

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1021344

תוספת קומות, יח"ד ושטחי בניה, מתחם המשתלה, 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

ברחוב רבן יוחנן בן זכאי, שכונת קטמון גוש 30123 חלקות 109, 110, 111.

רקע התכנית:

התכנית המוצעת ממוקמת על ציר רחוב רבן יוחנן בן זכאי, מעלה זאב ובן בבא בשכונת קטמון, ירושלים. שטח התכנית כ-11 דונם. אזור התכנית ממוקם בלב שכונת מגורים הגובלת בריכוז מוסדות לצרכי ציבור ושטחים פתוחים. השטחים פנויים מבניה.

בתחום התכנית מאושרת תכנית מספר 101-0250563 משנת 2017: תכנית זו הסדירה את מתחם משתלת חוות הנוער הציוני כמתחם מגורים ג' עם חזית מסחרית, מגורים ד', שצ"פ, מבני ציבור והסדירה דרכי גישה לתנועת רכבים והולכי רגל.

המקום ממוקם קרוב לשיא הרכס ומתאפיין בתנאי קרקע מדרוניים.

תאור התכנית המוגשת:

התכנון המוצע מתמקד בחלקות בייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית ומגורים ד' במתחם: מבוקשת בנייה רוויה בהיקף של 361 יח"ד משולבת עם שימושי מסחר ומשרדים בקומת המסד הפונה לרחוב רבן יוחנן בן זכאי, תוך הגדלת מספר יח"ד מירבי, מספר הקומות המירבי ושטחי הבנייה המירביים שאושרו בתכנית מספר 101-0250563 התקפה. בתכנית התווייה לדירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ-25%. בתכנית מוצעות הרחבות דרכים לטובת קו סגול עתידי של רק"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות, יח"ד ושטחי בניה, מתחם המשתלה, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1021344

1.2 שטח התכנית 11.031 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219660
	קואורדינאטה Y	629492

1.5.2 תיאור מקום
 ירושלים, שכונת קטמון, שטח בין הרחובות הבאים:
 מדרום: רחוב רבן יוחנן בן זכאי
 מצפון: רחוב מעלה זאב
 ממערב: רחוב בן בבא
 ממזרח: קצה רחוב חלפתא

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	יוחנן בן זכאי		
שכונה	קטמון		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30123	מוסדר	חלק	109-111	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2017		3798	7454	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0250563 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0250563
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מספר 1	10: 01 28/11/2022	אילן פיבקו	15/11/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח עצים מספר 3	14: 41 21/11/2022	אדיר אלווס	21/11/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים מספר 3א	14: 42 21/11/2022	אדיר אלווס	21/11/2022	39	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה מספר 2	10: 06 28/11/2022	רולי פלד	24/11/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 43 21/11/2022	יעקב קום	07/11/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	ככר ספרא	1			liranc@sela binui.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סלע בינוי בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	94			liranc@selabinui.co. il

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Mor@archko um.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		mor@archko um.com
אדריכל	אדריכל	אילן פיבקו	32117	אילן פיבקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	office@pivko .com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מהנדס	רולי פלד	12396385	רולי פלד - הנדסת תחבורה ותנועה	ירושלים	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	roshfeld@gmail.com



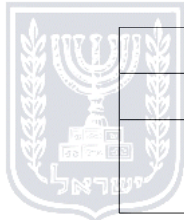
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23

מונח	הגדרת מונח
עונת החורף	התקופה שבין 1 לאוקטובר ועד ה-30 לאפריל.
קירוי קל	מבנה פריק למתן הגנה בפני השפעות מזג האוויר בעונת החורף, ליושבים ליד שולחנות שהוצבו בהיתר בחזית העסק לשירותי הסעדה.

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**

הקמה ופיתוח של מבני מגורים חדשים לבניית 361 יח"ד תוך שילוב שימושי מסחר ושירותים קהילתיים לאורך רח' רבן יוחנן בן זכאי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- א. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ד' ולדרך.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בתחום תאי שטח מספר 1-3 כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות מגורים לבניינים שבתחום תא שטח מספר 1, בהתאם לנספח הבינוי.
 2. קביעת בינוי לתוספת 1 קומת מגורים לבניינים שבתחום תאי שטח מספר 2 ו-3 בהתאם לנספח הבינוי.
 3. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות תת קרקעיות בתחום תאי שטח מספר 2 ו-3 בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת מספר הקומות המירבי בתאי שטח מספר 1-3, כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (א4) לחוק התכנון והבנייה, וקביעתם כמפורט להלן:
 - 1: 15 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - 2 ו-3: 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ד. הגדלת מספר יח"ד מירבי בתאי שטח מספר 1-3, כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (א8) לחוק התכנון והבנייה, וקביעתם כמפורט להלן:
 - 1: 104 יח"ד.
 - 2: 131 יח"ד.
 - 3: 126 יח"ד.
- ה. התרת תוספת שטחי בנייה מירביים בתאי שטח מספר 1-3 כמפורט להלן:
 1. התרת תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים בכל אחד מתאי שטח מספר 1-3 כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (א16) לחוק התכנון והבנייה.
 2. התרת תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בכל אחד מתאי שטח מספר 1-3 כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (א15) לחוק התכנון והבנייה.
- ו. שינוי קו בניין וקביעת קווי בניין חדשים, כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (א4) לחוק התכנון והבנייה.
- ז. קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.
- ח. שינוי הוראות בדבר בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (א5) לחוק התכנון והבנייה.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- י. קביעת הוראות בדבר הרחבת דרך ואופן פיתוחה כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (א2) לחוק התכנון והבנייה.
- יא. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	3 - 1	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	110, 100
דרך מוצעת	110, 100	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	3 - 1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
		זיקת הנאה	מגורים ד'	3, 2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
		חורשה לכריתה	דרך מוצעת	100
		חורשה לכריתה	מגורים ד'	3
		חזית מסחרית	מגורים ד'	3, 2
		קו בנין עילי	מגורים ד'	3, 2
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	3 - 1
רצועת מתעי"נ	דרך מוצעת	110, 100		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,418	76.71
מגורים ד'	2,556	23.29
סה"כ	10,974	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	813.37	7.37
מגורים ד'	10,218.2	92.63
סה"כ	11,031.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח מספר 1 : א. מגורים. ב. חניה תת קרקעית. ג. מחסנים. ד. חדרים טכניים ושירותים נלווים לדיור. ה. חדרי שנאים, חדרים טכניים וחדרי שירות תת קרקעיים.</p> <p>בתאי שטח מספר 2 ו-3 : א. חזית מסחרית - רק בקומה הראשונה (קומת המסד) לאורך רח' רבן יוחנן בן זכאי : מסחר, משרדים, שירותי אשנב כגון דואר או בנק, מזנונים ובתי קפה. ב. מגורים - החל ממפלס הכניסה למגורים (קומה מעל קומת המסד) ומעלה. ג. חניה תת קרקעית. ד. מחסנים. ה. חדרים טכניים ושירותים נלווים לדיור. ו. חדרי שנאים, חדרים טכניים וחדרי שירות תת קרקעיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספת קומות לבניינים שבתחום תאי שטח מספר 1-3 כמפורט להלן : א. תותר תוספת 3 קומות לבניין שבתחום תא שטח מספר 1, לשימוש מגורים, כמפורט בנספח מספר 1. ב. תותר תוספת 1 קומה לכל אחד מהבניינים שבתחום תאי שטח מספר 2 ו-3, באגף הגבוה הצפון מערבי בלבד, לשימוש מגורים, כמפורט בנספח מספר 1. מודגש כי אין כל שינוי במספר הקומות המירבי של אגפי הבינוי כלפי ולאורך רחוב רבן יוחנן בן זכאי. ג. תותר תוספת 2 קומות תת קרקעיות לבניינים שבתחום תאי שטח מספר 2 ו-3, כמפורט בנספח מספר 1. ד. גובה הבניה המירבי יהיה כמפורט בנספח מספר 1.</p> <p>2. תותר תוספת יח"ד לבניינים שבתחום תאי שטח מספר 1-3 כמפורט להלן : א. תותר תוספת של 16 יח"ד לבניין שבתחום תא שטח מספר 1, באופן שסה"כ מספר יח"ד המירבי בתא שטח זה יהא 104 יח"ד. ב. תותר תוספת של 17 יח"ד לבניינים שבתחום תא שטח מספר 2, באופן שסה"כ מספר יח"ד המירבי בתא שטח זה יהא 131 יח"ד. ג. תותר תוספת של 12 יח"ד לבניינים שבתחום תא שטח מספר 3, באופן שסה"כ מספר יח"ד המירבי בתא שטח זה יהא 126 יח"ד. ד. לפחות 25% מיחה"ד בתאי שטח מספר 2 ו-3 יבנו כדירות קטנות כאשר שטח דירה קטנה אינו עולה על 75 מ"ר מרבי, שטח זה כולל שטחי ממ"ד ולא כולל שטחים משותפים ומרפסות.</p> <p>3. מספר הבניינים המינימלי בכל אחת מתאי שטח מספר 1-3 יהא 2 בניינים. כל סטייה אשר</p>

4.1

מגורים ד'

תקטין את מספר הבניינים המינימלי בכל תא שטח תחשב כסטייה ניכרת.

4. המרחק המינימלי בין הבניינים בתא שטח מספר 1 לא יפחת מ-8 מ'. כל שינוי אשר יקטין מרחק מינימלי זה יחשב כסטייה ניכרת.

5. החזיתות המסחריות / השימוש המסחרי בבניינים שבתאי שטח מספר 2 ו-3 ימוקמו במפלס רחוב רבן יוחנן בן זכאי (קומת מסד) בלבד. המגורים ימוקמו בקומות שמעל קומת המסד הנייל, וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.

6. גובה קומת המסד בתאי שטח מספר 2 ו-3 לא יעלה על 7.5 מ' וגובה קומת מגורים בתאי שטח אלו לא יעלה על 3.5 מ'. יותר גובה קומות משתנה (בכפוף לדובה המירבי כמצוין לעיל) ובתנאי שהשינוי בגובה הקומה יהיה רציף ובאופן שלא פוגע בחזית הבניינים.

7. גובה קומת הכניסה (מפלס 0.00) בבניין שבתחום תא שטח מספר 1 לא יעלה על 4.5 מ'. גובה קומת מגורים מעל קומת הכניסה כאמור לא יעלה על 3.5 מ'.

8. תותר תוספת שטחי בנייה מירביים בתאי שטח מספר 3-1 כמפורט להלן:

א. תותר תוספת של 500 מ"ר שטחים עיקריים בכל אחד מתאי שטח מספר 3-1, כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (16) לחוק התכנון והבנייה.

ב. תותר תוספת של שטחי שירות תת קרקעיים בכל אחד מתאי שטח מספר 3-1, כמותר ע"פ סעיף 62א (א) (15) לחוק התכנון והבנייה וכמפורט להלן:

תא שטח מספר 1: תוספת של 2,220 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים עבור המגורים במגרש.
תא שטח מספר 2: תוספת של 7,491 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים עבור המגורים במגרש.
תא שטח מספר 3: תוספת של 9,076 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים עבור המגורים במגרש
ותוספת של 600 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים עבור המסחר במגרש. סה"כ תוספת של 9,676 מ"ר במגרש.

שטחי הבנייה המירביים בכל אחד מתאי שטח מספר 3-1 יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

9. קווי הבניין המירביים יהיו כדלקמן:

א. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בתחום תאי שטח מספר 3-1 בשני קווים ונקודה בצבע אדום הם קווי בניין מירביים תחתיים / תת קרקעיים.

ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בתחום תא שטח מספר 1 בקו ונקודה בצבע אדום הם קווי בניין עיליים מירביים.

ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בתחום תאי שטח מספר 2 ו-3 בקו ושתי נקודות בצבע תכלת הם קווי בניין מירביים להקמת קומת המסד / המסחר ו-6 הקומות שמעליה, באגפו הקידמי של הבניין כלפי רחוב רבן יוחנן בן זכאי.

ד. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בתחום תאי שטח מספר 2 ו-3 בקו ושתי נקודות בצבע אדום הם קווי בניין מירביים להקמת קומת המסד / המסחר ו-10 הקומות שמעליה, באגפו הגבוה האחורי של הבניין, הכל כמפורט בנספח מספר 1.

ה. תותר גמישות בקווי הבניין המפרידים בין האגף הגבוה לאגף הנמוך של הבניינים בתחום תאי שטח מספר 2 ו-3 בשיעור של עד 2 מ' לעת קידום היתרי הבנייה בתאי שטח אלו.

10. הבינוי והפיתוח יהיה כמפורט בנספחים מספר 3-1.



4.1	מגורים ד'
	<p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי והפיתוח (נספח מספר 1), הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות באגפי הבניינים שבתחום תאי שטח מספר 2 ו-3 כלפי ועל רחוב רבן יוחנן בן זכאי, קווי הבניין המירביים, מספר יח"ד מירבי, מספר הבניינים במגרש ותמהיל יח"ד כנדרש בסעיף קטן 2.2 ד לעיל.</p> <p>11. הוראות בינוי ופיתוח נוספות - ראה סעיפים 6.1 ו-6.2 להלן.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח 2, יתאפשרו אלמנטי פיתוח כגון אדניות, מדרגות, בריכת נוי, שבכת כניסת אויר וכדומה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי בהליך הרישוי.</p> <p>2. שטח זה יפותח ככוכר מסחרית הפתוחה לכלל הציבור כתנאי בהליך הרישוי על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה / המגרש / תא השטח.</p> <p>4. זיקת הנאה זו תפותח ככל הניתן במפלס הרחוב, ברציפות לרחוב וללא הפרשי מפלסים בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי בהליך הרישוי.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. בשטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה, בתחום תאי שטח מספר 2 ו-3, יתאפשרו מתקנים טכניים כגון צוברי גז, איזורורים וכדומה, בתכסית מינימלית ובאופן שמשלב בפיתוח השטח. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי בהליך הרישוי.</p> <p>2. שטחים אלה יפותחו כחצרות הבניינים כתנאי בהליך הרישוי על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הללו תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה / המגרש / תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>4. לפחות 60% משטח זיקת הנאה זו יהיה שטח משותף לכלל הדירות (חצר משותפת) ולא ישויך לדירות ספציפיות. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי בהליך הרישוי.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. החזיתות המסחריות המוצעות לאורכו של רחוב רבן יוחנן בן זכאי יתוכננו במפלס הרחוב, ברציפות לרחוב וללא הפרשי מפלסים, בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי בהליך הרישוי.</p> <p>2. השימושים שיותרו במפלס זה יהיו מסחר, משרדים, שירותי אשנב כגון דואר או בנק, מזנונים או בתי קפה.</p>
ה	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. לא יותר שימוש במערכות להגברת קול לשם השמעת מוסיקה ו/או כריזה וכדומה מחוץ לכותלי בתי העסק, שבחזיתות המסחריות כאמור.</p> <p>2. על מגיש הבקשה להיתר להתאים את התכנון המפורט בהיתר להשפעות האפשריות של הקמת</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>הפעלת הרכבת הקלה לאורך רח' בן זכאי כגון: קרינה אלקטרו-מגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים, ולכלול מיגון מתאים במידת הצורך.</p>
<p>4.2</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.2.1</p>	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת-קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרך ציבורית מוצעת / הרחבת דרך. ב. שטחים אלו יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. ראה סעיף 6.3. ג. שטחים אלה נכללים בתחום תכנית 101-0800771 (הקו הסגול של הרכבת הקלה) וחלות עליהם כל הוראותיה. ד. לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי מהבינוי שבתאי שטח מספר 2 ו-3 לשטחי הרחבת הדרך הללו (לתאי שטח מספר 100 ו-110). כמו כן, לא תותר כל הפרעה להקמת או להפעלת הרכבת הקלה בתחום תאי שטח מספר 100 ו-110. ה. תותר הצבת רחבות כיבוי עבור הבנוי בתאי שטח מספר 1, 2 ו-3 בתחום הדרכים המוצעות בתכנית (תאי שטח מספר 100 ו-110) כמפורט בנספח מספר 1 ו-2. לעת מתן היתר הבניה יש לוודא כי רחבות הכיבוי ומקומות חניה זמניים וקבועים בתחום הדרכים המוצעות בתכנית לא ישפיעו על תכנון ותיפקוד הרק"ל. ו. פיתוח שטחי הדרכים המוצעות בתכנית (תאי שטח מספר 100 ו-110) יהא כמפורט בנספח מספר 1 ו-2. מודגש בזאת כי פרטי התכנון בנספח מספר 1 ו-2 הינם מנחים בלבד ויקבעו סופית בתכנון המפורט, לעת מתן היתרי הבניה, לרבות תכנון רחבות הכיבוי, נטיעות עצים, הסדרי תנועה וחניה וכדומה. ז. לעת תכנון מפורט יש לשמור על רציפות מדרכות מוצללות בתוואי הרחוב. ח. ראה סעיף 4.1.2, ה ס"ק 2 לעיל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי-תכנון זמין שמאלי הדפסה 23	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	53.5	40.4	104	(1) 50	921	23682	10920	0	3360	9402	2569	עבור כל הבניינים	1	מגורים	ד' מגורים
(2)	(2)	5	15				(1) 90	99	3810	2545	1265	0	0	3840	עבור כל הבניינים	2	מסחר ומשרדים	ד' מגורים
(2)	(2)	5	10	35	30.9	131	(1) 55	736	28251	13991	0	3625	10635	3840	עבור כל הבניינים	2	מגורים	ד' מגורים
(2)	(2)						(1) 90	62	2355	1695	660	0	0	3809	עבור כל הבניינים	3	מסחר ומשרדים	ד' מגורים
(2)	(2)	5	10	35	29.7	126	(1) 55	746	28401	15576	0	3662	9163	3809	עבור כל הבניינים	3	מגורים	ד' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
1056	(2)	(2)	עבור כל הבניינים	1	מגורים	מגורים ד'
0	(2)	(2)	עבור כל הבניינים	2	מסחר ומשרדים	מגורים ד'
1368	(2)	(2)	עבור כל הבניינים	2	מגורים	מגורים ד'
0	(2)	(2)	עבור כל הבניינים	3	מסחר ומשרדים	מגורים ד'
1368	(2)	(2)	עבור כל הבניינים	3	מגורים	מגורים ד'

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:

- א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. גובה המבנה יהיה כמצוין בנספח הבינוי כ"מפלט הגג". מעל גובה מבנה מירבי המפורט בתאי שטח 1-3 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה המתקנים הטכניים יהיה בהתאם לצרכי ומפירטי המערכות הטכניות, באישור מהנדס העיר.
- ג. השטחים המצויינים בטבלה למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.
- ד. יותר שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בין תאי השטח בהיקף של עד 300 מ"ר לתא שטח.
- ה. יותר ניוד בין שטחי שירות תת קרקעיים למסחר ומשרדים לבין שטח שירות תת קרקעיים למגורים ולהפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי התכסית המפורטים הינם התכסית העילית המקסימלית המותרת. עבור קומת המסד במפלס בן זכאי התכסית המרבית הינה 90%, מהקומה שנייה התכסית המרבית הינה 55%. עבור הקומות התת קרקעיות לא תינתן הגבלת תכסית. התכסית תחושב ללא מרפסות שמש ומסתורים.
- (2) קווי בניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי וכמפורט בסעיף 4.1.2 א.5.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. מפלסי פיתוח:

1. אופן הפיתוח במפלסים המפורטים בסעיף זה הינו מחייב.
2. בתאי שטח 2-3 קומת המסחר (קומת המסד) - מפלס רחוב בן זכאי: כהמשך רציף של המדרכה הסמוכה. הכניסה לשימושי קומת המסד יבוצעו ישירות מהמדרכה הצמודה לחזית המסחרית. בסמוך ובמפלס תת קרקעי של המגורים יוקצה שטח שירות ליציאה וכניסה נוספת אפשרית של דיירי הבניין.
3. בתאי שטח 2-3 קומה שניה (קומת המגורים) - כניסה ראשית לדיירי הבניין: פיתוח החצרות המשותפות יוצמד למפלס זה.
- הכניסה הראשית לבנייני המגורים תבוצע במפלס זה. את הפרשי הגובה בין הקומה הראשונה לשנייה יש לבצע ככל הניתן באמצעות שטחים מגוננים.
- מפלס החצרות לא יהיה גבוה מ-1.0 מ' ממפלס המעברים הסמוכים.
4. בתא שטח 1 מפלס החצרות הפונות לדרך לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הדרך הסמוכה.
5. ההפרש בין מפלס החצרות הפונות לרחוב מעלה זאב בתא שטח לרחוב עצמו, לא יעלה על 120 ס"מ.

ב. חצרות משותפות:

1. גובה תקרת המרתף העליונה מתחת לחצר המשותפת (זיקת ההנאה בתאי שטח 2-3) תקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון, נטיעות ומעבר תשתיות ובהתאם לאמור להלן.
2. בתחום החצר המשותפת יוקצה שטח מגוון מעל גג החניון בעומק שלא יקטן מ-80 ס"מ בשטח שלא יקטן מ-60 מ"ר. העצים ימוקמו באישור מהנדס העיר ואגרונום להבטחת יציבות המבנה והעץ. מספר העצים בחצרות לא יפחת מעץ יחיד לכל 40 מ"ר שטח חצר.

ג. קירות תמך:

1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן.
2. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 2.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית הפונה אל שטח פתוח לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1 מ' עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
3. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.
4. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה על פי פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>5. 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 בקירת פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.</p> <p>6. גובה הגדרות הבנויות כלפי הכבישים ומעברים ציבוריים, לא יעלה על 150 ס"מ ממפלסים אלו. ע"ג הגדר הבנויה יותר להוסיף מעקה קל לצרכי בטיחות.</p> <p>ד. פיתוח תשתיות:</p> <p>1. מתקני האשפה יבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. פתרון פינוי האשפה יהיה פתרון אחיד לכלל תאי השטח באמצעות פינוי עגלות ועפ"י הנחיות אגף התברואה.</p> <p>2. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי.</p> <p>3. תותר הקמת חדרי בלוני גז.</p> <p>ה. נטיעות וגינון:</p> <p>1. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבניין. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסיווג גודל מספר 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבניינים בתאי שטח 2-3 יינטע עץ אחד לכל 6 מ' לאורך חזית הבניין.</p> <p>2. עצים שסומנו לשימור בנספח לשימור עצים בוגרים ישולבו בתכנון וינקטו כלפיהם אמצעי הגנה כפי שיפורט ע"י מח' שפ"ע.</p> <p>3. במסגרת הגינון של שטח התכנית מוצע לשתול צמחיה אטרקטיבית לעופות ולפרפרים, בדגש על צמחית בר ים תיכונית וצמחיה תרבותית מסורתית (חרוב מצוי, שקד מצוי, מיש דרומי, זית אירופי, תות לבן/שחור וכדומה).</p> <p>4. יש להדביר מיני צמחים פולשים כאזדרכת מצויה ואילנתה בלוטית, ולמנוע את חזרתם בעתיד.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 במגרשי המגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.</p>	



6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>המשך הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>ו. בניה באבן:</p> <p>1. הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות, בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לזמן הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.</p> <p>3. קירות תמך וגדרות יחופו באבן.</p> <p>4. כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו.</p> <p>5. בפינות החזית, יותר שימוש בחיפוי שאינו אבן.</p> <p>ז. 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>	

ח. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים :

לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה לפתח של יח"ד אחרת אלא אם כן נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-8.0 מ'.

ט. מרפסות :

1. יותרו מרפסות מקורות, תתכן בליטת מרפסות בגבולות המגרש.

2. עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.8 מטר (מרפסת זיזית : 1.5 מ'). יותרו חלקים שוליים במרפסות בעומק מופחת.

3. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, כולל מרפסות עם 3 דפנות בנויים.

4. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.

5. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד ולא תתאפשר בניית או הרחבת מרפסות לאחר השלמת הבניין גם אם יותרו שטחים לשם כך.

6. מרחק מינימלי בין קצה מרפסת לבניין שכן יהיה 6 מ'.

7. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.

8. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

9. כל סטיה מהוראות סעיף "מרפסות" זה, תחשב סטייה ניכרת.

י. גגות :

1. גגות יהיו שטוחים וישמשו למיקום שטחי שירות טכניים, בשאר השטחים יתאפשר שימוש בשטחי הגג כשטח מגוון משותף או פרטי באמצעות גינות גג.

2. יותרו אזורים טכניים על גג מבנה היציאה לגג ובתנאי שיהיו משולבים בחזית הבניין ובאופן שאינו פוגע בחזותו.

3. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.

4. 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. האזור הטכני יוקף במעקה בנוי או קל באישור מהנדס העיר.

5. על משטחי הגג להיות מרוצפים או מגוונים או מחופים באגרטים בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר. אסור הגימור בהלבנה וביריעות.

לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.

6. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, אלא באישור מהנדס העיר.

7. לא תידרש נסיגה של חדרי המדרגות מקונטור הגג החיצוני.

8. גובה מעקה הגג יהיה גובה תקני, גם אם לא יסתיר באופן מלא מערכות טכניות.

יא. קירוי קל ו/או סגירת חורף :

1. יותר קירוי קל ו/או סגירת חורף אשר תפורק בתום התקופה המוגדרת בהוראות תכנית זו, לצורך שירותי הסעדה ומסחר בקומת המסד.

יוגש לכך היתר ויאושר גם ברישוי עסקים לפי התקנות התקפות לזמן הוצאת ההיתר, זאת





תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p>6.2</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>באישור הוועדה המקומית. יישמר מעבר תקני של לפחות 2 מ' מדרכה להולכי רגל. 2. לא יותרו סגירות חורף לאורך ובתחום רחוב בן זכאי. 3. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה לאורך רחוב בן זכאי.</p> <p>יב. מסתורי כביסה : 1. תותר הפניית מסתורי כביסה לחזית. 2. יותרו יח"ד ללא מסתורי כביסה, בתנאי שיינתן פתרון חלופי להסתרת מערכות טכניות.</p>	
<p>6.3</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.4</p> <p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27314/0 "ירושלים, גונן (דרום)" י"פ, 4923 ע"מ 4969 מיום 26/09/2000 ; 27315/0 "ירושלים, גונן (מערב)" י"פ : 4923 ע"מ 4969 מיום 26/09/2000 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירה ובדיקה ; חפירות, הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. 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. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>6.5</p> <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. החניות הנדרשות לשימושי המגורים, המסחר והמשרדים יסופקו בתחומי המגרש. 3. סך חניות האורחים יבוצעו בתחומי דרכים גובלות ו/או מגרשים סמוכים. 4. החניה בתאי שטח 1-3 תהא תת קרקעית במלואה בהתאם לנספח הבינוי. יהיה ניתן לתכנן חניית רכב נכה גבוה מחוץ לגבולות המגרש (על אף האמור בסעיף 2). 5. בתאי שטח 2-3 שטח החניה התפעולית (תאי חניה, מעברים ושטחי תמרון) יהיה בגובה שלא יפחת מ-4 מ' נטו. 6. תכנון החניה והגישה אליה המוצג בנספח מספר 2 הינו מנחה ולהמחשה בלבד. תכנון מפורט יקבע לעת מתן היתר הבניה לאחר תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לני"ל.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, ריצוף מחלחל, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח התכנית, אם יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה או מאגרי השהייה אשר יאפשרו קליטת סך מי-הנגר העילי בתחומי התכנית בהיקף הנדרש או אם יתברר כי הקרקע אינה מחלחלת על סמך דו"ח מקצועי שיוצג במעמד הבקשה להיתר.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים:</p> <p>1. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו ע"י פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>2. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את עץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>3. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה וקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל הניתן, מלווה בהשקיה ובדישון.</p> <p>4. היזם יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העצים באמצעות אגרונום מומחה. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מוסמך.</p> <p>5. היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p> <p>הנחיות מפורטות לשמירה על עצים:</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בנספח עצים.</p> <p>2. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המיועדים לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ע"פ כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות ובהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תכנית שתכלול:</p> <p>- מיקום העתקת העצים שנועדו להעתקה</p> <p>- מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד היערות. הנטיעה תכלול מערכת</p>	

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים חדש הכולל חישוב ערך חלופי לקביעת הפיצוי הנופי לעצים שיכרתו ו/או יועתקו וכן לפעול מול פקיד היערות להוצאת רישיונות כחוק וערבויות לטובת שימור העצים והפיצוי הנופי.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהיה קביעת רדיוס של שני מטר מצמרת העץ, ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן לשמור על רדיוס כאמור, הרדיוס שישמר יהיה בתיאום עם מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. בשטח המיועד למעבר לרכב חירום, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום לעניין שמירה על העצים באזור זה.</p>

6.8	סטיה ניכרת
	<p>1. סעיפים 6.1 א. "מפלסי פיתוח", 6.1 ב. "חצרות משותפות" הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי לכל קומה וקומה הינם מירביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה מירבי לקיר פיתוח יחיד יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.1 ג. "קירות פיתוח". כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מספר הקומות המירבי בשורת הבינוי הראשונה המקבילה לרח' בן זכאי לא תעלה על 7 קומות, כפי שמופיע בנספח הבינוי. הגדלה של מספר קומות אלו תיחשב סטיה ניכרת.</p>

6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאים למתן היתרי בנייה בכלל שטח תכנית 101-0250563 (לרבות בתחום תאי שטח למגורים שבתכנית זו) - ראה סעיף 6.9 שבהוראות תכנית 101-0250563.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בניה לתאי שטח מספר 1-3 ע"פ תכנית זו:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים הוא צירוף תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 בהתאמה לתכנית הבינוי הכללית ומבוססת על תכנית מדידה מצבית מעודכנת של מודד מוסמך המתייחסת בין השאר למפלסי הכניסה לבניין, מפלסי הגיגון, מיקום קירות תומכים, תכנית נטיעות עצים, ריצופים, ניקוזים, תכנית השקיה, תכנית שיוך חניה.</p> <p>ב. הוא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להג"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהא תיאום התכנית עם מח' איכות הסביבה בעיריית י-ם בנושאים הבאים:</p> <p>(1) טיפול בפסולת הבנייה, אופן הטיפול בפסולת אזבסט (אם תמצא), הנחיות כלליות למניעת מטרדי אבק.</p> <p>(2) מניעת מפגעים בזמן ההקמה תוך התייחסות למניעת רעש ורעידות בשלב ההקמה ומניעת מפגעי אבק בשלב ההקמה.</p> <p>(3) טיפול אקוסטי במבנים תוך התייחסות לרעש הנובע ממערכות מכניות במבנה ורעש הנובע מרחוב רבן יוחנן בן זכאי.</p> <p>(4) כמויות הקרינה הצפויות מתחנת השנאים והאמצעים הנדרשים לצורך עמידה בספי החשיפה המומלצים ע"י המשרד להג"ס.</p> <p>ד. הקמת חדרי שנאים תותר כמבנה תת קרקעי. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין מיקום חדרי השנאים בתת הקרקע וכן אישור חברת החשמל לגבי מיקום חדר השנאים כאמור.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהא רישום הערת אזהרה אשר תבטיח כי לפחות 60% משטח חצרות בנייני</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>המגורים בתאי שטח מספר 2-3 ירשמו כשטח משותף לכלל הדירות ולא ישויכו או יוצמדו לדירות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים חדש עם חישוב ערך חלופי לקביעת הפיצוי הנופי לעצים שיכרתו ו/או יועתקו וכן לפעול מול פקיד היערות להוצאת רישיונות כחוק וערבויות לטובת שימור העצים והפיצוי הנופי.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת איכות הסביבה בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>(1) השימושים המסחריים בתאי שטח מספר 2-3.</p> <p>(2) מערכות האוורור והפליטה של השימושים בקומת המסד כולל מיקום פתחי פליטה של החניונים מעל גג המבנה הגבוה ביותר.</p> <p>(3) הפרדת מעליות ומדרגות לשימוש דיירים ומשתמשי קומת המסד.</p> <p>(4) חווי"ד סביבתית תיבדק ע"י הגורמים הבאים: רכז אקוסטיקה, רכז איכות אוויר וחומ"ס, מנהל מחלקת קיימות.</p> <p>ח. תנאי לאישור היתרי בניה והסדרי תנועה יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה ובהתאמה לתכנית הרק"ל.</p>	

תשתיות	6.10
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוש, ו/או תא ביוב, ו/או הקמה או העתקה של תשתיות חשמל ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>2. כל קווי התשתיות שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם תתבצע באחריות מבצע העבודות או בעלי הזכויות בתאי השטח.</p> <p>4. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת הרשות המקומית.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.11
<p>1. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מספר 101-0250563 שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p> <p>2. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמפורט בסעיף 7.1 שבהוראות תכנית 101-0250563	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23