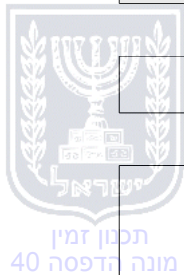


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0916387

קביעת בינוי להקמת שימושים ציבוריים בשטחים למבני ציבור, רמות



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2023

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

31/01/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005104134/310>

דברי הסבר לתכנית

עיריית ירושלים יוזמת, באמצעות תכנית זו, עיבוי ותוספת של שימושים ציבוריים במגרשים המיועדים לבנייני ציבור בשכונת רמות, וקביעת מתכונת הבינוי במגרשים אלה.

התכנית מציעה את השימושים הבאים:

- מבני חינוך (גני ילדים / מעונות יום / בתי ספר / תלמודי תורה)

- מבני דת (בתי כנסת)

- מבנים לשימוש קהילה, רווחה ובריאות

התכנית כוללת 5 תאי שטח לבנייני ציבור בשכונת רמות 04.

המגרשים נמצאים באזור הצפון מערבי של רמות, ברחוב הרב רובין, רחוב דוד זריצקי ורחוב בנימין מינץ. שלושה מגרשים (תאיי שטח 100, 101, 104) ריקים מבניה, בשני מגרשים ברחוב מינץ (תאיי שטח 102, 103) קיים בינוי בן קומה אחת שנשאר על קנו ושמטוספות לו תוספות בניה חדשות.

התכנית קובעת, בכל אחד מתאי השטח שבתחומה, את השימושים המבוקשים ואת מתכונת הבינוי בהם, וכן קובעת את זכויות הבניה המרביים, מס' הקומות המרבי, וקווי הבניין המרביים בהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

קביעת בינוי להקמת שימושים ציבוריים בשטחים למבני ציבור, רמות

101-0916387 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

6.115 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218412
קואורדינאטה Y	636824

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על חמישה מגרשים בצפון-מערב של שכונת רמות בירושלים. המגרשים נמצאים ברחוב הרב רובין, רחוב דוד זריצקי ורחוב בנימין מינץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רמות 04

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30727	לא מוסדר	חלק	40, 43-44, 73, 83	
30734	לא מוסדר	חלק	20	
30618	מוסדר	חלק	268	

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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 /א. הוראות תכנית מק/5022 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 /א
23/02/1984		1533	3027	תכנית זו מחליפה את תכנית 3136 בתחומה.	החלפה	3136
05/04/1992		2694	3991	תכנית זו מחליפה את תכנית 3136 /ג בתחומה.	החלפה	ג/3136
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
11/06/1992		3452	4014	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/4312 בתחומה.	החלפה	במ/4312



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				אלונה ליפשיץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אלונה ליפשיץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/12/2021	יורם אלישיב	16: 52 20/12/2021		לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	28/08/2022	אלונה ליפשיץ	11: 07 06/09/2022	נספח בינוי ופיתוח של תא שטח 100 (נספח מס' 1, גיליון מס' 1)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	21/12/2023	אלונה ליפשיץ	08: 05 24/01/2024	נספח בינוי ופיתוח של תאי שטח 101, 201 (נספח מס' 1, גיליון מס' 2)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	01/11/2022	אלונה ליפשיץ	13: 46 13/11/2022	נספח בינוי ופיתוח של תאי שטח 102, 103, 203 (נספח מס' 1, גיליון מס' 3)	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	01/11/2022	אלונה ליפשיץ	13: 46 13/11/2022	נספח בינוי ופיתוח של תאי שטח 104, 204 (נספח מס' 1, גיליון מס' 4)	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/12/2022	נורית כספית	15: 09 14/12/2022	נספח תנועה של תא שטח 100 (נספח מס' 2, גיליון מס' 1)	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/11/2022	נורית כספית	13: 17 13/11/2022	נספח תנועה של תאי שטח 101, 201 (נספח מס' 2, גיליון מס' 2)	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/11/2022	נורית כספית	10: 15 13/11/2022	נספח תנועה של תאי שטח 102, 103, 203 (נספח מס' 2, גיליון מס' 3)	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה של תאי שטח 104, 204 (נספח מס' 2, גיליון מס' 4)	10: 16 13/11/2022	נורית כספית	13/11/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - נספח מס' 3	16: 51 20/12/2021	אדיר אלווס	14/12/2021	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - נספח מס' 4	16: 50 20/12/2021	אדיר אלווס	14/12/2021	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 - ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297337		VnRevital @jerusalem .muni.il
	רשות מקומית	רשות מקומית, אגף מבני דת		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	13	02-6297599		HNITZHA K@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלונה ליפשיץ	37284	אלונה ליפשיץ אדריכלים	ירושלים	בן יהודה	7	02-6256211	02-6257211	alonalif@013.net
סוקר עצים - הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	נורית כספית	23739432		נס ציונה	נורית	20	055-8864056		nuritcaspit@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 בינוי, שימושים והוראות בינוי להקמת בנייני ציבור ב-5 תאי שטח בשכונת רמות 04, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שימושים ציבוריים לתאי שטח לבנייני ציבור.

ב. שינוי / תוספת שימושים ציבוריים לשימושים המאושרים בשטחים לבנייני ציבור.

1. תא שטח 100 (רח' רובין / רח' זריצקי) - בית ספר ו/או תלמוד תורה, מעון יום ושימוש קהילה, רווחה

ובראות.

2. תא שטח 101 (רח' רובין) - בית כנסת, גן ילדים ו/או מעון יום.

3. תא שטח 102 (רח' מינץ) - גן ילדים ו/או מעון יום ובית ספר ו/או תלמוד תורה.

4. תא שטח 103 (רח' מינץ) - גן ילדים ו/או מעון יום ובית ספר ו/או תלמוד תורה.

5. תא שטח 104 (רח' זריצקי) - בית כנסת, גן ילדים ו/או מעון יום.

ג. תאי שטח 201, 203, 204 - דרך מוצעת לצורך מעבר להולכי רגל.

ד. קביעת גובה בינוי מרבי בכל אחד מתאי השטח.

ה. קביעת קווי הבניין המרביים.

ו. קביעת שטחי הבניה המרביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות להריסה.

ט. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	104 - 100
דרך מוצעת	204, 203, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	104 - 102
מבנה להריסה	דרך מוצעת	203, 201
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	104 - 100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	104, 101, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	6,115	100
סה"כ	6,115	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	104.93	1.72
מבנים ומוסדות ציבור	6,010.56	98.28
סה"כ	6,115.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. תא שטח 100 : שימושי חינוך, דת, רווחה - תלמוד תורה, מעון יום, מבנה לשימוש קהילה, רווחה ובריאות (כגון: טיפת חלב) וכן מעבר לכלל הציבור בין רחוב זריצקי לבין רחוב רובין</p> <p>2. תא שטח 101 : שימושי חינוך, דת, רווחה - בית כנסת, גן ילדים ו/או מעון יום וכן מעבר לכלל הציבור בין תא שטח 101 לבין מבנה הישיבה הקיים בחלקה 42 הסמוכה.</p> <p>3. בתא שטח 102 : שימושי חינוך, דת, רווחה - גן ילדים ו/או מעון יום, תלמוד תורה</p> <p>4. בתא שטח 103 : שימושי חינוך, דת, רווחה - גן ילדים ו/או מעון יום, תלמוד תורה</p> <p>5. בתא שטח 104 : שימושי חינוך, דת, רווחה - בית כנסת, גן ילדים ו/או מעון יום</p> <p>לעת מתן היתר הבניה, בסמכות מהנדס העיר להוסיף או לשנות השימושים הציבוריים המפורטים לעיל. במקרה זה יתבצע פרסום בדומה לנוהל הקיים בסעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. הבינוי בכל אחד מתאי שטח מס' 100 - 104 שבתכנית יהא כמפורט בנספח מס' 1 (בגיליונות 1-4 בהתאמה).</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: השימושים כמצוין בסעיף 4.1.1 לעיל, גובה בניה מרבי, מספר קומות מרבי, קווי בניין מרביים ושטחי בנייה מרביים.</p> <p>3. קוי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>4. תותר הצמדת מבנים לקירות תמך, בתנאי שהחזית הצמודה לקיר התמך לא תבלוט מעל פני הקרקע בחלקה הסמוכה ביותר מ-1.20 מטר בגובה.</p> <p>5. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר. תהא חובת דירוג קירות התמך ברוחב 1 מטר לפחות, על מנת שלא לחרוג מגובה זה ועל מנת לאפשר נטיעות ופיתוח בין חלקי קיר התמך המדורג.</p> <p>6. שטחי הבניה המרביים והוראות בינוי נוספות יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>7. בתחום ת.ש. מס' 102, 103 תותר תוספת 5 קומות מעל בניין קיים. כמו כן, תותר תוספת של מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, מרחבים מוגנים וקירות או עמודים קונסטרוקטיביים במפלס הקרקע.</p> <p>8. בתאי שטח מס' 102, 103 תותר יצירת כניסות למבני חינוך שבמגרש גם מהמפלס העליון (מהשטח הציבורי הפתוח הגובל בו ממערב). כמו כן, תותר יצירת יציאות מילוט מתאי שטח אלו למעבר הציבורי שבחלקה 63 הגובל בהם.</p> <p>9. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתא שטח 100 יתוכנן מעבר בין רחוב זריצקי (הרחוב התחתון)</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>לבין רחוב רובין (הרחוב העליון הגובל). מעבר זה ישמש את כלל הציבור.</p> <p>10. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתא שטח 101 יתוכנן מעבר בין תא שטח מס' 101 לבין הבניין הקיים בחלקה 42 הסמוכה. מעבר זה ישמש את כלל הציבור.</p> <p>11. תותר יצירת יציאות מילוט מתא שטח מס' 101 למעבר הציבורי שבחלקה 64 הגובל בו.</p> <p>12. שטח חצר גן ילדים לא יפחת מ-175 מ"ר, כולל שטח מוצל. במידה וחלק משטח חצר גן הילדים מקורה ע"י בניה בקומה שמעליה, שטח החצר הלא מקורה לא יפחת מ-150 מ"ר לכיתה. שטח חצר מעון יום לא יפחת מ-102 מ"ר לכיתה, כולל שטח מוצל. במידה וחלק משטח חצר מעון היום יהא מקורה ע"י בניה בקומה שמעל - שטח החצר הלא מקורה לא יפחת מ-87 מ"ר לכיתה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר שילוב של חומרים קשיחים אחרים בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח המעטפת האנכית (חזיתות).</p> <p>3. ישולבו פתרונות הצללה מתאימים כחלק מהעיצוב האדריכלי הכולל.</p> <p>4. גגות שטוחים יותר לשימוש כחצרות לפעילות גני ילדים/בית הספר.</p> <p>5. יותר בגגות השטוחים הצבת קולטים לדודי שמש לפנלים סולאריים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג העליון או המעקה. בגגות משופעים יוצמדו קולטי השמש לשיפועי הגג והדודים יהיו פנימיים. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>6. כל הגדרות וקירות התמך יחופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת וגובהן של הגדרות הבנויות לא תעלה על 1.2 מטר. גדרות מתכת תהיינה גדרות סבכה. יאסר השימוש בגדרות רשת.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 א.3 לעיל. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p>
ד	חניה

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. חניה תהא תת קרקעית/עילית כמפורט בנספחי תנועה (נספח מס' 2). במידה ויתוכננו חניונים תת קרקעיים, הם יהיו תת קרקעיים במלואם.</p> <p>2. אין חובה לבצע חניונים תת קרקעיים במידה ומוצע פתרון אחר המקובל על עיריית ירושלים, אגף תושביה, ובלבד שפתרון החניה יינתן בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה. ניתן להקטין את מספר החניות עד למספר הקבוע בטבלת החניה בנספחי התנועה של המתחמים השונים.</p> <p>3. יודגש כי החניה הינה חניה ציבורית.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חלקי המבנים / הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח.</p>
ו	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 3 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.</p> <p>כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח, יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 3 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>בעת הגשת הבקשה להיתר יש להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. במקום העצים שיעקרו יישתלו עצים חלופיים בתחום המגרש בהיקף ובסוג שייקבעו ע"י המחלקה לגננות שבאגף שיפור פני העיר.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p>
א	<p>1. השטח המסומן באדום הינו הרחבת דרך בצמוד למפרץ להעלאה והורדת תלמידים.</p> <p>2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>3. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>4. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי (3)	קדמי (3)	אחורי (3)	3	3	70 (2)	227	4870	1055 (1)	2150 (1)	170 (1)	1495 (1)	2141.7	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	1	5	55 (2)	230	2335	580 (1)	0 (1)	260 (1)	1495 (1)	1015.7	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	0	6	55 (2)	221	2490	0	0	450 (1)	2040 (1)	1125.6	102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	0	6	55 (2)	252	2395	0	0	540 (1)	1855 (1)	951.1	103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	1	5	55 (2)	273	2120	490 (1)	0 (1)	320 (1)	1310 (1)	776.5	104	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לבצע ניווד שטחים בין שטח עיקרי לבין שטח שירות.

(2) מתייחס לשטח בנוי בלבד, לא לשטח מקורה ע"י הקומות העליונות.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	תשתיות
	<p>1. כללי</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p> <p>ב. שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. ניתן להתקנים בתוך מתחם הבינוי ומחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. חשמל</p> <p>א. אופי אספקת החשמל (מתח נמוך / מתח גבוה) ייקבע ע"פ דרישות מגיש הבקשה להיתר ותקנות חברת החשמל.</p> <p>ב. מיקום חדרי שנאים / מיתוג יאפשר כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא להכנסת ציוד כבד ולכניסת עובדי חברת החשמל. מיקום מדויק וגודלו של חדר השנאים / המיתוג יקבעו לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ד. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ו. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית.</p> <p>ז. יש להעתיק כל תשתית / מתקן חשמל ככל שיתעורר הצורך בכך - בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכיו"ב ע"פ שיקול הדעת של הח"י.</p> <p>ח. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p> <p>ט. שנאים</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית ומחלקת איכות הסביבה.</p> <p>חדרי שנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא בשטחים הציבוריים.</p> <p>יש לתאם עם חברת חשמל הצורך בהתקנתה ולתכנון מיקומה של תחנת טרנספורמציה פנימית: שטחה, צורת מעבר כבלים בין הקומות, מיקום ארונות חלוקה, ארונות מונים וכדומה.</p> <p>י. חיבורים עבור רכבים חשמליים</p> <p>יש לקחת בחשבון חיבורים יעודיים עבור טעינת רכבים חשמליים בחניונים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דרכים וחניות	6.3
<p>1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור רכב נכים בעת הליך להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. יש להציע פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית לבניין.</p> <p>3. יש לסמן פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום תא שטח (למעט תאי שטח 102, 103, בהם ישנו בינוי קיים).</p> <p>4. המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועות מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב 2.00 מ' נטו לפחות - הפתרון יתואם מול מחלקת צוות אדריכל ראשי.</p> <p>5. יש להציע פתרון למפרץ להורדה והעלאת נוסעים, בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור.</p>	



ניהול מי נגר	6.4
<p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש 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 וחלוקים).</p> <p>לדרכים וחניות עיליות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p> <p>פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p> <p>במידה ולא יוותר שטח מספיק לחלחול בתחום מגרשי הבניה, בחצרות גני ילדים/בתי הספר/תלמודי תורה ייקבעו נקודות חלחול.</p>	

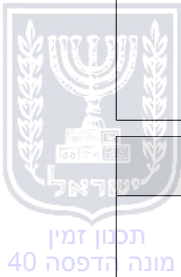


בניה ירוקה	6.5
<p>בתכניות הבינוי או בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו', הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



ביוב וניקוז	6.6
<p>1. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, בשטח הנוף הפתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והפעלתם של הקווים.</p> <p>2. בתחום הפרויקט עוברים קווי ביוב, במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידיים להתבצע במסגרת</p>	

6.6	ביוב וניקוז
<p>התכנית, תוגש תכנית להעתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>3. תוגש תכנית לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התכנית תיתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני של המבנים החדשים לקווי הביוב העוברים ברח' הסמוכים לחלקות השונות או בסביבתם.</p> <p>4. יתוקנו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבניה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה-0.00 שלהן.</p> <p>6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירוני יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י הגיחון. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.</p> <p>7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>8. לא תותר בניה או נטיעת עצים מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>	
6.7	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. עדכון סקר עצים, נספח עצים בוגרים ואישור האגרונום העירוני.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט בכל תא שטח של החניה הנדרשת ושל הכבישים הגובלים בתא השטח, לרבות תכנון המדרכות, הסדרי התנועה, מפלסי הכניסות למגרשים השונים, מפרצי הורדה והעלאת נוסעים ואופן התחברות למצב קיים, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תיאום השימושים בכל תא שטח, הבינוי והיקף שטחי הבניה עבור השימושים השונים עם המחלקה למדיניות התכנון ועם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, הן בתחום תא השטח והן בשטחים הציבוריים הגובלים בו, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, קירות תמך, מפלסי בינוי ופיתוח בתחום תא השטח והתחברותם לשטחים הגובלים, פירוט עצים לשימור / לעקירה, וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>5. תיאום עם אגף התברואה בדבר תכנון פתרון האיסוף ופינוי האשפה בכל תא שטח. שיטת פינוי האשפה תהא באמצעות מוטמנים.</p> <p>6. תיאום עם חברת החשמל בכל תא שטח לגבי הצורך בהעתקת תשתיות חשמל קיימות ומועד פירוקן והעתקתן, וכן בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p>	



6.7

תנאים בהליך הרישוי

7. הגשת תכנית התארגנות הכוללת דרכי גישה / נגישות בתחום שטח העבודה בכל תא שטח, לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה, לאשור אגף אכיפה ושיטור עירוני במנהל תפעול, עיריית ירושלים.

8. תיאום התכנון המפורט של מערכת המים בכל תא שטח והתחברותה למערכת המים העירונית, עם מחלקת המים בחברת הגיחון, וקבלת אישורה לני"ל.

תיאום עם קונסטרוקטור מטעם חברת הגיחון, במידה ומתוכננת חציבה בתחום תאי שטח מס' 102 ו-103, לכיוון מאגר המים של חברת הגיחון הגובל מדרום מערב להם.

9. תיאום התכנון המפורט של מערכות הניקוז והביוב בתחום כל מגרש והתחברותן למערכות הציבוריות הקיימות, עם מחלקת הביוב והניקוז בחברת הגיחון.

התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט קוי הביוב והניקוז המתוכננים, פירוט קווים קיימים המיועדים להעתקה במידת הצורך, אופן חיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י חברת הגיחון.

10. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

11. תיאום רוחב מדרכות עם אגף שפי"ע - מחלקת מדרכות, ועם אגף תושי"ה.

12. הגשת תכנון מפורט של החניה, של המדרכות הגובלות בה ושל מפרץ הורדה והעלאת נוסעים במידה ונדרש, לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.

13. הגשת תכנית חפירה, מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך.

14. תנאי למתן תעודת גמר - אישור מחלקת תחזוקה על ביצוע פרטי אבן.

15. תנאי למתן תעודת גמר - אישור אגף שפי"ע בדבר ביצוע שיקום מדרכות, כבישים, חצר וגן ילדים/מעון יום/בית ספר וכל התשתיות אשר נפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, להנחת דעת אגף שפי"ע.

16. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הסדרת דרכי גישה נוחות ובטוחות למוסדות הציבור להולכי רגל וכלי רכב, בתיאום עם אגף תושי"ה.

17. תנאי למתן תעודת גמר יהיה נטיעת לפחות 3 עצים בוגרים בתחום החלקה, בתיאום עם אגף שפי"ע.

6.8

חומרי חפירה ומילוי

1. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן.

2. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר,



6.8	חומרי חפירה ומילוי
	מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס העיר.



תכנון זמין
הדפסה 40

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

6.10	הוראות בזמן בניה
	בניה במגרשים בהם קיימים מבני חינוך / גני ילדים / מעונות יום פעילים תבוצע בתקופת החופש הגדול ככל הניתן. בזמן שנת הלימודים יימצא מבנה חלופי למבני חינוך / גנים / מעונות קיימים לפני תחילת הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בכל תא שטח בנפרד	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית - 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 40