

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0483354

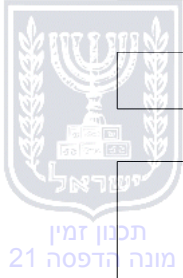
מגורים, ספורט ונופש בשכונת רמות אלון, ירושלים

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

רקע התכנית:

התכנית המוצעת ממוקמת בחלקה המזרחי של שכונת רמות אלון בירושלים. על שטח התכנית חלה תכנית מס' 6576 אשר קבעה יעוד של מרכז ספורט בשטח של 45.072 ד'.

תיאור התכנית המוגשת ומטרות התכנון:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 263 יח"ד, מוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים וכן מתחם ספורט ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, ספורט ונופש בשכונת רמות אלון, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0483354

מספר התכנית

45.072 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

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219779
קואורדינאטה Y	635582

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בצפון מערב העיר ירושלים בפאתיה הדרום-מזרחיים של שכונת רמות אלון בין רח' טרומן לרח' יעקב אלעזר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30616	לא מוסדר	חלק	155, 163	
31267	מוסדר	חלק	4, 7	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6576	40, 12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זאת מחליפה את תכנית מס' 62 מתאר ירושלים	החלפה	62
17/06/2009	4399	5965	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6576 ממשיכות לחול.	החלפה	6576
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 6 : בדיקה אקוסטית	09: 48 06/06/2018	אסנת ארנון	29/05/2018	21	1: 500	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 1 : מצב מאושר	17: 01 21/03/2018	משה פלוס	21/03/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2 : בינוי ופיתוח. מחייב בהיבטים הבאים : קווי בניין, מרחקים מינימליים בין בניינים, גובה גגות מרבי בתאי שטח 1-5 כלפי רח' טרומן.	14: 20 05/06/2018	ארי כהן	24/05/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 3 : תנועה	07: 40 10/07/2018	כינרת דביר	08/07/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4 : ניקוז	07: 26 22/03/2018	מאזן בארכת	22/03/2018	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח מס' 5 : סקר סיכונים סייסמי	10: 07 12/01/2017	עוזי זלצמן	15/12/2016	23	1: 500	רקע	סקר סייסמי

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@land.gov.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	(1)	216	02-5318870	02-5318879	amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: -

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	ארי כהן	39839	נ. מליס, נ. מלצר. א. כהן אדריכלים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורכת דו"ח אקוסטי	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תופ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	(1)	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	מאזן בארכת	68230	יו.די.סי הנדסה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-6354666	02-5404302	mazinbarecat3@gmail.com
מהנדסת תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	כינרת דביר	54214	ר. ע. מ. הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
עורך סקר סיכונים ססמי	גיאולוג	עוזי זלצמן		תל אביב- יפו	תל אביב-	שמיר	13	03-7526531		uzisalt@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	"הלפרין פלוס" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: *



משרד
תכנון ומבוא
21



משרד
תכנון ומבוא
21

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה אינו עולה על 80 מ"ר לרבות ממ"ד. שטח הבניה הכולל לא יכלול את שטח המרפסות פתוחות הצמודות לדירה.

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 קומפלקס עירוני למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים ושטחים לספורט ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1. שינוי יעודי הקרקע ממרכז ספורט לספורט ונופש, דרך מוצעת, מגורים ג', שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים.
2. שינוי יעוד מדרך לשטח מבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד משצ"פ למתקנים הנדסיים.
4. קביעת מגרשים להקמת 12 בנייני מגורים חדשים.
5. קביעת מסי יח"ד ל-263 יח"ד מתוכם 20% יח"ד קטנות.
6. קביעת שטחי בניה מרביים.
7. קביעת קווי בנין חדשים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת מסי הקומות לבנייני מגורים בין 3-10 מעל קומות חניה תת קרקעיות.
10. קביעת מסי קומות למבנים ומוסדות ציבור ל-5 קומות.
11. קביעת שלבי ביצוע לתכנית.
12. קביעת הוראות להפקעת שטחי ציבור.
13. קביעת הוראות עבור שטח עם זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	6 - 1
מתקנים הנדסיים	9
מבנים ומוסדות ציבור	11, 8, 7
שטח ציבורי פתוח	16 - 13
ספורט ונופש	10
דרך מוצעת	12
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים ג'
	תאי שטח כפופים
	4 - 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	432	0.96
שטח למרכז ספורט	42,598	94.51
שטח ציבורי פתוח	2,042	4.53
סה"כ	45,072	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7,952.54	17.63
מבנים ומוסדות ציבור	6,484.58	14.38
מגורים ג'	16,140.35	35.79
מתקנים הנדסיים	78.11	0.17
ספורט ונופש	9,572.69	21.23
שטח ציבורי פתוח	4,871.4	10.80
סה"כ	45,099.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. חניה תת קרקעית
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>א. גובה המבנים בתאי שטח 1-5 לא יעלה על גובה מפלס הכניסה של מבני המגורים מצידו השני של רח' טרומן.</p> <p>ב. גגות המבנים בתאי שטח 1-5 יתוכננו כחזית חמישית בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. גובה קומת מגורים מרבי לא יעלה על 3.30 מ'.</p> <p>ד. 20% מיחידות הדיור בשטח התכנית יהיו בשטח מרבי של 80 מ"ר כולל ממ"ד אך ללא מרפסת עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ה. בניה באבן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות. - הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה. - קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. - כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו. <p>ו. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים:</p> <p>אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.</p> <p>ה. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים:</p> <p>לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-8.0 מ'.</p> <p>ז. טיפול במשטחי הגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגגות בתאי שטח מס' 2-6 הגובלים ברחוב טרומן יטופלו כחזית חמישית. 2. הגגות יהיו גגות רעפים ו/או שטוחים. לא יותרו ארגזי רוח מעץ. גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה: <p>אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין, אך לא על מבנה היציאה לגג... נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.</p> <p>ח. אבני כרכוב:</p> <p>אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>ט. אנטנות וצלחות תקשורת:</p> <p>מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.</p> <p>י. שילוט:</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי</p>

<p>מגורים ג'</p>	<p>4.1</p>
<p>התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית. י"א. יחידות מיזוג אוויר : לכל יחיד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו. י"ב מרפסות : 1. תותר הקמת מרפסת בשטח עד 10 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה בהתאם לטבלה 5. 2. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 5. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתאי שטח מס' 2-4 "זיקת הנאה" יפותח כמעבר ללא הגבלה כלשהי לרבות גישת רכבי אחזקה של הרשות המקומית לתאי שטח מס' 13-14, להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. שטחים אלו יפותחו ע"י מגיש הבקשה להיתר. 3. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 6 מטר לכל אורכה. 4. בשטח זיקת ההנאה לא תותר חניה.</p>	<p>ב</p>
<p>חניה</p> <p>1. החניה תהא בשטח המגרש ותהא תת קרקעית. 2. החניה תהיה בהתאם לתקן..</p>	<p>ג</p>
<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>מתקן השנאה חשמלי מקורה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד.</p>	<p>א</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>א. חינוך ב. גני ילדים ג. מעונות יום ד. בתי כנסת ה. חניה ו. מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקת בנייני הציבור ובכללם מתקני חשמל, מים תקשורת וכדומה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה קומה מרבי לא יעלה על 4.00 מ'.</p>	<p>א</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	2. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרשים הציבוריים.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. נטיעות וגינון. ב. מעברים ושבילי הליכה ורכיבת אופניים. ג. ריהוט רחוב כגון ספסלים ושולחנות גן. ד. מתקני משחק, ספורט ובילוי. ה. תאורה. ו. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות ובכללם מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותקשורת. ז. דרך גישה לכלי חירום.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. ב. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. ג. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית י-ם.
4.5	ספורט ונופש
4.5.1	שימושים
	1. אולם ספורט רב-תכליתי ואולמות ספורט שונים. 2. בריכת שחיה מקורה ובריכות שחיה פתוחות עם אפשרויות קירוי. 3. מלתחות ושירותים נלווים. 4. אולם תרבות רב-תכליתי. 5. חדרי חוגים. 6. קפיטריה ומסעדה. 7. חדרי הסקה ומיזוג, מקלטים, מחסני תחזוקה וכדומה. 8. מגרשי ספורט פתוחים לטניס, לכדורסל וכדומה. 9. אמפיתיאטרון פתוח. 10. שטח למשחקי מים. 11. שטח לנופש פעיל. 12. משטחי דשא, גינון, נטיעות וכדומה. 13. חניות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח ובניה חדשה מעבר לבינוי שאושר בהיתר מס' 2015/185 מכח תכנית 6576 תערך בהתאם לסעיפים 6.1-6.2 בתכנית זאת.



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>א. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. תנועת כלי רכב. ג. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים. ד. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ו. מערכות תמיכה וביסוס קרקע.</p>
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

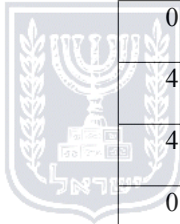


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	2	7	23.1	20.7	24	45	456	5280	2140	0	770	2130	1160	1		מגורים ג'
4	4	4	8	26.4	14.7	41	45	312	8705	2985	490	1250	3570	2798	2		מגורים ג'
4	4	4	8	26.4	15.2	41	45	308	8296	2986	490	1250	3570	2701	3		מגורים ג'
4	4	4	8	26.4	14.9	41	45	317	8705	2985	490	1250	3570	2750	4		מגורים ג'
4	4	2	10	3.3	10.6	36	45	266	9011	2225	0	2344	4082	3389	5		מגורים ג'
3	3	4	6	19.8	24	80	45	430	14330	5040	1145	2005	5340	3332	6		מגורים ג'
4	4	1	5	20	0	0	45	200	11092	500	1000	392	9200	5546	7		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	4	16	0	0	80	150	753	0	0	53	700	502	8		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	1	4	0	0	100	100	78	0	0	0	78	78	9		מתקנים הנדסיים
4	4	2	2	10	0	0	29	29	2750	750	0	150	1850	9566	10	ספורט ונופש	ספורט ונופש
4	4	2	2	10	0	0	2.5	2.5	250	0	0	0	250	9566	10	מסחר	ספורט ונופש
0	0	0	4	16	0	0	50	150	648	0	0	48	600	432	11		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
שמאלי הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
240	4	4	1		מגורים ג'
410	4	4	2		מגורים ג'
410	4	4	3		מגורים ג'
410	4	4	4		מגורים ג'
360	4	4	5		מגורים ג'
800	4	4	6		מגורים ג'
0	4	4	7		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	8		מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	9		מתקנים הנדסיים
0	4	4	10	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	4	4	10	מסחר	ספורט ונופש
0	0	0	11		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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה, מחסנים ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ב. מעל גובה המבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 6-1 ותאי שטח מס' 11, 8-7 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 2.90 מ' מעל הגובה המצויין בטבלה 5.

ג. שטחי המרפסות נכללו בסך כל שטחי הבניה המרביים בכל תא שטח למגורים.

ד. בתאי שטח מס' 7 ו-10 ניתן לאפשר תוספת של שטחי מסחר בהיקף של 20% משטחי הבניה העיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות פיתוח**

א'. קירות תמך :

1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.
2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים. ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.
3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.60 מ' גובה. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה כפי שפורטו ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד לגובה של 4.5 מ', וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.
5. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית.
6. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.
7. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני 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.
8. במגרשים בהם מרבית שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בתכנית הבנוי של המגרש.
9. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה ע"י המגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. בעל הזכויות במגרש העליון חייב לאפשר חפירה זו.
10. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'.

ב'. גדרות.

1. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.

ג'. מתקני אשפה / מיכלי גז / מעבר תשתיות תת-קרקעיות וניקוז :

1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.
2. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
3. יותר מעבר מערכת תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלו. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין

6.1 הוראות פיתוח	6.1
<p>את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ולמקמם בגבולות מגרשים ציבוריים מכל סוג. במקרים בהם הדבר אינו מתאפשר, הקווים המאספים העוברים בתחום מגרש פרטי יהיו "קו עיוור" בקטע זה.</p> <p>ד. נטיעות, גינון :</p> <p>1. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבנין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסוג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבנין יינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבנין.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 במגרשי המגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקייה הכוללת שעון אוטומטי.</p>	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>תנאים לכלל תחום התכנית :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בכל מגרש מיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, בין היתר בנושאים הבאים :</p> <p>1.1. מניעת דרדרת ושפכי עפר : וזאת ע"פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו כולל פתרון לפינוי עודפי העפר מהתכנית והעברתם לאתר פינוי מורשה.</p> <p>1.2. מניעת אבק בעת בניה : כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה וזאת ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>1.3. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.</p> <p>2. 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> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור של חברת חשמל מחוז ירושלים.</p> <p>תנאים למגרשי בינוי :</p> <p>1. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים :</p> <p>- תכנית פיתוח של כל המגרש בקנ"מ 1:250</p> <p>- תכנית קומת קרקע ופיתוח הצמוד אליה בקנ"מ 1:100 + טבלת חישוב תכסית, מקומות חניה וכו'.</p> <p>- ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.</p> <p>- פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל מתחם.</p> <p>- תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידות הדיור.</p> <p>- פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי אבן, ובין אבן לחומרים אחרים.</p> <p>- מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>- תותר גמישות בידי הועדה המקומית לאשר שינוי של 1.0 מ' +/- במפלס ה-0-0 ללא שהדבר ייחשב הקלה או סטיה מהוראות התכנית.</p> <p>- תנאי להיתר בניה הוא הגשת בקשה להיתר בניה בכל מגרש מגורים בניצול כל זכויות העיקריות במגרש.</p> <p>2. ביצוע בדיקה מוקדמת של גז ראדון ובמידת הצורך לנקיטת כל האמצעים המתאימים לטיפול בו ע"י מגישי הבקשה להיתר וזאת בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

3. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצפ"ים) שבתחום התכנית, על ידי מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

4. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה אישור תכנית פיתוח לכביש מספר 1 ו-2 (תא שטח 12) בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

5. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 2-6 יהא תכנון גגות המבנים בשטחים אלו כחזית חמישית, ונה הדפסה 21 תכנון זמין מונה הדפסה 21

6. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד בתחום התכנית יהיה אישור תכניות פיתוח שביל הולכי רגל ושביל רוכבי אופניים מהשכונה ועד התחברות לתכנון תחנת הרק"ל בתכנית 101-0178129.

6.3

איכות הסביבה

1. מניעת מפגעים בשלב ההקמה :

ינקטו אמצעים למניעת המפגעים הבאים בשלב ההקמה :

- מניעת מפגעי רעש.

- מניעת מפגעי אבק.

- מניעת הזרמת מי נגר מזוהמים, לערוצי הניקוז הטבעיים.

- אתרי התארגנות ודרכי גישה.

- מניעת פסולת, דרדרת וכו'.

- תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית י-ם.

- תנאי להיתר בניה יהא עמידה בהנחיות המחלקה לאיכות סביבה.

- תנאי למתן היתר הינו הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

2. מניעת מפגעים בשלב ההקבע :

תא שטח מס' 10 מתחם ספורט ונופש (בריכה) :

א. מפלס מוזיקת הרקע לא יחרוג מן התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 ומן התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992.

ב. לא תותר הצבה או התקנה ארעית או קבועה של מערכת הגברה בשטחים הפתוחים בקנטרי. שימוש במערכות הגברה יתבצע בשטח הפנימי של כל עסק ולא ישמע בשטח ציבורי.

ג. לא תושמע מוזיקת רקע לאחר שעה 23:00 ובין השעות 16:00-14:00.

ד. חל איסור על קיום אירועים בתוך הבריכה ובשטחים הפתוחים הצמודים לה שבמהלכם תפעלנה מערכות הגברה. תותר הפעלת מערכות כריזה בתוך הבריכה המקורה הנדרשות לצורך

בטיחות המתרחצים בלבד.

ה. ניתן יהיה להסיר את ההגבלה על קיום אירועים במהלכם נעשה שימוש במערכות הגברה

בתוך הבריכה בלבד, ובכפוף להגשת דוח אקוסטי לאישור המח' לאיכות הסביבה, אשר יוכיח

עמידה בתקנות התש"ן-1990 ובתקנות התשנ"ג-1992 הנזכרות לעיל. הדוח יפרט את מבנה הגג,

הפתחים והדלתות ויציג את כושר הבידוד האקוסטי של מבנה הבריכה המקורה,, נוהל קיום

האירועים ניטור הרעש במהלך האירוע ועוד.

ו. תנאי למתן טופס 4 להפעלת הבריכה המקורה, הינו הגשת דוח אקוסטי לאישור המח' לאיכות

הסביבה בעירייה, אשר יוכיח כי הרעש המצטבר הבוקע מכל מתקני הבריכה, לרבות מערכות

איכות הסביבה	6.3
<p>מזוג האויר, המערכות הטכניות, תחנת השנאים וכו', אינו חורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.</p> <p>ז. תנאי למתן טופס 4/טופס אכלוס למבנה השירותים הצמוד לבריכה הינו הגשת דוח אקוסטי לאישור המח' לאיכות הסביבה אשר יוכיח כי הרעש הנגרם ע"י המערכות על גג המבנה ומערכות נוספות אינו חורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.</p> <p>ח. לצורך השגת הפחתת הרעש כאמור לעיל תותרנה תוספות למבנים כגון מתרסי רעש, חופות אקוסטיות ועוד ולא יראו בתוספות אלו חריגה מזכויות הבניה.</p> <p>תא שטח מס' 7 מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>א. לא יתקיימו בשטחים הפתוחים ובמגרש הכדורסל אירועים לאחר השעה 22:00 בלילה. מגרש הכדורסל יגודר והתאורה בו תכובה אוטומטית לאחר השעה 20:00.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה להקמת המבנה הציבורי (בית הספר, הכולל 3 מבנים) הינו הגשת דוח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, אשר יוכיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 ממתקני המבנים כגון: מערכות אירור.</p>	
עתיקות	6.4
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייה ובכפוף להוראות חוק רשות העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של עבודות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו בעקבות שינויים אלוה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>1. ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. איגום מי גשמים : חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום של מי הגשמים בשטחי הגינון שבכל מגרש. כל בקשה תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע.</p> <p>3. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות על קרקעיות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. בתכנון שטחים ציבורים פתוחים יובטח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרת מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



6.6	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	



6.7	איחוד וחלוקה
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	

6.8	סטיה ניכרת
<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין מבנה למבנה בכל תא שטח וכן בין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 2. בניית גגות בתאי שטח 1-5 שמפלסם גבוה ממפלס הכניסה הקובעת של מבני המגורים הקיימים מצידו השני של רחוב טרומן תיחשב כסטיה ניכרת. הוראה זו מתייחסת לכל מבנה קיים בנפרד.</p>	

6.9	שרותי כבאות
<p>1. דרכי הבניה 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. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות להצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו המהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה ראשון למגורים	<p>א. אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצפ"ים) שבתחום התכנית, על ידי מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים. ב. אישור תכנית פיתוח לכביש מספר 1 ו-2 (תא שטח 12) בתיאום עם אגף תוש"ה בעיריית ירושלים.</p>
2	תנאי לטופס אכלוס למגורים	<p>1. סיום פיתוח השצ"פים וכביש מס' 1-2, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. השלמת ביצוע שביל האופניים ושביל הולכי הרגל מהשכונה ועד התחברות לתכנון תחנת הרק"ל בתכנית 101-0178129.</p>



7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.