלטיש" או "טובז'ה". מעקה הבטיחות בכיכר ייבנה מחומרים קלים ושקופים דוגמת זכוכית משולבת במתכת או עץ.</p> <p>10. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.</p> <p>11. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>12. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.</p> <p>13. בכל תכנית בקשה להיתר יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.</p> <p>14. חלה חובת נטיעת עצים בוגרים וחיבור להשקיה, מס' העצים בהתאם למפורט בסעיף י"ד שמירה על עצים בוגרים, עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות). נטיעת עצים בוגרים בהתאם לערך החליפי של העצים שנעקרים יהיה ככל הניתן בתחום הכיכר והטיילת.</p> <p>15. לצורך שמירה על החצר הקדמית והנוף הנשקף מהטיילת, בחצר הקדמית לא תותר הקמת גדרות, פרגולות או סוכות קבועות.</p> <p>16. לא תותר הצבת חדר אשפה, דחסניות ומכולות בתחום הציבורי בתחום הכיכר או הטיילת.</p> <p>17. הממשק החזותי והתפקודי בין מבנה הישיבה ליער ירוכך באמצעות דירוג קירות פיתוח וגינון.</p> <p>18. שביל מדרגות הגישה ליער בחלקה המזרחי של התכנית, ממפלס הכיכר ועד מפלס הקרקע הטבעית בממשק עם היער, יהיו חופשיות למעבר הציבור.</p> <p>19. לא תותר הקמת הצללה קבועה בתחום הכיכר.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי (גובה תקרה עליונה) כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. מספר הקומות המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.</p> <p>4. שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7 הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.</p> <p>5. לא תותר סגירת מרפסות וצירוף שטחם לשאר חלקי הבניין. ההוראה לבניית המרפסות כפתוחות הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.</p> <p>6. עקרונות הסדרי התנועה כאמור בסעיף 4.1.2 (ה) והמוצגים בנספח הבינוי בכניסה למגרש יהיו מחייבים. כל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.</p> <p>7. מפלס הטיילת בגובה המאפשר התחברות להמשך שביל העפר מצפון הינו מחייב, כל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.</p> <p>8. לא תותר הקמת אולמות אירועים בתחום הישיבה, לא יותר לקיים אירועים שאין להם זיקה ישירה למשתמשי הישיבה. הוראות אלה הינן מחייבות כל סטיה מהן תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.</p> <p>9. כל השימושים המוזכרים בסעיף 4.1.1 הינם לשימוש תלמידי הישיבה וצוות הישיבה בלבד, כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ה-2002.</p>
ח	פסולת בניין

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על גג המבנה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p>שרותי כבאות</p> <p>יש להכשיר רחבת הערכות בכפוף לחוק התכנון והבניה.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהא השלמת מערכת הבקרה של היציאה מהחניון. 2. לצורך שמירת רצף טיילת הר נוף, תישמר זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורכב חירום והצלה בכל שעות היממה, בהתאם לסימון זיקת הנאה בתשריט. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. חל איסור על כל בניוי או גידור שיפגעו במעבר החופשי של הציבור בשטח זה. 3. תנאי למתן היתר איכלוס הינו ביצוע בפועל של פיתוח השטח בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת. 4. ביצוע הנחיות לענין מי נגר כמפורט בסעיף 6.1 (4). 5. עצים לשימור - נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בנוסף על האמור בסעיף ו' לעיל, להלן התנאים למתן היתר:</p> <p>1. עצים בוגרים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: ביצוע הפיצוי הנופי; ביצוע השתילות החלופיות; שתילת עצים במדרכה, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור בסעיפים 4.1.2 (טז) תת סעיפים 4-5.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט לכל עץ ע"י אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: נטיעות העצים החלופיים, העתקה בהתאם למפרטים שיוגשו על ידו, הכל בהתאם לאמור בסעיפים 4.1.2 (טז).</p> <p>ג. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של חזיתות הבניינים עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח כאמור בסעיף 4.1.2 (ו') 1.</p> <p>4. תנאי מתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון האיסוף והפינוי של האשפה מהשטח וטיפול בעודפי העפר. היתר הבניה יגדיר הוראות לגבי שטח התארגנות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות. מודגש בזאת כי במידה ותוך כדי חפירה בשטח יתגלו עתיקות יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר חיבור הבנין המוצע למערכת הביוב ולמערכת המים העירונית.</p>





4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>8. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לנקיטת האמצעים לשמירה ולצמצום מפגעים במהלך עבודות הבניה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה הינו השלמת תאום לעניין מגבלות בניה ופיתוח כמפורט בסעיף 4.3 להוראות תת"ל 2.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום תכנון עם אדריכל העיר ומתכנן הטיילת לגבי המפגש של הפרויקט עם הטיילת.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום מול מחלקת דרכים, מחלקת בריאות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה היא התייעצות עם רט"ג לעניין תאורה כלפי היער.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה היא הצגת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יתייחס לעבודות ההקמה ולהפעלה הקבועה של הפרויקט.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום מערך החניה מול מחלקת תושבי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הבטחת שמירת הרציפות ואפשרות המעבר בין הטיילת לשביל שבתחום התכנית.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של חזיתות הבניין, עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, בכל הנוגע לקו הממשק בין הבניין לשטחים הפתוחים שסביבו.</p>
יג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
יד	<p>עתיקות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח. יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות, תשל"ח 1978.</p>
טו	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. היתר הבניה יגדיר הוראות לגבי שטחי התארגנות ואופן פינוי שטחי העפר על מנת למנוע שפיכת פסולת ועודפי עפר לכיוון המדרון של יער ירושלים.</p>
טז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח העצים.</p> <p>2. העצים המסומנים בנספח העצים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83'ג לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. העצים המסומנים בנספח העצים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. סימון בתשריט- עצים להעתקה: 1 עץ שקד מצוי להעתקה (מס' 9). תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. עצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>5. סימון בתשריט- עצים לעקירה: 156 עצים: 15 אורן הגלעין (מס' 8,1,2,12, פרטים מקבוצה 2), 3</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>שקד מצוי (מס' 3, 4, ופרט מקבוצה 2), 138 אורן קפריסאי (מס' 7, 6, 5, 11, 44 פריטים בקבוצה 1, 90 פריטים בקבוצה 2). פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת 200 עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ'. ב. בשטח האמור או בסמוך אליו או מתן ערך חלופי לפי מצב העצים העתידי.</p> <p>6. יש לשמר את קבוצת העצים הגובלת בגבול המגרש הדרומי, מחוץ לתכנית, בתחום ברוחב 4 מטרים הנמדד מקו המגרש.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. אוורור מטבחים - יש לקבוע בהוראות התכנית כי אוורור המטבחים יבוצע לגג הבניין</p> <p>2. אוורור חניונים - אוורור החניון יבוצע באמצעות אוורור טבעי. במידה ויוחלט על ביצוע אוורור מכאני מאולץ, מיקום פתחי פליטת האוורור יהיה מעל למפלס הגג העליון ובתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>3. מיקום מערכות המיזוג - מיקום מערכות המיזוג לא יהיו על גג המבנה. ניתן יהיה למקם את המערכות במיקום אחר בכפוף לתיאום מראש אישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה ובכפוף להסדרה וטיפול בכל משטחי הגג כחזית חמישית.</p>	יז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
(1)		65	168	8555	3250	5086	1	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:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשכ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1	ניהול מי נגר
<p>1. ייותרו לפחות 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון (חפירה), בדיקת הקרקע ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. 3. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום עם רשות המים. 4. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה. 5. בתכנון דרכים וחניות על קרקעיות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים. 6. בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים יובטח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרת מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	מתן היתר בניה	הגשת תכנית לפיתוח השטח בתחום המגרש, הכיכר והטיילת, בתיאום עם מחלקת שפ"ע ומהנדס העיר, וכאמור בסעיפים 4.1 ו', ו- י"ב לעיל.
3	מתן טופס 4	<p>1. השלמת וביצוע בפועל של הטיילת, כולל הכיכר וכל מרכיבי הפיתוח בתחום התכנית לרבות קירות תמך, טרסות, שתילות, גידור ותאורה, לשביעות רצון אגף שפ"ע ומהנדס העיר.</p> <p>2. ביצוע מעבר המחבר בין הטיילת לבין השביל שמתחבר לשטח שמורות טבע בצד צפוני מערבי בתיאום עם אגף שפ"ע</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41