

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0498337

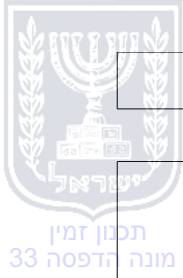
הקמת מבני ציבור ופיתוח שמורת פרחי הבר, נווה יעקב, ירושלים

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

התכנית ממוקמת בנווה יעקב, צפונית ליער מיר וכוללת בתוכה את שמורת פרחי הבר. מטרת התכנית היא שינוי ייעודי קרקע, קביעת שימושי קרקע, ומתן הוראות בינוי הכוללות קביעת קווי בניין, הגדלת שטחי בנייה, קביעת גבהי בניינים וגובה קומות.

מטרת התכנית היא להוסיף שימושים ציבוריים לטובת השכונה והעיר תוך ניצול טוב יותר של השטח הנתון. התכנית נמצאת בסמוך לציר הרכבת הקלה ותעזור לחיבור מיטבי ולהנגשה של שמורת פרחי הבר לשכונה ולעיר.

בתא שטח מס' 200, בנויות כיום שתי כיתות גני ילדים. גני הילדים מיועדים להריסה, כאשר במקומם יבנו מבני דת, חינוך, רווחה וקהילה וכן מרכז אקולוגי/חווה חקלאית.

הגישה לתא שטח זה הינה דו כיוונית, כאשר ההגעה תתאפשר משדרות נווה יעקב, מצפון, וכן מרחוב מזל טלה, מדרום.

בתא שטח מס' 201, אשר שטחו כיום מוגדר כשצ"פ ואינו מנוצל, ייבנה מבנה המרכז בתוכו מבנה דת, חינוך, מונוה הדפסה 33

רווחה ו/או קהילה.

הגישה לתא שטח זה מרחוב יצחק טבנקין.

המבנים המוצעים בתחום התכנית סמוכים לשמורת פרחי הבר באופן שיעזור לקשר את השימושים הציבוריים לשטח הפתוח.

תכנית זו אינה עוסקת בשטחים בייעוד מגורים למעט הסדרתם הסטטוטורית בשל פערים שנוצרו בין תכניות מאושרות לתרש"צים המאושרים החלים בשטח. ההוראות החלות בשטח יהיו לפי תכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבני ציבור ופיתוח שמורת פרחי הבר, נווה יעקב,
ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0498337 מספר התכנית

21.961 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

222577 קואורדינאטה X

638247 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה יעקב.

התכנית גובלת ברחוב 'שדרות נווה יעקב' מצפון, ורחוב 'מזל טלה' מדרום

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 | טבנקין יצחק | | |
| ירושלים | מזל טלה | | |
| ירושלים | שד נוה יעקב | | |

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30609 | לא מוסדר | חלק | | 1, 900 |
| 30642 | מוסדר | חלק | 16-17, 33, 49 | 32, 43 |
| 31350 | מוסדר | חלק | 17 | |

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 33



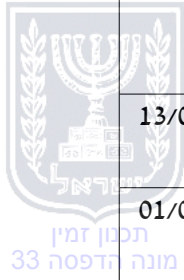
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 13/04/1972 | 1457 | 1816 | תכנית זו מחליפה את תכנית 1542 | החלפה | 1542 |
| 01/06/1972 | 1730 | 1827 | תכנית זו מחליפה את תכנית 1713 | החלפה | 1713 |
| 26/06/1975 | 2121 | 2121 | תכנית זו מחליפה את תכנית 1713/א | החלפה | 1713/א |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית 62. | החלפה | 62 |
| 30/01/2000 | 2432 | 4847 | תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/5022/א |



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 | | | | אבנר סימון | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | אבנר סימון | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | | 29/05/2018 | יורם אלישיב | 09: 00 30/05/2018 | תכנית מצב מאושר | לא |
| בינוי ופיתוח | מחייב חלקית | 1: 500 | 1 | 23/06/2019 | אבנר סימון | 09: 42 23/06/2019 | נספח מס' 1א - תכניות. מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות | לא |
| בינוי ופיתוח | מחייב חלקית | 1: 500 | 2 | 23/06/2019 | אבנר סימון | 09: 44 23/06/2019 | נספח מס' 1ב - תכניות. מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות | לא |
| בינוי ופיתוח | מחייב חלקית | 1: 500 | 1 | 29/05/2018 | אבנר סימון | 09: 05 30/05/2018 | נספח מס' 2 - חתכים. מחייב לעניין גובה הבינוי ומספר הקומות. | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 500 | | 30/05/2018 | הירשברגר נחמה | 10: 04 30/05/2018 | נספח מס' 3 - נספח תנועה וחניה | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 500 | | 29/05/2018 | מנחם אדר | 08: 59 30/05/2018 | נספח מס' 4א - נספח עצים | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מנחה | 1: 1 | | 11/01/2018 | מנחם אדר | 10: 58 11/01/2018 | נספח מס' 4ב - סקר עצים בוגרים | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | (1) | 1 | 02-6296666 | 02-6297777 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | (1) | 1 | 02-6296666 | 02-6297777 | |

(1) כתובת: ככר ספרא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-------|----|---------------|----------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית ירושלים | ירושלים | (1) | 1 | 02-6296666 | 02-6297777 | |

(1) כתובת: ככר ספרא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------------------------|---------|--------|-----|-------------|-----|------------------------|
| | עורך ראשי | אבנר סימון | | ארד סימון - אדריכלים ומתכנני ע | ירושלים | אגריפס | 21 | 054-5990812 | | as_arch@012. net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



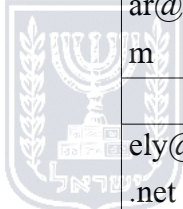
תכנון זמין
מונה הדפסה 33

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|--------------|---------------|----------|------------|------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| | אגרונום | מנחם אדר | | | זכרון יעקב | (1) | | 04-6899722 | | menachem.adar@gmail.com |
| אגרונום | יועץ סביבתי | מנחם אדר | | | זכרון יעקב | (1) | | 04-6899722 | | |
| | מודד | יורם אלישיב | 985 | | ירושלים | (2) | 9 | 02-6793012 | | ely@bezeqint.net |
| | יועץ תחבורה | הירשברג נחמה | 65287 | | רמת השרון | (3) | | 03-5471644 | 03-5472108 | nehama@hirschberg-eng.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 481.

(2) כתובת: הרכבים.

(3) כתובת: ת.ד. 3319.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 זכויות בניה להקמת מבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 4 לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לדרך, לשטח לדרך ו/או טיפול נופי ולשביל.
2. שינוי ייעוד שטח משטח לבנייני ציבור לשטח למגורים ולשביל.
3. שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח לשטח לדרך ולמתקן הנדסי.
4. שינוי ייעוד שטח משטח פרטי פתוח לשטח ציבורי פתוח.
5. קביעת שטח ללא ייעוד לשטח ציבורי פתוח.

(ב) קביעת השימושים למבני ציבור.

(ג) קביעת מספר הקומות בתא שטח 200 ל-6 קומות מעל קומות תת קרקעיות.

(ד) קביעת מספר הקומות בתא שטח 201 ל-2 קומות מעל קומות תת קרקעיות.

(ה) קביעת שטחי הבניה למבני הציבור.

(ו) קביעת קווי בניין.

(ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

(ח) קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי.

(ט) קביעת הוראות לזיקת הנאה.

(י) קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

(כ) קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|----------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 201, 200 |
| שטח ציבורי פתוח | 100 |
| דרך מוצעת | 300 |
| דרך ו/או טיפול נופי | 501, 500 |
| שביל | 401, 400 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 200 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 201, 200 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שביל | 400 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 100 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך ו/או טיפול נופי | 500 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 201, 200 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שביל | 400 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 100 |
| בלוק תחנת השנאה | שטח ציבורי פתוח | 100 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור | 200 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שביל | 400 |
| להריסה | דרך ו/או טיפול נופי | 501, 500 |
| להריסה | דרך מוצעת | 300 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 201, 200 |
| להריסה | שביל | 400 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 100 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | דרך מוצעת | 300 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור | 201, 200 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | שביל | 401, 400 |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | שטח ציבורי פתוח | 100 |

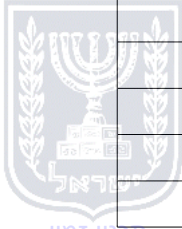
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|-----------|--------|
| אזור מגורים 4 | 2,773.21 | 12.63 |
| ללא יעוד | 5,028.26 | 22.90 |
| שטח לבניני ציבור | 4,431.09 | 20.18 |
| שטח ציבורי פתוח | 9,728.77 | 44.30 |
| סה"כ | 21,961.33 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דרך ו/או טיפול נופי | 1,670.56 | 7.61 |
| דרך מוצעת | 1,470.68 | 6.70 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 6,992.28 | 31.84 |
| שביל | 1,207.69 | 5.50 |
| שטח ציבורי פתוח | 10,620.19 | 48.36 |
| סה"כ | 21,961.41 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>בתא שטח 200 : תותר הקמת מבני דת, חינוך, רווחה וקהילה וכן מרכז אקולוגי לנוער/חווה חקלאית.</p> <p>בתא שטח 201 : תותר הקמת מבני דת, חינוך, רווחה וקהילה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 200 יהרס הבניין הקיים בשטח.</p> <p>2. קווי הבניין המירביים להקמת הבניינים כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>3. חלקה 17 מתוך תא שטח 201 מיועדת להפקעה ויחולו עליה הוראות סעיף 6.3, "הפקעה לצורכי ציבור".</p> |
| ב | <p>חניה</p> <p>החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית.</p> |
| ג | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הבניינים החדשים יתוכננו וייבנו באופן שיישתלבו בטופוגרפיה הקיימת ויצמצמו, עד כמה שניתן, את הצורך בחפירה או מילוי נרחבים.</p> <p>2. חצרות המבנים יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה ובאופן שתובטח נגישות מירבית לרחובות ולשטחים הפתוחים הציבוריים הסמוכים.</p> <p>3. הבניינים יתוכננו וייבנו בצורה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה, תוך ניצול שטחי הגגות כחצרות לשימושים השונים. גגות הבניינים יתוכננו וייבנו כגגות ירוקים ו/או כגגות מסוג גג חי ויהיו נגישים לתלמידים.</p> <p>4. הבניינים יתוכננו וייבנו, ככל שניתן, כמבנים קהילתיים הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.</p> <p>5. בתא שטח מס' 200 תובטח גישה למבנה משני מפלסים : מפלס רחוב מזל טלה ומפלס שדרות נווה יעקב.</p> <p>6. בתא שטח מס' 201 תובטח גישה מרחוב טבנקין אל השטח הציבורי הפתוח ואל רחוב מזל טלה דרך תא שטח 100 בייעוד שצ"פ.</p> <p>7. ברצועה הצפונית של תא שטח 200 תתוכנן רצועה ברוחב 3 מ' המשמשת זיקת הנאה למעבר רגלי אשר תקשר לתא שטח 400, כפי שמסומן בתשריט.</p> <p>7. גובה קירות התמך/הפיתוח לא יעלה על 3 מ' ובדירוג וגודל המדרגה לא יהיה קטן מ 1 מ'. כל שינוי מסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. גגות הבניינים יתוכננו וייבנו כגגות ירוקים ו/או כגגות מסוג גג חי ויהיו נגישים לתלמידים.</p> <p>9. מבנה המרכז האקולוגי יהא בעל נגישות מירבית לשטח הציבורי הפתוח (תא שטח 100). הקמתו לא תהיה תלויה בהקמת שאר השימושים בתא השטח. תותר הקמת חממה על גג מבנה המרכז האקולוגי.</p> <p>10. כל עבודות הבינוי והפיתוח ייעשו על פי הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לעניין מניעת הקמת בתי גידול לשפני סלע.</p> <p>11. אמצעים לבטיחות אש ולכיבוי אש :</p> |

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|--|
| | <p>דרכי הגישה לבניינים המוצעים צריכות להיות ברוחב של 4 מ' לפחות וברדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>יש לציין בהיתר הבנייה את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>יש להתקין ברזי כיבוי במקום ובקוטר שייקבע ע"י רשות הכבאות.</p> <p>יש להבטיח אספקת מים למבנים בעת ביצוע תשתיות המים בהתאם להנחיות רשות הכבאות.</p> |
| ד | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. שטחי הבניה המיועדים עבור המרכז האקולוגי יובטחו לצורך בניית מבנה. ניווד השטחים לשימושים אחרים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מגבלת גובה קירות התמך הינה מחייבת וכל שינוי בה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. מספר הקומות המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.</p> |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> |
| ו | <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>קווי הבניין התת קרקעיים המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> |
| ז | <p>בניה ירוקה</p> <p>1. בתכניות הבינוי או בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישולבו 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.</p> <p>2. גגות המבנים יקבעו כגגות ירוקים. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה.</p> |
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. חווה חקלאית הכוללת בין היתר: חממות וסככות, כחלק מהמרכז האקולוגי/חווה חקלאית שיוקם בתחום תא שטח 200, ולשימוש בלבד.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>1. פיתוח השמורה יהיה תוך התחשבות בטופוגרפיה הקיצונית ובדגש על יצירת נגישות ראויה בין הרחובות הסובבים את התכנית ובתוך השטחים החומים.</p> |

2. השטח יפותח לרווחת הציבור והקהילה בהתאם לתכנון מפורט שיבוצע ע"י אדריכל נוף בשיתוף אקולוג.
3. השטח ישמש כאתר טבע עירוני לרווחת תושבי הסביבה והעיר בכלל.
4. הקהילה תשותף בטיפול השטח בדרך של חקלאות קהילתית או אחרת. בשטח ייערכו פעילויות קהילתיות שיתאמו את עקרונות הטבע העירוני ויסייעו בהטמעת עקרונות הקיימות בקהילה.
5. דגש מיוחד ינתן לשימור ערכי טבע קיימים בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא. התכנון יעשה מתוך נקודת המוצא של שימור ערכי הטבע והנוף הנדרשים.
6. שטחי גינון אינטנסיבי ואקסטנסיבי עגון חורשת צל, שטחי טבע עירוני לשימור או אל געת בתיאום המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא ומחלקה לשיפור פני העיר, בעירית ירושלים.
7. התכנון הנופי של שטח זה יכלול תכנון גרביטציוני של הנגר העילי, כולל אזורי השהיה וחלחול באם נדרש, הכל בתיאום ואישור המחלקה לתכנון ולפיתוח בר קיימא ומחלקת שפ"ע בעירית ירושלים. התכנון יכלול טיוב והסדרת השימוש במי הנגר המגיעים לשטח, תכנון האמצעים להשהיית הנגר, פירוט, אמצעים, פסולת וצמחייה בלתי רצויה ופירוט ההוראות לשימוש במים (החדרה למי תהום, השקיה, אגירה וכדומה)
8. בתחום שטח זה תותר גישה מוגבלת לרכב חירום ושירות ותותר התווית דרכים לתחזוקת תשתיות הנדסיות.
9. גדרות וקירות ייבנו בחיפוי אבן טבעית מסוג חאמי או אבן לקט טבעית, פוגות ללא כיחול.
10. יותר שילוב מתקנים הנדסיים ובלבד שישולבו בתת הקרקע באופן מלא או שיהיו בתת הקרקע באופן חלקי וישולבו בקירות התמך. תותר הנחת קווי תשתית בתת הקרקע של שטח זה, תוך אבטחת אפשרות גישה לאחזקת הקווים.
11. תותר הקמת חממות לשימוש החווה החקלאית.
12. יותר גידור השטחים החקלאיים שבשימוש החווה החקלאית.
13. הצמחייה שתנטע בשטח תייצג את הסביבה הטבעית של ספר המדבר/ספר החבל היס תיכוני ויודגש נושא הקיימות העירונית וגידול צמחי מאכל (כולל יער מכל מסורתי כמו שקד, תאנה, רימון, זית וכדומה).
14. יינטעו עצים ושיחים ממינים מקומיים וחסכניים במים, בגודל 7 ומעלה בשטחי הפארק הפתוחים ובגודל 9 לפחות לאורך השבילים, הכל בהתאם לסוג העץ ובהתאם להנחיות מחלקת הגננות בעירית ירושלים.
15. מערכת התאורה תהיה בעלת חזות וצביון אחידים בהתאם לתכנית ולדגם שייקבע ע"י אדריכל הנוף ויועץ התאורה, באישור מהנדס העיר ומחלקת המאור בעירית ירושלים.
16. שיקום אקולוגי - בשלב התכנון המפורט תיערך מדידה קרקעית על פי הוראות אדריכל נוף ואקולוג למיפוי כל המפגעים הקיימים בשטח: פסולת, שפכי עפר ועצמים וחומרים זרים מכל סוג הפוגעים בתפקוד השטח כשטח ציבורי פתוח.
17. פיתוח השטח ייקח בחשבון ויתחשב בקיומן של אוכלוסיות שפני סלע ואוכלוסיית צבאים במקום וביער מיר הסמוך.
18. עבודות התשתית לפני נטיעות יכללו הבאת קרקע מקומית איכותית (קרקע חישוף מסביבה טבעית שאיננה נגועה במינים פולשים), סלעים ובולדרים מאזורי פיתוח סמוכים. פיזור הקרקע והסלעים יהיו רק אחרי אישור אקולוג שהשטח פנוי ממינים פולשים, מפגעים ופסולת.
19. ביעור עצים פולשים: השטח נגוע במין אילנתה בלוטית. כחלק בלתי נפרד מפיתוח השטח, יבוער המין הפולש מהשטח, כולל עקירת והמתת עצים בוגרים וכל הזרעיים (עצים צעירים) הקיימים בשטח. יש לחזור על הפעולה מדי חצי שנה במשך שלוש שנים לפחות ועד לסילוק מוחלט של כל פרטי המין הפולש מהשטח.

| | |
|--------------|---|
| 4.2 | שטח ציבורי פתוח |
| ב | תשתיות סימון מהתשריט : בלוק תחנת השנאה 1. תחנת ההשנאה תוקם בגבול המגרש תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה וקירות התמך או בתת הקרקע, באישור מחלקת איכות הסביבה. |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות בניו 1. השטח המסומן בהוראות בצבע אדום הינו שטח לדרך מוצעת. 2. בתחום שטח זה תוסדר נגישות מוטורית, נגישות של הולכי רגל וחניות לתא שטח מס' 200, הכל כמפורט בנספח מס' 3. |
| 4.4 | שביל |
| 4.4.1 | שימושים מעבר ציבורי להולכי רגל |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח 1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח לשביל. 2. השביל יפותח באופן רציף וללא מכשולים/מחסומים מרחוב שדרות נווה יעקב ועד לרחוב טבנקין וייצר חיבור בין שני המגרשים המיועדים לשטח המבנים ומוסדות ציבור, ויאפשר גישה בטוחה וחופשית בין שני המגרשים וגישה של הבניינים הסמוכים לשצ"פ. 3. שטח זה יפותח בד בבד עם ביצוע הפיתוח בשטח הציבורי הפתוח שבתכנית. 4. תותר הקמת גדרות בצידי השביל. 5. פרטי תכנון השביל וביצועו יתואמו ויקבעו ע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. |
| 4.5 | דרך ו/או טיפול נופי |
| 4.5.1 | שימושים תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, טיפול נופי, חניה, שיקום ופיתוח נופי, חידור מי נגר עילי. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח בשטח לדרך ו/ או טיפול נופי יותרו עבודות לצורך הקמת דרך עפ"י סעיף 4.4 לעיל, פיתוח נופי והעבודות, הפעולות והמתקנים הנדרשים לכך, לרבות נטיעות, הקמת קירות ומסלעות, אמצעים למזעור מפגעים סביבתיים. בתא שטח 500 תותר חניה, וישמר חיץ ירוק ברוחב של 5 מ' בין תא שטח זה לבין חלקות 20 ו-21 בגוש 30642. |
| ב | סטיה ניכרת ישמר חיץ ירוק ברוחב של 5 מ' בין תא שטח זה לבין חלקות 20 ו-21 בגוש 30642. חיץ זה הינו |

| דרך ו/או טיפול נופי | 4.5 |
|--|-----|
| מחייב וכל שינוי בו יהווה סטיה ניכרת. | |
| <p>תכנית בינוי</p> <p>ג</p> <p>1. תכנון מפורט יכלול: הסדרי נגישות, רוחב מדרכות, נטיעות, גינון, מפרצי חניה, מפרצי העלאה והורדת נוסעים, עמודי תאורה, ריצוף, ריהוט רחוב ומעברי חציה לכיוון יער מיר.</p> <p>2. התכנון הנ"ל יוצג בבקשה להיתר הבניה לאישור אגף שפ"ע ותושיה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-----------------------|---------|---------|------|---------------------------|---------------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לקניסה הקובעת | | | | מעל הקניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לקניסה הקובעת | | | | | | מעל הקניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| 0 | 3 | 3 | 3 | 3 | 0 | 6 | (2) 747.85 | 45 | 200 | (1) 9870 | | | 2470 | 7400 | 4934.83 | 200 | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | (2) 749 | 45 | 200 | 4470 | 600 | 1870 | 500 | 1500 | 2238.08 | 201 | מבנים ומוסדות ציבור | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחי בניה אלו, יוקצה שטח למבנה מרכזי אקולוגי/ חווה חקלאית ששטחו יהיה לכל הפחות 750 מ"ר : 500 מ"ר שטח עיקרי ו-250 מ"ר שטח שירות.

לא יהיה ניתן לנייד שטחים אלו לטובת יעוד אחר..

(2) הגובה אינו כולל מעקה גג, מבנה מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

| | |
|--|------------------------------|
| 6.1 | שמירה על עצים בוגרים |
| <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 4 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 4 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. על כל עץ בוגר שיעקר ינטע עץ חלופי במיקום שיקבע לעת מתן היתר בניה, ובחזית הקדמית של תא שטח 200 ו-201 ינטעו 3 עצים בוגרים בכל תא שטח.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 4 בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועתקו לאחר קבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפולים בעץ לפני ההעתקה, יקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטי גננות מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור להנ"ל.</p> | |
| 6.2 | עתיקות |
| <p>1. השטח שבתחום התכנית הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום שטח זה, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
| 6.3 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו תכנון זמין מונה הדפסה 33</p> <p>והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> | |

תנאים למתן היתרי בניה

בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה, הוא אישור תכנית בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ-250:1, ע"י הוועדה המקומית. בתכנית הבינוי יפורט הבינוי והפיתוח עבור כלל השימושים המוצעים בתחום תא השטח.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר. מונה הדפסה 33 תכנון זמין

6. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח, לאישור אגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. תכנון המבנים והקמתם יהיו בהתאם לתקנים המקובלים ולסטנדרט המקובלים בעיריית ירושלים.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון וביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח לאישור האגף לאיכות הסביבה והמחלקה לקיימות בעיריית ירושלים.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות המים, הניקוז והביוב המתוכננות בשטח התוכנית וחיבור הבניינים המוצעים למערכות אלה ולקווי התשתית העירוניים הקיימים, לאישור חברת הגיחון. מונה הדפסה 33 תכנון זמין

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תכנון על רקע הפיתוח החדש של קווי התשתית החדשים, חדרים/נישות עבור מערכות מדידת מים ראשיות, מתקני הקטנה או הגברת לחץ. במידת הצורך, מערכות איגום ושאיבה פרטית לצורך כיבוי שריפות בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות. העתקת קוי תשתית קיימים במידת הצורך, תכנון קבועות אינסטלציה ואופן חיבורן למערכת הביוב העירונית, וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון ובהתאם להנחיותיה. הקווים יונחו ויתוכננו בדרכים או שצ"פים או כל שטח ציבורי אחר עם אפשרות גישה לאחזקת הקווים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות חיבור המבנים המתוכננים למערכות התשתית העירונית הקיימת, תיקון הנזקים לקווי הביוב/הניקוז/המים שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה, העתקת תשתיות קיימות לתנאים חלופיים וכדומה, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר, בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון, בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח וכתנאי למתן טופס 4/ או תעודת גמר כלשהיא בשטח.

לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח לאישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, לשם הבטחת בטיחות אש אופטימלית ולשם תכנון וביצוע כל האמצעים הנדרשים לכיבוי אש. מונה הדפסה 33 תכנון זמין

13. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה לעניין מיקום לכל הפחות 2 מטמוני אשפה, גודלם והגישה אליהם.

14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

15. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון פיזי של הסדרי תנועה וחניה ותיאום עם מחלקת תושי"ה בעיריית י-ם.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

16. תנאי למתן היתר בניה הוא קביעת הגבלות ותנאים לשימוש במגרש הספורט והשטח הפתוח הנוסף בהתאם לחוק העזר העירוני.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינה של הסדרת גישת הולכי רגל מהמדרכה המוצעת ברחוב מזל טלה אל מגרשי המגורים הגובלים במדרכה זו בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הצורך בהוספת תמרור האוסר כניסת רכבים כבדים לרחוב טבנקין.

6.4

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה והפיתוח בשטח.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------------------|---|
| 1 | מתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית | הריסת הבינוי המסומן להריסה |
| 2 | קבלת טופס 4 | תנאי לאיכלוס בתחום התכנית יהיה השלמת הסדרי תנועה עפ"י העקרונות המוצגים בנספח התנועה. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת עיריית ירושלים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים.