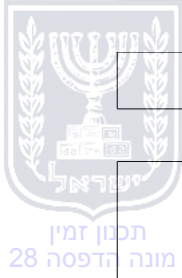


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0857086

מסחר משולב מגורים, שצ"פ משולב שב"צ, צפונית לפארק המסילה



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 :

17/01/2023

לאשר את התוכנית

02/05/2023



תאריך 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

תכנית זו מציעה תכנון מפורט לשטח בשכונת גוננים, צפונית לפארק המסילה, ירושלים. במסגרת התכנית, תכנון של מגרש למגורים ומסחר בו ייבנו 270 יח"ד עבור 3 מבנים בני 18 קומות (5 יח"ד לקומה), ו-4 קומות למסחר ומשרדים. בנוסף לכך, התכנית כוללת שטח ציבורי פתוח משולב עם שטח לבנייני ציבור המיועד לשרת את התושבים, ודרך מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר משולב מגורים, שצ"פ משולב שב"צ, צפונית לפארק המסילה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0857086	מספר התכנית	
10.714 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"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
	קואורדינאטה X	219667
	קואורדינאטה Y	628829

1.5.2 תיאור מקום
שכונה: גוננים
מצפון: רחוב יוסי בן עזר
מדרום: פארק המסילה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30143	מוסדר	חלק	195-196	55-56, 110-111, 118

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	פרק	תאריך
3727	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3727 ממשיכות לחול.	3831	1007		03/01/1991
8593	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 8593 ממשיכות לחול.	5264	1592		15/01/2004



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				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אילה רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		23	01/06/2021	ניר מעוז	09: 57 03/10/2021	סקר טבע עירוני	לא
סביבה ונוף	מנחה		108	01/08/2021	עזר פישלר	10: 36 03/10/2021	נספח סביבה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		12	17/11/2021	יוסף קליין	09: 13 17/11/2021	דו"ח גיאוטכני	לא
בינוי	מחייב	1: 500	1	19/03/2023	אילה רונאל	17: 14 19/03/2023	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	01/07/2021	אהד פלש	10: 49 03/10/2021	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/04/2023	מוחמד עמרו	11: 23 25/04/2023	נספח חניה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	25/04/2023	מוחמד עמרו	11: 24 25/04/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/06/2022	אילה רונאל	14: 56 27/06/2022	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	

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	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882	מחמוד מחאמיד מדידות והנדסה	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	mahmod33@ bezeqint.net
	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gma il.com
כבישים	מהנדס	מוחמד עמרו	2937877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		haitham@yar den-eng.com
	יועץ סביבתי	עזר פישלר	41234		נווה זיו	(1)		072-2520216		ezer@fischler .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סוקר עצים	אהד פלש			יפתח	(2)				ohadfleshla@gmail.com
	מהנדס	יוסף קליין	112778	מדרונות הנדסה	תל אביב- יפו	דרך בגין	144	03-9599686		office@midronot.co.il

(1) כתובת: ת.ד 231.

(2) כתובת: ד.נ מרום הגליל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם למגורים ומסחר ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 4 לדרך משולבת, מגורים ומסחר, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי עבור מתחם למגורים מסחר ומשרדים.
3. קביעת בינוי עבור חינוך, קהילה ותרבות.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת שימושים עבור מגורים מסחר משרדים, חינוך, קהילה ותרבות.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות הפקעה.
11. קביעת 180 יח"ד מתוך 270 יח"ד בפרויקט, לשימוש של דיור להשכרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	16, 18, 19
מגורים ומסחר	15
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	19
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 4	10,676	100
סה"כ	10,676	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	692.09	6.52
מגורים ומסחר	6,274.41	59.12
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,646.62	34.36
סה"כ	10,613.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מגורים להשכרה.</p> <p>ג. מסחר - חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, רשתות שיווק מזון, רשתות פארם וכו'.</p> <p>ד. משרדים - משרדים עסקיים ופיננסיים, משרדים לשירותים אישיים וציבוריים, בנקים, דואר, מרכזי שרות ללקוחות וכו'.</p> <p>ה. עסקים משרדיים</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גג קומות המסד יפותח כגג ירוק ותובטח גישה ישירה אליו מכיוון השכונה וממבני המגורים שבתחום התכנית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תחויב כניסה להולכי רגל למבנים ולשימושי המגורים מכיוון ציר הרק"ל.</p> <p>2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רחוב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>3. מפלסי הכניסות אל המבנים, מדופן ציר הרק"ל, יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח של המדרכה הגובלת. תותר גמישות של עד 50 ס"מ מהוראה זו.</p> <p>5. תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי, כלפי רחוב יעקב פת וכלפי השצ"פ המוצע.</p> <p>6. גודל החנויות הפונות לחזית רחוב פת יהיה עד 200 מ"ר, ורוחב חזית מירבי של חנות כזו יהיה 25 מ"ר, וזאת על מנת להבטיח את האופי השכונתי של המסחר, וכן את אופייה הפעיל והמגוון של החזית. על משרדים או חנויות שאינם פונים לרח' פת לא תחול מגבלה זו.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מפלס ה- 0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמסומן לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה. תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ג. 20% לכל הפחות דירות קטנות עד 65 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד.</p> <p>ד. תיאסר הקמת דירות גן/ חצרות פרטיות כלפי מרחבים ציבוריים, כלפי רחוב יעקב פת וכלפי השצ"פ המוצע. הוראה זו מחייבת וכל סטייה מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. כן יקבע כי</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>אם המתקנים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.</p>
ד	<p>מעליות</p> <p>1. תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, יש לחייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הנחת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. זיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי הסובב ותפותח ככל הניתן במפלס זהה אליו, בדגש על פיתוח מעברים נגישים ובטיחותיים לשימוש הציבור.</p> <p>2. בזיקת ההנאה יותרו שטחים מגוננים, פרגולות, ריהוט רחוב ושבילי הליכה.</p> <p>3. זיקת ההנאה תשמש למעבר ולשהייה חופשית של ציבור הולכי הרגל.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. תקופת ההשכרה: בשני בניינים מתוך שלושת הבניינים המוצעים תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>6. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p> <p>8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה הציבור ישמש לחינוך, קהילה ותרבות. 2. חניה עבור השימוש הציבורי. 3. העברת רצועות תשתית תת קרקעיות. 4. מעבר להולכי רגל. 5. נטיעות, ריהוט גן. 	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלסי הכניסות אל המבנים, מדופן ציר הרק"ל, יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח של המדרכה הגובלת. בנוסף, יקבע כי תותר גמישות של עד 50 ס"מ מהוראה זו. 	א
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה למבני ציבור יהיה אישור האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. 	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מזרח	מזרח									
								מזרח	מזרח								
קדמי	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח	מזרח					
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	18	70.5 (4)	42.6	270 (3)	40	540	31922	1210	12960 (2)	17752 (1)	6334	15	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	4	16			50	180	11401		2500	8901 (6)	6334	15	מסחר ומשרדים
0	3	3	3	3	8	36			65	300	11046		2380	8666	3682	17	שטחים פתוחים ומבנים 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

הוראות טבלה 5:

- לא יותר ניוד שטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.
- תותר המרת שטחי מגורים לשטחים למשרדים בהיקף של עד 10% מהשטחים המרביים המוצעים בתכנית.
- תותר המרת שטחי שרות מעל הקרקע משימוש מגורים למסחר ומשרדים.
- שטחים מינימאליים למבואות כניסה - 50 מ"ר לכל בניין, חדרי עגלות ואופניים וכו' - 25 מ"ר.
- 20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 11835 מ"ר ייועדו ליחיד להשכרה לטווח ארוך..
- (2) ניתן לנייד זכויות עבור שטח תפעול/מחסנים/חניות עבור המסחר והמשרדים. 8640 מ"ר ייועדו ליחיד להשכרה לטווח ארוך..
- (3) 180 יחיד ייועדו להשכרה לטווח ארוך..
- (4) ה"כ 70.5 מטרים מעל מפלס המסילה, מתוכן 16 מטרים עבור קומות המסחר..

(5) בהתאם למצוין בתשריט.

(6) לטובת חישוב מאזן החניה, הופרדו הזכויות באופן הבא: 2967 מ"ר למסחר, 5934 מ"ר למשרדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
<p>א. גובה כל קומות המגורים יהיה זהה, ובכל מקרה לא יעלה על 3.10 מ' נטו, ולא יקטן מ 2.80 מ' נטו, בין רצפה לתקרה.</p> <p>ב. לא תותר נסיגה מקו החזית בקומות המבנה, למעט ב 2 הקומות העליונות.</p>	
6.2	חניה
<ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה למגורים יהיה לכל היותר 1:1 (חניה אחת לכל יח"ד), וליח"ד קטנות בהתאם למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל. מספר מקומות החניה לשימושים שאינם למגורים יהיה לפי התקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתייחס למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל. יתווספו חניות אורחים בשעור 10% ממספר יח"ד בתכנית בתחום תא שטח 15. חניות אלו לא יהיו מוצמדות ליח"ד כלשהי, וישמשו את אורחי כלל יח"ד בתחום התכנית. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, יבוצעו בתחום תא השטח בלבד. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים. אזורי הפריקה וטעינה של שימושי המסחר יהיה בתת הקרקע. לא יותר שיקוע הדרך המשולבת, תא שטח 16, וכי כבש הירידה לחניון יתחיל בריחוק ככל הניתן ממפגש תא שטח 16 עם תא שטח 15 כלפי מערב ובצמוד לדופן הצפונית של תא שטח 15. לא תותר כניסה לחניון מכיוון רחוב יעקב פת ולא יותרו מפרצי הורדה ואיסוף לאורך הרחוב. 	
6.3	בניה ירוקה
<p>בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות לכל ההיבטים של בנייה ירוקה ובת-קיימא, ומתן מענה אדריכלי ו/או הנדסי כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימור אנרגיה ע"י שילוב מרכיבי הצללה בחזיתות המבנים, בידוד המעטפת, שימוש מירבי בתאורה טבעית, הגברת אוורור טבעי וכדומה. ניהול מים באופן חסכוני ומקיים, כולל השארת שטחי חלחול בשטח של 25% משטח המגרש לכל הפחות. עמידה בתקן 52810 לבניה ירוקה. 	
6.4	הפקעות ו/או רישום
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
6.5	הוראות פיתוח
<ol style="list-style-type: none"> תחויב כניסה להולכי רגל למבנים ולשימושי המגורים מכיוון ציר הרק"ל. יובטח חיבור של גג קומת המסד האשונה עם זכות הדרך. הגג של קומות המסד יפותח כגג ירוק ותובטח גישה ישירה אליו מכיוון השכונה וממבני המגורים שבתחום התוכנית. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע 	

6.5 הוראות פיתוח	6.5
<p>או מעל הקרקע.</p> <p>5. לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים במרווחים של 7 מטרים לכל היותר.</p> <p>6. יובטח עומק מספק לאדמה גננית בתחום הגג הירוק בתחומים המיועדים לנטיעות בהתאם להנחיית אגף שפ"ע.</p> <p>7. זיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי הסובב ותפותח ככל הניתן במפלס זהה אליו, בדגש על פיתוח מעברים נגישים ובטיחותיים לשימוש הציבור.</p>	
6.6 ניהול מי נגר	6.6
<p>א. השארת שטחי חלחול לחדירת מים בשטח של 25% משטח המגרש לכל הפחות, כמצוין בסעיף 6.3.</p> <p>ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל או ריצוף מחלחל).</p> <p>ג. חיבור השטחים האטומים (לרבות גגות) לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים ושיפועים מתוכננים.</p> <p>ד. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכדומה.</p>	
6.7 שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצענה תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לנטיעות חדשות:</p> <p>א. יש להעדיף נטיעות של עצים נותני צל סוככנים, חסכנים במים, מאוקלמים.</p> <p>ב. יש להמנע מנטיעות של עצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר או שהינם רגישים לפגע (מחלות/</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>מזיקים) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. וכן יש להמנע מנטיעת עצים פולשים כהגדרתם בפקודת היערות.</p> <p>ג. ניתן לבחור את סוגי העצים מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל" של משרד החקלאות.</p> <p>ד. במקום כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שיקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.</p> <p>7. במקרים מיוחדים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור להעסקה/ לכריתה, יוגש נספח עצים בוגרים מעודכן, בעת הגשת בקשה להיתר בניה, לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום עם פקיד היערות. שינוי זה אינו מהווה סטיה ניכרת מתכנית זו, ובלבד שכמות העצים שסיווגם השתנה מעץ לשימור אינו עולה על 10%.</p>	

סטיה ניכרת	6.8
<p>סטיה ממספר הקומות, קווי הבניין, והוראות בגין החזית המסחרית כלפי רח' יקב פת המוצעים בתוכנית, תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>לא יותר ניוד שטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>	

פסולת בניין	6.9
<p>א. פסולת הבניין בכל מגרש לא תחרוג בעת העבודות מגבול המגרש.</p> <p>ב. לא תושאר פסולת בשטח.</p> <p>ג. פסולת בניין תפונה אך ורק לאתרים מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה, ובאישור הוועדה המקומית.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת תכנית מפורטת בקני"מ 1:250 הכוללת את מבני המגורים.</p> <p>ב. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית בקני"מ 1:250.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה לחדרי שנאים בשצ"פ יהיה הכנה ואישור תשריט חלוקה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור יהיה אישור האגף למבני ציבור בעריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון המפורט בנושא פרטי הביסוס עם רכבת ישראל.</p> <p>ו. תנאי להיתר הבניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים המוצעים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ח. לעת היתר הבניה תיבחן האפשרות למקם מעבר ציבורי בתחום שבין קו בניין 7 מ' לבין הגבול הדרום מערבי בכפוף לקיום הליך הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.</p>	

תשתיות	6.11
<p>א. התשתיות תהיינה תת קרקעיות. כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות לאותו עניין.</p> <p>ב. תינתן זכות למערכות תשתית במגרשים שבתחום התכנית.</p> <p>ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכות אספקת המים שאינם לצרכי שתיה (כגון כיבוי אש, גינות וכדומה).</p> <p>ד. חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין ולא כמבנה נפרד וימוקם בחניון בתת הקרקע תוך עדיפות</p>	

6.11	תשתיות
	<p>לשמירת מרחק רב ככל אפשר משימושים ציבוריים. ה. לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא בחזיתות הניצבות בלבד.</p>

6.12	בטחון ובטיחות
	<p>1. בטיחות בטיסה : א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי המוצע בכל תא שטח בתוכנית יבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28