

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0701391

פינוי בינוי רח' הצוף, גילה, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000973217/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית בהליך של "פינוי בינוי" ברחוב הצוף 2-46 בצמוד לציר הרק"ל בירושלים, והיא מוגשת כחלק ממגמת הציפוף בעיר.

שטח התוכנית הינו כ- 12.33 דונם וגבולותיו הם רחוב הצוף מצפון, רחוב המור ממזרח, רחוב רוזמרין מדרום ורחוב לבונה ממערב.

התכנית מציעה להרוס שלושה "בנייני רכבת" בעלי 4 קומות שבהם 182 יח"ד וחנות אחת ולהקים במקומם שלושה מגדלים בני 41 קומות ומבנה בן כ- 14 קומות שיכללו סה"כ כ- 800 יח"ד.

התכנית מציעה להקים בינוי למגורים וכן חזית מסחרית לאורך רחוב רוזמרין, לצד יצירת שצ"פ מרכזי במפלס רחוב הצוף אשר ייתן מענה לחיבור בין רחוב רוזמרין לרחוב הצוף.

כמו כן, התכנית מציעה 44 יח"ד נוספות, שמימושן מותנה בהקמת קרן לתחזוקה ארוכת טווח, כמפורט בתכנית.

התכנית תהווה מנוף להתחדשות עירונית בסביבה על ידי הגדלת מלאי הדירות, יצירת דופן עירונית פעילה, שיפור החזות, יצירת מרקם עירוני בעל איכויות סביבה גבוהות ומודרניות ומקור משיכה לאוכלוסייה חזקה. בכך תתרום התוכנית לשכונה מבחינה אורבאנית וסביבתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי בינוי רח' הצוף, גילה, ירושלים

ומספר התכנית

101-0701391

מספר התכנית

12.330 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית



ירושלים	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
218850	קואורדינאטה X	1.5.1
626700	קואורדינאטה Y	
השטח המצוי בין הרחובות הבאים:		1.5.2 תיאור מקום
מצפון: רחוב הצוף.		
מדרום: רחוב רוזמרין.		
ממזרח: רחוב המור		
ממערב: רחוב לבונה		
כתובת: רחוב הצוף 2-46		

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה



ירושלים	נפה
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	
גילה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
7, 54, 70, 77	6, 8	חלק	מוסדר	28046

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
<u>101-0178129</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית -101-0178129 ממשיכות לחול. תכנית הרכבת הקלה ירושלים- הקו הכחול	7908	10582		09/08/2018
<u>1905</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1905 ממשיכות לחול.	2312			17/04/1977
<u>4091</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4091	3847	1324		21/02/1991
<u>4150</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4150 ממשיכות לחול.	4086	1773		18/02/1993
<u>ב /5166</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 5166/ב בתחומה.	6052	1593		21/01/2010
<u>7265</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7265	5485	1380		25/01/2006
<u>8593</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 8593 בתחומה.	5264	1592		15/01/2004
<u>א /1690</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/1690	2078	758		26/12/1974
<u>5 /28 /10</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /28 /10 ממשיכות לחול.	4723			20/01/1999



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06: 57 23/01/2024	רן קליק	15/01/2024	33		רקע	איכות הסביבה
לא		12: 15 16/01/2024	משה ספיר	16/01/2024	1		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	תשריט מצב מאושר	23: 41 13/10/2024	אהוד קראוס	13/10/2024		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מספר קומות.	09: 18 28/10/2024	יואל פייגין	28/10/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	07: 44 24/09/2024	אייל קראוס	24/09/2024		1: 250	רקע	תנועה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	15: 57 05/11/2024	משה ספיר	05/11/2024	33		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	בדיקה שמאית כלכלית	08: 18 12/02/2023	משה ספיר	08/02/2023	40		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	חוות דעת שמאית	17: 45 26/08/2020	משה ספיר	15/07/2020	26		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	דוח חברתי ומיפוי דירות	12: 39 31/10/2019	יערה ספיר	10/04/2019	28		רקע	נספח חברתי
לא	נספח סביבתי	14: 53 15/08/2022	רן קליק	13/07/2022	63		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניהול מי נגר	11: 34 15/12/2022	רן גולדברג	15/12/2022	20		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניהול מי נגר	11: 36 15/12/2022	רן גולדברג	15/12/2022		1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים	17: 11 30/10/2022	רקפת הדר גבאי	30/10/2022	45		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	17: 19 30/10/2022	רקפת הדר גבאי	30/10/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תלת מימד	12: 38 14/11/2022	יואל פייגין	14/11/2022	1	1: 250	מנחה	הנחיות מיוחדות לתאי שטח

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			החברה להתחדשות ירושלים (הצוף) ש.ע.ט בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-9403666		asaf@hl- jerusalem.c o.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה להתחדשות ירושלים (הצוף) ש.ע.ט בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-9403666		asaf@hl- jerusalem.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין	100222	פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	862	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום מקרקעין	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		
	אגרונום	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	שורק	34	02-6516115		dryy@zahav. net.il
יועצת חברתית	יועץ	יערה ספיר		גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222		
	שמאי	משה ספיר	630	ספיר משה	פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	47	03-9233115		msapir67@g mail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	pl6@yozmot- sviva.com
הידרולוג	יועץ	רן גולדברג		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן		077-3508001		pl6@yozmot- sviva.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

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.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים המהווה חלק מיחידת דיור קיימת (היא נמצאת בתוך שטח יחידת הדיור, ושטחה נכלל בשטח יח"ד). הדיורית יכולה לשמש משק בית נפרד (כולל כניסה נפרדת), ובלבד שתעמוד במספר תנאים מצטברים:</p> <p>א. שטח הדיורית יהיה בין 50-25מ"ר.</p> <p>ב. הדיורית תתבסס על תשתית יח"ד המארחת כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'.</p> <p>ג. הדיורית איננה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.</p> <p>ד. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום תשע"ב) 2011 לפיה:</p> <p>1. הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור.</p> <p>2. הפתרון המיגוני בעיתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארחת</p>

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 עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות הליך של "פינוי בינוי", במסגרתו יחרסו המבנים הקיימים ובהם 182 יח"ד וחנות אחת, ויוקמו במקומם מבנים חדשים שיכילו כ- 800 יח"ד, חזית מסחרית ותעסוקה ובמרכז הפרויקט שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ליעודים הבאים: מגורים ד', מבנים למוסדות ציבור ושצ"פ.
2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת גובה הבינוי.
5. קביעת מספר יח"ד.
6. קביעת מספר קומות.
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת תכסית בינוי.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
11. קביעת הוראות להקמת חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
14. קביעת הוראות למתן היתר בניה והוראות שימור מי נגר עילי.

15. קביעת הוראות לזיקת הנאה .

16. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

17. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

18. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

19. קביעת שלביות פיתוח.

20. קביעת שטח לתכנון תלת מימדי.

21. קביעת הוראות וזכויות בניה "מותנות" למגורים בהיקף של 44 יח"ד נוספות שמימושן מותנה בהקמת קרו

לתחזוקה ארוכת טווח למבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1
מבנים ומוסדות ציבור	4
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	6,5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2,1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	3
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	5
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	4
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	3
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מוצעת	6
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	4
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	6
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	2,1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	3
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה להריסה	מגורים ד'	2,1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין עילי	דרך מוצעת	6
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6,5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

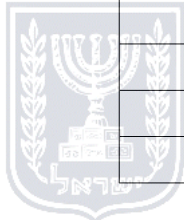
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	392.22	3.18
מגורים	11,570.51	93.78
שטח ציבורי פתוח	374.88	3.04
סה"כ	12,337.61	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.56	1,301.81	דרך מוצעת
7.01	864.58	מבנים ומוסדות ציבור
64.16	7,912.58	מגורים ד'
18.27	2,253.73	שטח ציבורי פתוח
100	12,332.71	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים:</p> <p>מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים, מגרשים ומתקנים למשחקים, מגרשי ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חניון, מתקנים טכניים, מחסני דיירים.</p> <p>ב. חזית מסחרית:</p> <p>בחזית הפונה לכיוון רחוב רוזמרין יש להקים חזית מסחרית לשימושים כגון: חנויות, מסעדות, בתי מרקחת, בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב. לא יותרו שימושי מסחר בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים לרבות אחסון חומרים מסוכנים כאמור בחוזר מנכ"ל, מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים, המשרד להגנת הסביבה ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>ג. תעסוקה כגון משרדים, מרפאות, שירותי דלפק וכדומה, בשטחים שבהם מותר מסחר.</p> <p>ד. שטחי שירות:</p> <p>שטחי שירות נלווים כגון מבואות, חדרי אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרים למתקנים טכניים ויתר שטחי השירות הנדרשים עפ"י החוק והתקנות שהותקנו מכוח.</p> <p>ה. חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין, ולא כמבנה נפרד, וימוקם בחניון בתת-הקרקע.</p> <p>ו. שטחים ציבוריים:</p> <p>1. 7 גני ילדים בשטח בנוי של 896 מ"ר ובנוסף חצרות בהתאם לתקן.</p> <p>2. 2 בתי כנסת בשטח של 300 מ"ר עבור כל בית כנסת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מספר הקומות המירבי מעל מפלס הכניסה הקובעת בכל אחד ממגדלי המגורים יהא 41 קומות + קומות טכניות, בבינוי המרקמי מספר הקומות המרבי יהא 14 קומות + קומות טכניות כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5, מפלס הכניסה הקובעת יהיה במפלס רח' הצוף.</p> <p>ב. מספר הקומות התת קרקעיות יקבע לעת מתן היתר הבנייה בהתאם לתכנון המפורט ולדרישות בדבר מקומות חניה ולפי הצורך בשטחי השירות.</p> <p>ג. גובה קומה טיפוסית במגדל לא יעלה על 3.4 מטר למעט דירות פנטהאוז בהן יותר גובה עד 3.5 מ' נטו. גובה קומה מסחרית יהיה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת בשטח בין רחוב הרוזמרין לרחוב הצוף.</p> <p>ד. 20% מסה"כ יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 80 מ"ר.</p> <p>ה. לא תותר הצבת צלחות לוויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מסתורים ייעודיים.</p> <p>ז. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>ח. הקומה המסחרית לכיוון רחוב רוזמרין תאפשר קומה נוספת עבור חללים טכניים- חללים אלו לא יחשבו כקומה נוספת ולא יספרו במניין הקומות.</p> <p>ט. יתוכננו כניסות נפרדות לשטחי המסחר ולקומות המגורים, תובטח כניסה מרחוב רוזמרין למבנה המגורים.</p> <p>י. לא יותר מיקום ממ"ק בקטעי החזית המסחרית הפונה אל הכיכר או הרחוב.</p> <p>יא. מפלסי הכניסה למגורים יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה. כן יקבע כי תותר גמישות של עד 1 מטר מהוראה זו.</p> <p>יב. פתרון המיגון בתכנית זו יהיה משולב על ידי ממ"קים וממ"דים במבנן המרקמי הנמוך</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ובמגדל המערבי .</p> <p>יג. לא יותרו מחסנים למגורים בחזית הפונה לרחוב. תותר הקמת מחסנים החל מגובה של 4.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה ברחוב לצורך ניצול פערי הטופוגרפיה.</p> <p>יד. בבניין אחד לכל הפחות תתאפשר גישה ישירה ממפלס רחוב הצוף לקומת מגורים ללא צורך בשימוש במעלית.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>תא שטח 1 :</p> <p>קו הבניין המסומן בקו ושתי נקודות הינו קו בניין עד מפלס גובה הבינוי במבנה הציבור. (על מנת לשמור על קו בניין 8 מ' בין מבנה המגורים למבנה הציבור.</p> <p>קו הבניין המסומן בקו ונקודה הינו ממפלס קומה שניה - גובה המבנה הציבורי ומעלה.</p>
ג	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי המנחה בצבע כחול, המצוי מעל קומת המסחר והיקפו כ-1496מ"ר, יותר שימוש ל :</p> <p>א. 7 גני ילדים בשטח בנוי של 896 מ"ר.</p> <p>ב. 600 מ"ר עבור שני בתי כנסת.</p> <p>בנוסף לאמור, יוקמו עבור גני הילדים חצרות/מרפסות בהתאם לתקן משרד החינוך.</p> <p>המיקום המדויק של השטחים הציבוריים הינו מנחה בלבד ומקומם המדויק יקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו.</p>
ד	<p>בינוי</p> <p>דירית :</p> <p>א. גודל יח"ד המארכת תאפשר תוספת דירית</p> <p>ב. היקף יח"ד עד 10% מיחידות הדיר המוצעות בתכנית.</p> <p>ד. הדירית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיר, בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.</p>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>מרפסות :</p> <p>המרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>1. הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>2. יותר קירוי חלקי של מרפסות (אשר יכולות לשמש לסוכה) במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p> <p>3. כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

	4.1	מגורים ד'
	4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	4.2.1	שימושים
<p>מבנים לחינוך, לתרבות, לספורט, לדת, לרפואה ולשירותי קהילה שתכליתם העיקרית מתן מענה לצרכים מקומיים של תושבי השכונה.</p>		
	4.2.2	הוראות
<p>א בינוי ו/או פיתוח ממפלס רחוב המור תותר כניסה ויציאה לחניון התת קרקעי של תאי השטח 1,2,3,5 המיועדים למגורים, שצ"פ ודרך מוצעת.</p>		
<p>ב פרוגרמה לשטחי ציבור 1. השימושים לצורכי ציבור יכללו: א. 5 כיתות מעון יום. ג. בית כנסת בשטח בנוי של כ- 300 מ"ר. ה. ניתן יהיה להוסיף שימושים נוספים במסגרת זכויות הבניה בהתאם לשיקול דעת מחלקת מדיניות תכנון. 2. בנוסף לאמור, יוקמו עבור כיתות מעון היום חצרות/מרפסות בהתאם לתקן משרד החינוך. 3. מימוש שטחי הבניה מסור לעיריית ירושלים.</p>		
	4.3	שטח ציבורי פתוח
	4.3.1	שימושים
<p>שימושים במגרש הראשי: א. שטחים מגוונים הכוללים: נטיעות עצים, שיחים, דשא, עיצוב ערוצי ניקוז וסכרים להשהיית נגר עילי בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ, מזרקות מים ואמות מים. ב. שבילי הליכה, רחבות, מדרגות ורמפות, שבילים עיליים, מעלית חיצונית ודרגנועים חיצוניים. ג. מתקני משחק ד. ריהוט חוץ, כולל: ספסלים, מצללות, אשפתונים שילוט מידע והכוונה, פיסול סביבתי וכד' ה. בריכות נוי ואמות מים בעומק שלא יעלה על 40 ס"מ ו. תאורה בטיחותית ודקורטיבית. ז. מתקנים טכניים והנדסיים תא שטח 3 כולל מגרש תלת ממדי המסומן באות C בהתאם לתשריט התכנית ולנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי: א. בתת הקרקע יותרו חניה פרטית עבור מגרשי המגורים, מתקנים טכניים כגון צובר גז, חדר אשפה ואחסנה, שימושים נלווים, דרכי גישה ורמפות. ב. חזית מסחרית במפלס רחוב רוזמרין.</p>		
	4.3.2	הוראות
<p>א בינוי ו/או פיתוח התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח 3 בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת מימדי). במגרש התלת מימדי המסומן באות C בנספח התלת מימד, יחולו הוראות הבינוי הבאות:</p>		

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>במפלס רחוב הצוף יתוכנן שטח ציבורי פתוח ומתחתיו במפלס רחוב רוזמרין יוצע בינוי בחזית רחוב מתחת לתחום השצ"פ לשימושי מסחר ותעסוקה.</p> <p>א. השטח הציבורי הפתוח המסומן בתשריט כשטח פתוח תלת ממדי מיועד לרישום על שם עיריית ירושלים.</p> <p>ב. מפלסי פיתוח השצ"פ יתוכננו בהתאמה למפלסי רחוב הצוף. לאור הפרשי המפלסים בין הרחובות הצוף ורחוב רוזמרין, במסגרת השטח הציבורי יתוכנן גם מעבר ציבורי אשר יגשר על פער הגבהים.</p> <p>ג. יותר שימוש באופן זמני לשם התארגנות, עירום ואחסון עודפי עפר.</p> <p>ד. במקומות בהם הגינון ימצא מעל שטח החניון עומק בתי הגידול לעצים לא יפחת ממטר אחד.</p>
ב	<p>רישום חניונים</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>רישום חניונים ומסחר</p> <p>על תא שטח זה יחולו ההנחיות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>רחוב, שביל אופנים.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>
א	<p>1. מתחת לתחום הדרך המוצעת בתת הקרקע יתאפשר להקים חניון תת קרקעי עבור המגורים בתכנית כמופיע בנספח הבינוי והתנועה.</p> <p>2. הדרך המוצעת המסומנת באדום בתשריט תא שטח 5 ו 6 תצטרף אל חלקת הדרך המאושרת הצמודה לה ותפותח יחד איתה כך שרוחב מדרכה לא יפחת מ 3.5 מ'.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסוק לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4464	0	(6)	0	0	(5) 6	(4) 41	(3) 372	(2) 4000	350	(1) 14100	(1) 37200	3449	1	מגורים	ד'	
						1		300	(7) 1200				1	מסחר ותעסוקה	ד'	
5136	0	(8)	0	0	(5) 6	(4) 41	(3) 428	(2) 4500	450	(1) 17500	(1) 42800	4462	2	מגורים	ד'	
								300	(7) 1200				2	מסחר ותעסוקה	ד'	
(10)									(9) 1496			7912	2 - 1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
(16) 528					(15) 6	(14)	(13) 44	(12) 1755		(11) 1760	(11) 4400		2 - 1	מגורים מותנה	ד'	
	(18)	(18)	(18)	(18)	(5) 6			(17)	2000			7912	2 - 1	חניון	ד'	
								200	(7) 800			2253	3	מסחר ותעסוקה	שטח ציבורי פתוח	
								(17)				2253	3	חניון	שטח ציבורי פתוח	
(10)	7	0	0	5	4	(20) 2		(17) 900		(19)	(19) 1000	864	4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					(5) 6			(17)				1128	5	חניון	דרך מוצעת	

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:

- במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, בכפוף למספר הקומות המותר ולגובה המותר ולקווי הבניין המותרים.
- במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בתקן החניה ו/או לאחסנה ושטחים טכניים.
- הגובה המצוין בטבלה הינו ביחס למפלס הכניסה (+0.00) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות.
- את השטחים העיקריים ושטחי שירות המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בתאי השטח של המגורים ניתן יהיה להעביר מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך.

- ה. במידת הצורך ניתן יהיה לנייד שטחי מסחר ותעסוקה עיקריים ושטחי שירות, בין תאי שטח 1-2-3.
- ו. בנוסף לשטחים האמורים בטבלה יותרו 50 מ"ר שטח עיקרי להקמת מערכות אגירת אנרגיה במתחם.
- ז. קומות וחדרים טכניים מעל הקרקע לא נכללים במניין שטחי השרות.
- ח. לכל בניין יתווספו שטחי בניה בהיקף של 100 מ"ר עבור מועדון דיירים מעבר למצוין בטבלה. המבנן בתא שטח 2 יחשב לעניין זה כשני מבנים.
- ט. יותר שילוב דיוריות עד 10% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להעביר שטחים מתא שטח 1 לתא שטח 2 ולהפך כל עוד שומרים על נפח הבינוי, קוי הבניין וגובה הבינוי.
- (2) שטחים עבור שטחי שירות כלליים כגון: אחסנה, חדרים טכניים, תותר תוספת שטחי שירות נוספים לצורך עמידה בתקן חניה.
- (3) ניתן יהיה לנייד יחידות דיור מתא שטח 1 לתא שטח 2 ולהפך כל עוד שומרים על נפח הבינוי קוי הבניין וגובה הבינוי.
- (4) לא כולל קומות טכניות, מס' הקומות כולל דירות מותנות.
- (5) מספר הקומות התת קרקעיות יקבע לעת מתן היתר הבנייה בהתאם לתכנון המפורט ולדרישות בדבר מקומות חניה ושימושים טכניים אחרים.
- (6) בהתאם לנספח הבינוי ולהוראות בסעיף 4.1.
- (7) במפלס רחוב רוזמרין.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים עבור שטחי שירות.
- (10) שטחי חצרות ומרפסות בהתאם לעמידה בתקני משרד החינוך ובהתאם לתכנון המפורט.
- (11) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושו יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6 להוראות התכנית. מגיש הבקשה להיתר יהיה זכאי לממש זכויות יחידות הדיור או חלק מהן בתא שטח 1 ו/או בתא שטח 2, לפי שיקול דעתו.
- (12) שטחים אלו הם עבור חניה פרטית, שימושים נלווים, דרכי גישה ורמפות עבור תאי שטח 1, 2 ו-3.
- (13) ניתן יהיה לנייד את היחידות המותנות מתא שטח 1 לתא שטח 2 ולהפך בעת מימוש יחידות אלו.
- (14) לא תותר תוספת קומות למגורים מעבר ל 41 קומות.
- (15) מספר הקומות התת קרקעיות יקבע לעת מתן היתר הבנייה בהתאם לתכנון המפורט ולדרישות בדבר מקומות חניה ושימושים טכניים אחרים, וניתן יהיה להוסיף קומות חניה ושטחים בהתאם לכך.
- (16) ככל שהזכויות המותנות ימומשו ניתן יהיה להקים עבורן שטחי מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליחיד בממוצע, שטחי המרפסות הינן למרפסות מקורות בלבד, מרפסות פתוחות לא יבואו במניין השטחים ויהיו בנוסף למצוין בטבלה.
- (17) בנוסף יותרו זכויות בניה בתת הקרקע עבור חניון למגרשי המגורים: 46,500 מ"ר, ניתן לשימוש בתאי שטח 1,2,3,4,5.
- (18) קו בניין תת קרקעי 0.
- (19) ניתן יהיה להעביר שטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת.
- (20) שתי קומות מעל מפלס רחוב הצוף, ועד ארבע קומות מתחת למפלס רחוב הצוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תיאום עם חברת חשמל המספקת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
- ב. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם, וכל זאת בתנאי שקיים בסביבת התכנית קו חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.
- ג. התכנון המפורט של מבני הציבור יתואם לעת מתן היתרי בניה עם אגף מבני ציבור בעירייה.
- ד. תאום תכנית פיתוח עבור השטחים הלא מבונוים עד קו ההשקה המוסכם עם תכנית הפיתוח של הרק"ל.
- ה. הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השחייתם בנפח המתאים של 10 מ"ר לדונם בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי.
- ו. הגשת הצהרה על הערכת כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך ההריסה והבינוי וקביעת הוראות בדבר גריסה, מחזור ופינוי.
- ז. תיאום תכנון מול פיקוד העורף בעניין המקלט בחלקה 9.
- ח. תיאום עם משרד הביטחון לעניין דרכי סימון המבנים במתחם.
- ט. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.
- י. 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- יא. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
- יב. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
- יג. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
- יד. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- טו. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
- טז. הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור:
 - שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.
 - יז. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית.
 - יח. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח ובו יפורטו האמצעים לניהול מי נגר בחלוקה למתחמים או מגרשים לאישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה, עיריית ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>יט. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת הקמת השטחים הציבוריים המבונים במגרשי המגורים. כ. תנאי לאכלוס יהא השלמת השטחים הציבוריים והבטחת רישומם במסגרת הרישום בבית משותף, בעלות העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף. כא. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור פתרון לניהול נגר בהתאם לתמא 1שינוי 8 הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע. התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 1: 50. כב. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע חיזוי אקוסטי מרחוב רוזמרין לענין הצורך במיגון דירת. בתכנית. כג. תנאי למתן היתר בניה יהיה עידכון בדיקת נישוב רוח בקרבת בניה גבוהה לפי תקן בניה ירוקה. כד. תנאי לצו תחילת עבודה, יהא העמדת מקומות תפילה חלופיים זמניים בתחום התכנית או מחוצה לה בתקופת עבודות הבניה, זאת בתיאום עם מנהלת מבני דת בעיריית ירושלים. כה. תנאי להיתר בניה יהיה מיפוי אזרחים ותיקים וקבלת חוות דעת של המחלקה לעבודה קהילתית בעיריית ירושלים לענין האוכלוסייה הבוגרת.</p>	
<p align="center">חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה, ובהתייחס למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל. ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לצרכי חנייה בהתאם לתקן התקף, לצורכי אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. ג. יש לספק חניות לאורחים בשיעור של 10% ממספר יח"ד בתכנית. חניות אלו יסופקו רק בתחום החניון התת קרקעי, כחלק מהחניה הנדרשת למגורים עפ"י התקן. חניות האורחים שבמרתף לא ישוייכו לדירה ספציפית וישמשו את אורחי כלל הדירות. ד. יסופקו תשתיות לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כלל הרכבים בחניון בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה)(תיקון)התשפ"ב-2022. ה. חניון המגורים יופרד מחניון יתר השימושים.</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>א. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. ב. יוצעו פתרונות אדריכלים מבונים בתחום התכנית על מנת למתן את השפעת הרוח. במידה ויקבעו אמצעים למיתון רוח, שטחים אלו לא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי בניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר. ג. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. ד. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מסחר ו/או תעסוקה יוצגו פתרונות אצירה לאריזות קטנות ולפסולת גושית. ה. לעת מתן היתר בניה יש לבחון אמצעים לשיפור ומניעת הצללה על מבני המגורים הסמוכים לתכנית.</p>	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">חשמל</p> <p>א. מיקום התוואים להעברת תשתית המתח הגבוה והנמוך, כמו גם מיקומי תחנות טרנספורמציה פנימיות, יתואמו עם החברה המספקת חשמל.</p>	<p align="center">6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>ב. תותר הקמת תחנות השנאה ותחנות משנה סגורות, תת קרקעיות או משוקעות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות ההשנאה, תחנות המשנה וחדרי הטרנספורמציה יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל.</p> <p>ג. חדר השנאים יוקם בחניון בתת הקרקע (ולא כמבנה נפרד) תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים.</p> <p>לא יותר להציב חדר שנאים בתחום דרך, שצ"פים, שבילים או גל שטח ציבורי אחר.</p>	
<p>6.5</p>	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית או מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), ותוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית בתוך פרק זמן של שלושה חודשים.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p>6.6</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי:</p> <p>א. תותר הקמת מבני עזר וחלקי בניין בתחום המרווח (בין קווי הבניין לגבול מגרש) כגון רמפות חדרי אשפה וכו'.</p> <p>ב. יותר הגבהת מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים.</p> <p>ג. גדרות וכן מעקות מרפסות וגגות יהיו ממתכת ו/או אבן ולא זכוכית.</p> <p>פיתוח:</p> <p>א. תתאפשר התקנת אמצעים מכניים לגישור על הפרשי הגובה במקומות בהם מתוכננת תנועת הולכי רגל.</p> <p>ב. לא ימוקמו חצרות פרטיות לכיוון מרחב ציבורי.</p> <p>ג. תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ 3 מ' גובה.</p> <p>ד. יובטח מעבר נגיש אחד בין רחוב הצוף לרחוב רוזמרין דרך השצ"פ.</p>	
<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 3 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו של העץ יוגן בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה</p>	

6.7

שמירה על עצים בוגרים

לקבלת רישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 ב. במסגרת היתר הבניה יתכנן היזם שתילה חלופית ברחובות המור, רוזמרין, הצוף ולבונה שלא תיפול מערך הפיצוי הנופי.
 כריתת העצים בהתאם לנוהל העירוני והפיצוי הנופי תנאים להיתר בניה וטופס הגמר.
 נטיעת עצים חדשים :
 א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ברחובות ובשטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז.

הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי לתכנית :

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי לתכנית ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.8

תשתיות

א. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו בתת הקרקע (למעט עבור שטחי המסחר). במידה והמתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.

ב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, ופתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.

ג. פירי איוורור למיניהם ישולבו בתוך מסת הבינוי ויוטמעו בה. תיאסר הוצאת פירים ומיקום תשתיות עליות בתחום זיקות ההנאה/ חזית למרחב הציבורי.

א. בשלב התכנון המפורט לעת קבלת היתר בניה, יקבע סופית אופי פינוי האשפה גודלם ומיקומם של חדרי האשפה, יש לבחון אופציה להקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית או דחסניות.

ב. יוקם שוט אשפה בכל בנין.

ג. פינוי אשפת המסחר יהיה בהתאם לאופי הפינוי בשכונת גילה לעת מתן היתר בניה.

<p>6.9 הריסות ופינויים</p> <p>מבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>א. תנאי לתעודת גמר בכל מבנה מגורים יהיה השלמת פיתוח מחצית השצ"פ, השבילים והשטחים המבונים לצורכי ציבור בתחום מגרשי המגורים. ב. תנאי לאכלוס התכנית יהיה הסדרת רחוב הצוף, בהתאם לעקרונות בנספח התנועה של התכנית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. ב. בשטח התכנית ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה ו/או החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת קרקעיים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי התכנית בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה במגרש התכנית וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1. ג. באזורי חניה ומשטחים מרוצפים יש להשתמש ככל שניתן בחומרי ריצוף פורזיביים חדירים. ד. יש ליישם שכבת טוף בעובי של לפחות 0.75 מ' בשטחי גינון מעל תקרות מרתף. ה. יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל שטחי השהייה וריסון באמצעות צמ"גים ושיפועי המגרש. ו. במגרשים סחירים ייושמו אמצעי השהיה אשר יוכלו להשהות את נפח הנגר הנדרש על פי אירוע בהסתברות חזרה של 5% ולמשך 120 דק', על פי דרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. ז. השטחים המגוננים בשטח התכנית יתוכננו במפלס נמוך ב-5 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בזרימה חופשית משטח התכנית. ח. בקשה להיתר תכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש המבוקש, תיאור טכני של אמצעי ההחדרה וההשהיה ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות אשר יבטיח עמידה בנפחי הנגר הנדרשים על פי תמ"א 1 ומחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 בניה ירוקה</p> <p>א. בנייה למגורים תעשה לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 3 כוכבים וכן דירוג ממוצע B בתקן 5282. אף יחידה לא תפחת מדירוג C. ב. תנאי למתן היתר בניה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281. יעד לייצור אנרגיה בתכנית: 90% משטח הגג+30% מהחזית הדרומית+30% מהחזית המערבית ולקבל שטח במטר מרובע. את המספר המתקבל להכפיל בשעות השמש האפקטיביות. ייצור האנרגיה במתחם יהיה בין 50%-70% ממספר זה. ג. הגגות במתחם יכולים לשמש כגגות ירוקים לטובת ניהול מי הנגר בשטח המתחם.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 סטייה ניכרת</p> <p>א. לפחות 20% מסך יח"ד המוצעות תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 80 מ"ר, סטייה מההוראה האמורה תהווה סטייה ניכרת לתכנית. ב. חזית מסחרית/תעסוקה לכיוון רחוב רוזמרין הינה מחייבת וסטייה מההוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. ג. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב ויהווה סטייה ניכרת לתכנית. ד. קווי הבניין הינם מחייבים ויהוו סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p>6.13</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

<p>6.13 סטייה ניכרת</p>	<p>6.13</p>
<p>ה. לא יותר ניוד של שטחי שרות לשטחים עיקריים. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר איכלוס יהא רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש בבניינים שבתחום התכנית הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, בניקיון ובגינון.</p>	
<p>6.15 זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p>	<p>6.15</p>
<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק תחול זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס רחוב רוזמרין :</p> <p>1. תחום זיקת הנאה יהיה המשך רציף לרחוב וישמש למעבר הולכי רגל. 2. בתחום זיקת הנאה במפלס רחוב רוזמרין תתאפשר גישה לחזית המסחרית ולכניסה לבנייני המגורים.</p> <p>בנוסף תתוכנן זיקת הנאה עבור מדרגות המגשרות מרחוב רוזמרין לרחוב הצוף מצידו המזרחי של התכנית.</p>	
<p>6.16 זכות מעבר סימון בתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב</p>	<p>6.16</p>
<p>יותר מעבר רכב מתא 4 שביעוד מבנים ומוסדות ציבור לתאי שטח 1-3 שביעוד מגורים ושצ"פ.</p>	
<p>6.17 מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית</p>	<p>6.17</p>
<p>לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בית העסק.</p>	
<p>6.18 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.18</p>
<p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים :</p> <p>א. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.</p> <p>ב. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.</p> <p>ג. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>ד. לא יותר ניוד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>ה. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, מטרתה הנאמנות תהיה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>ו. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 24,000,000 ש"ח תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.</p> <p>ז. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור</p>	

6.18	הנחיות מיוחדות
מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 76

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	כל אחד מתאי השטח למגורים יהיה ניתן למימוש בפני עצמו.	
1	פיתוח תא שטח 1 או 2 למגורים, וכמחצית מהשצ"פ (תא שטח 3) בתיאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים	
2	פיתוח תא שטח 2 או 1 למגורים, וכמחצית מהשצ"פ הנותר (תא שטח 3) בתיאום עם אגף שפי"ע בעיריית ירושלים	

7.2 מימוש התכנית

המועד למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 76



תכנון זמין
מונה הדפסה 76