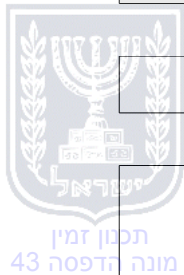


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0981829

מתחם למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ברחוב יעקב אלעזר רמות אלון



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/10/2023

לאשר את התוכנית

12/02/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005143432/310>

דברי הסבר לתכנית

שכונת הקאנטרי ברמות אלון הנה שכונת מגורים הכוללת כ-997 דירות מגורים. תכנון השכונה החל לפני למעלה משני עשורים ואושר למתן תוקף לפני למעלה מעשור (תכנית 6576).

בתכנית זו המגרש הנדון - מגרש 10 - בשטח של כ-4.7 דונם, המיועד למוסד וממוקם בלב השכונה וכולל חזית ראשית לרחוב באורך של כ-120 מ' וכן מגרש 11 - בשטח של כ-1 דונם המיועד למועדון לתנועת נוער.

בתחום שטח שכונת הקאנטרי מאושרת כיום צפיפות נמוכה מאוד למגורים בין היתר בשל העובדה כי בתכנית 6576 ולרבות במתחם הנדון הופרשו שטחים רבים מאד לצרכי ציבור.

התכנון המוצע הנו תכנון מודרני לניצול מיטבי של משאב הקרקע, הכולל עירוב שימושים למגורים (כולל דוור להשכרה), מסחר, מוסד פרטי, ושטח למבני ציבור ובמסגרתו יתוכננו הפרשה לצרכי ציבור בקרקע וכן שטחים למבני ציבור כהפרשה מבונה בנוסף לחזית מסחרית אשר תפיח חיים ברחוב ובמרחב הציבורי.

מגיש התכנית הוא הבעלים במגרש 10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

מתחם למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ברחוב יעקב אלעזר רמות אלון

מספר התכנית 101-0981829

1.2 שטח התכנית 5.689 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

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 בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219844
קואורדינאטה Y	635459

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת ברח' אלעזר ממול למתחם הקאנטרי בשכונת רמות אלון. מדובר במגרשים מס' 10 ו-11 על פי תוכנית 6576.

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	יעקב אלעזר		

שכונה רמות אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31267	לא מוסדר	חלק	9, 11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה	החלפה	<u>62</u>
17/06/2009		4399	5965	תכנית זו מחליפה את תכנית 6576 בתחומה	החלפה	<u>6576</u>



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				מורן עמיקם דר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מורן עמיקם דר		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		20	02/04/2023	אלישר יוני	17: 49 02/04/2023	נספח ניהול מי נגר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		11	22/01/2024	אדיר אלווס	18: 35 27/01/2024	סקר עצים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	16/01/2024	עמוס דר	00: 09 17/01/2024	נספח בינוי	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	22/03/2023	ראובן אלסטר	17: 34 02/04/2023	נספח איחוד וחלוקה	לא
ניקוז	רקע	1: 200	1	18/01/2024	אלישר יוני	18: 00 20/01/2024		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	2	23/11/2023	ישי חנון	18: 01 20/01/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 200	2	22/01/2024	אדיר אלווס	18: 36 27/01/2024	גליונות נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	23/03/2023	אייל קראוס	18: 34 27/01/2024	תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/07/2022	ראובן אלסטר	02: 04 12/11/2022		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה המקומית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666		aramnon@j erusalem.m uni.il
	פרטי	ס.א.ל ארי בע"מ		ס.א.ל ארי בע"מ	ירושלים	קול משה	3	050-2573547		ressler10@g mail.com

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
אדריכלית	עורך ראשי	מורן עמיקם דר	3501134	אי.די.אם.אי. אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	97	02-5634414		MA@adma- arch.com
אקולוג	אקולוג	מנחם אדר			חדרה	עין גדי	7	04-6899722		menachem.ad ar@gmail.co m
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir- nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל	אדריכל	עמוס דר	3490776	אי.די.אם.אי. אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	97	02-5634414		office@adma-arch.com
	יועץ נופי	ישי חנון			ירושלים	שמשון	22	02-5639076		hn1ishai@gmail.com
הידרולוג	יועץ	אלישר יוני		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	kcroads@kcroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
דיור בהישג יד	יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהתאם לתוספת השישית

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 ייעודי קרקע ותוספת זכויות בניה לשם הקמת מבנים למוסד פרטי, למגורים ומסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור.

שינוי יעוד קרקע משטח למוסד למגורים וחזית מסחרית.

קביעת שטחי הבניה לייעודי הקרקע השונים.

קביעת הוראות בניה, קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים להיתר בניה לכל תא שטח..

קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

קביעת הוראות לדיור בהישג יד



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4, 3
מבנים ומוסדות ציבור	1A, 1B, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	4
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1A, 2
חורשה לכריתה	מגורים ד'	4, 3
חורשה לשימור	מגורים ד'	4
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1A, 2
חזית מסחרית	מגורים ד'	4, 3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1A, 1B
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	3

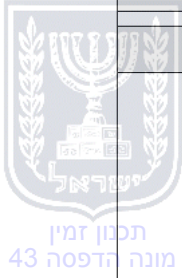
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	1,014.23	17.83
מוסד	4,675.37	82.17
סה"כ	5,689.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,818.45	67.11
מגורים ד'	1,871.15	32.89
סה"כ	5,689.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. מסחר ותעסוקה. ג. חניה ושטחי שירות. ד. גני ילדים ה. בית כנסת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות מרפסות:</p> <p>1. יתאפשר שילוב מרפסות מקורות ומקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. 2. לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה בממוצע. ניתן יהיה להקצות לחלק מיחיד מרפסת גדולה יותר, ולחלק מיחיד מרפסת קטנה יותר. 3. השטח העיקרי המיועד למרפסות, יוצג בעמודה נפרדת בטבלת השטחים ותיאסר המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". 6. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית. 7. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ב</p> <p>בינוי</p> <p>1. היקפי הבינוי, מספר הקומות וקווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5. 2. חזית מסחרית: א. חזית הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית. ב. שימושי המסחר יהיו בקומת הקרקע. ג. שטחי המסחר בתאי שטח 3 ו-4 המופיעים בטבלה 5 הינם מחייבים. 3. שטחי ציבור המסומנים בנספח הבינוי בצבע סגול המצוי בקומה 3- של הבניין עבור שתי כיתות גן והיקפו 260 מ"ר - 130 מ"ר לכל כיתה וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר לכל כיתה ובית כנסת בשטח 250 מ"ר, יותרו לשימוש גני ילדים ובית כנסת בלבד. 2 גני הילדים יהיו בצמידות זה לזה. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 4. הכניסות למסחר ולשטחי הציבור יהיו נפרדות ועצמאיות מהכניסות למגורים. 5. שטחי הציבור ייבנו בהינף אחד יחד עם מבני המגורים</p>
ג	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב סטייה ניכרת. 2. גובה הבניה המרבי, כמצוין בטבלה מס' 5, הינו מחייב. כל תוספת גובה תחשב כסטייה ניכרת. 3. מספר הקומות המרבי המצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>



4.1	<p>מגורים ד'</p> <p>4. ניווד משטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשטחי מגורים יהווה סטיה ניכרת.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיוור להשכרה ארוכת טווח:</p> <p>1. היקף השטחים למגורים בתכנית, מעבר להיקף של 320% מרבי למגורים (שהנם שטחי מגורים "רגילים"), ייקבע לדיוור להשכרה ארוכת טווח. על השטחים לדיוור להשכרה ארוכת טווח יחולו הוראות התוספת השישית כאשר לפחות 25% מיחידות הדיוור להשכרה ארוכת טווח (ששטח הנו לפחות 20% משטח הדיוור להשכרה ארוכת טווח) תהיינה יחידות להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת.</p> <p>2. בתקופת ההשכרה לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה, באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, למעט אם מכירת הדירות הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה ארוכת טווח.</p> <p>3. ההוראות בעניין זה יפקעו בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית ככל ובניית יחידות הדיוור בהישג יד לא תמומש.</p>
4.2	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. במגרש מס' 1A מוסדות חינוך, שירותי קהילה, דת, בריאות, תרבות, רווחה עם אפשרות לינה (כגון נופשוני רווחה עבור אוכלוסיות מיוחדות ובני משפחה).</p> <p>ב. במגרש מס' 1B מועדון נוער ושירותי קהילה</p> <p>ג. במגרש מס' 2 מוסדות פרטיים כגון: מוסדות חינוך ובריאות פרטיים, מרכזים רפואיים, מוסדות לבעלי מוגבלויות, מוסדות הכוללים אפשרות לינה וכיוצ"ב.</p> <p>ד. מסחר ותעסוקה.</p> <p>ה. מתקנים טכניים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תותר הקמת חדרי שנאים תת קרקעיים בהתאם לצורך ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>2. חזית מסחרית:</p> <p>א. חזית הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית.</p> <p>ב. שימושי המסחר יהיו בקומת הקרקע.</p> <p>ג. שטחי המסחר בתא שטח 2 המופיעים בטבלה הינם מחייבים.</p> <p>3. יתאפשר מעבר הולכי רגל מתא שטח A1 לתא שטח B1. כמו כן, יתאפשר מעבר רכב חירום בתא שטח 1A לתא שטח 1B.</p> <p>4. בתא שטח 1A תוסדר חניה עבור תא שטח 1B.</p> <p>5. מפלס הכניסה הקובעת אל מבנה הציבור בתא שטח 1B יהיה במפלס 644 מעל פני הים. תותר סטיה של עד 1 מ' ממפלס זה.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>א. קווי בנין הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ב. גובה הבניה המרבי, כמצוין בטבלה מס' 5, הינו מחייב. כל תוספת גובה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. מספר הקומות המרבי המצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תא שטח מס' 1A מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי				צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי						שרות	עיקרי		
(3) 0	(2) 4	(2) 0	(2) 3			6	(1) 8	33		6450	640	4855	1869	1A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3) 0	(2) 4	(2) 0	(2) 3				(1) 8	33				600	1869	1A	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)			0	(4) 5	23		0	0	250	2250	1B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3) 0	(2) 4	(2) 3	(2) 3			5	(1) 8	33		4050	200	600	2192	935	מוסד פרטי	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 0	(2) 4	(2) 3	(2) 3				(1) 8	33				300	935	מוסד פרטי	2	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
(6) 450	(3) 0	(2) 4	(2) 0	(2) 3		5	(1) 8	33	(5) 45	3100	525	900	2315	872	3	מגורים	ד' מגורים	
(3) 0	(2) 4	(2) 0	(2) 3				(1) 8	33				300	872	3	מסחר	ד' מגורים		
(3) 0	(2) 4	(2) 0	(2) 0			5	(1) 8	33		60	(7) 450			4, 3	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
(6) 450	(3) 0	(2) 4	(2) 3	(2) 0		5	(1) 8	33	(5) 45	3475	525	900	2315	999	4	מגורים	ד' מגורים	
(3) 0	(2) 4	(2) 3	(2) 0				(1) 8	33				300	999	4	מסחר	ד' מגורים		

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:

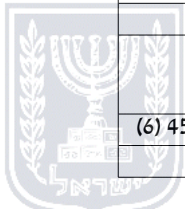
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחויבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. יותר ניווד בין שטחים עיקריים לשירות לפי שימוש לצורך גמישות תכנונית לעת היתר בניה והמרה בין שטחי ממו"ד לממ"ק, במקרה של המרת שטחי ממו"ד לשטחי ממ"ק תותר המרת שטחי הממו"ד לשטחים עיקריים.

תותר המרה של עד 10% משטחי הבניה בשימוש מגורים / מגורים להשכרה לשימושי תעסוקה ומסחר.

יותר איחוד של תאי שטח 3 ו- 4 לתא שטח מאוחד



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

יותר ניוד בין שטחי תאי שטח 3 ו-4 בהיקף של עד 10% ובלבד שסך השטחים לשימושים השונים יישמר ותשמר החזית המסחרית.

יותר ניוד בין שטחי תאי שטח 1A ו-1B ובלבד שתשמר החזית המסחרית.

תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך השטחים בכל תא שטח לא ישתנה.

שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של עד 8 מ"ר לדירה ועד 100 מ"ר ליחידה מסחרית.

תותר תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שטחי שרות תת קרקעיים לצורך מתן מענה לפתרון החניה לעת מתן היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך הקומות לא יעלה על 8. חדר מדרגות ליציאה לגג כולל שטחים טכניים, שטחים אלו לא ייכללו במניין הקומות והגבהים. תותר הקמת גלריה עד 50% משטח קומת הקרקע למסחר.

(2) לפי תשריט.

(3) קו הבניין מחייב למסד בן 2 קומות יהא 0 בהתאם למסומן בתשריט.

(4) חדר מדרגות ליציאה לגג כולל שטחים טכניים, שטחים אלו לא ייכללו במניין הקומות והגבהים.

(5) מתוך סה"כ 90 יח"ד בתכנית 18 יח"ד יהיו יח"ד בהישג יד..

(6) לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטח עיקרי.

(7) הפרשה מבונה ל-2 כיתות גן ובית כנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43







תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>א. הכניסה הקובעת לבניין תחשב לכל בניין בנפרד.</p> <p>ב. גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בטבלה. מעל גובה זה תותר קומה מצומצמת לשטחים טכניים ויציאה לגג ומעקה תקני .</p> <p>ג. הבניה תבוצע ברובה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב חלקי בבנייה של אבן נסורה, מתכת וחומרים ברי קיימא בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>ד. קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות מרחביות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. ה. תכנית הפיתוח תכלול אמצעי הצללה תוך העדפה לשתילת עצים. ו. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר. ככל ויידרש קיר תמך גבוה יותר, הקירות ידורגו תוך שמירת מרחק של 1 מטר ביניהם, לפחות.
	<p>6.2</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>א. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיזיים וצומח לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים יחודיים. הצמחים ישמרו זמנית לטובת שילובם בעבודות שיקום. יש לקבל היתר העתקה מרט"ג טרם תחילת העבודות. יש להציג למחלקת קיימות אישור העתקה טרם תחילת עבודות.</p> <p>ב. תאורה - יש לצמצם עד למינימום אפשרי זליגת אור לשטחים הפתוחים. יש להציג למחלקת קיימות תוכנית תאורה לאישור.</p> <p>ג. יש למנוע יצירת בתי גידול פוטנציאלים לשפני סלע.</p> <p>ד. יש לבצע שיקום אקולוגי של הרצועה הסמוכה לקיר התמך. יש לבצע בה חישוף מקומי ולשמור את הקרקע לצורך שיקום הרצועה. יש לגדר את הרצועה בגדר איסכורית אטומה למשך ביצוע העבודה ובסיום הקמת הקיר יש לפרק את הגדר ולהשיב את אדמת החישוף. יש לתעדף ביצוע עבודות אלו בעונה יבשה.</p> <p>ה. אין לבצע חיבור מתחום התוכנית אל השטח הפתוח.</p> <p>ו. בתחום התכניות לא יוקמו מסלעות למניעת יצירת בתי גידול והתרבות של שפני סלע</p>
	<p>6.3</p> <p>חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. באישור מהנדס העיר ניתן להקטין את תקן החניה למגורים עבור יח"ד גדולות עד 1: 1.5 (1.5 חניות בממוצע לכל יח"ד).</p> <p>ב. ניתן יהיה למקם מחסומים בתחום החניון רק באופן הבא:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכניסה למתחם החניות עבור המגורים. 2. בכניסה לחניון באופן המאפשר המתנת לפחות רכב אחד לפני המחסום בתחום המגרש. מחסום זה, אם יוקם, יאפשר כניסת כלל הציבור, בתשלום או ללא תשלום. ג. לכל תאי החניה תוכן תשתית לאפשרות הטענת רכבים חשמליים ד. לא תותר הצמדת חניות שאינן עבור המגורים בהתאם לתקן. כל החניות שאינן עבור המגורים יהיו חניות ציבוריות. ה. הפעלת החניות הציבוריות תהיה עפ"י הנחיות העירייה. ו. במגרשים 1A,2,3 ו-4 תותקן לפחות מעלית אחת בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים על רצפת המעלית.

<p>6.3 חניה</p> <p>ז. לכל מגרש יוקצה חלל נפרד לחניית אופניים במרתף.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עתיקות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 4900/0 "ירושלים, ח' תלילה" י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>א. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. עבור שימושי הסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת מערכות אורור ומיזוג למסחר בחזיתות הבניין</p> <p>ה. לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע חומרים מסוכנים בכמות, סוג או ריכוז הנדרשים למרחקי הפרדה בהתאם לנספח א' חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה " מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים" מאי 2020 ועדכוניו.</p> <p>ו. יש להציג בבקשה להיתר בניה פתרונות אשפה הכוללים תשתית להפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית המעודכנות בכל השימושים שבתחומן ובכלל זה חדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה מספקים ונגישות לרכבי איסוף וכן אצירה לאריזות קרטון ופסולת גושית עבור שימושי מסחר.</p> <p>ז. בפיתוח המרחב הציבורי יוקדשו שטחים למתקני אצירה ע"פ הרשות המקומית ובכלל זה למיכלי איסוף למיחזור באופן נגיש לרכבי האיסוף ובאופן שאינו פוגע במרחב הולכי הרגל.</p> <p>ח. יש להציג בהיתר בניה תשתית לגג ירוק / כחול לרבות אפשרות עליה לגג, או לחילופין התקנת מערכת פוטו-וולטאית על גג המבנה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להקצות בהתאם לנספח הניקוז אזורים לטיפול במי גשמים אשר יותקנו בהם מאגרי השחייה למי נגר משטחי הגגות והפיתוח בנוסף לאזורי השחייה וחלחול בשטחים מגוננים. יעד הנפח לניהול הנגר העילי בתכנית לפי המחשבון הינו 85 מ"ק לפחות.</p>	<p>6.6</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>ב. אין לחבר את מערכת הניקוז אל מערכת הביוב. ג. אין לחבר צמ"גים ישירות למערכת הניקוז ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה כי בתכנון מפורט של תאי השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1. ה. יש ליישם על לפחות 30% משטח כל גג "גג כחול" עם כושר איגום של לפחות 20 ליטר למ"ר</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.7 חשמל</p> <p>א. תחנות השנאה ככל שידרשו יוקמו כחלק מבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ולפי הנחיות והגבלות המשרד להגנת הסביבה. מערכת החשמל תהייה תת קרקעית. ב. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. ג. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. ד. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא. ה. תותר הקמת חדרי שנאים תת קרקעיים בהתאם לצורך ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.8 איחוד וחלוקה</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. במידה ולא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב לעיל, רשאית הוועדה המקומית להכין התצ"ר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המסומן בנספח הבינוי בצבע סגול ומצוי בקומת 3- של הבניין עבור שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר לכל כיתה וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר לכל כיתה ובית כנסת בשטח 250 מ"ר, ואשר מותרים בו השימושים לגני ילדים ובית כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1. ו. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר ליד הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p>6.9 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסרתן, הגדרת חצרות פרטיות ופרטי בניה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תאום עם מחלקת התברואה לעניין מתקן אשפה.</p> <p>5. תאום עם מורשה לנגישות מתו"ס שהמעלית המוצעת והגישה אליה מתאימה לדרישת תקנות הנגישות לגבי מעלית נוסעים במבנה מסחרי חדש.</p> <p>6. תאום עם המחלקה למבני ציבור</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מתאי השטח ביעוד מגורים יהיה היתר בניה לכלל היקף הבינוי בתא שטח מס' 2.</p> <p>8. תנאי לקבלת תעודת גמר לתאי השטח למגורים יהיה קבלת היתר אכלוס לכלל היקף הבינוי בתא שטח 2.</p> <p>9. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לרבות שימושי המסחר ו/או תעסוקה.</p> <p>10. הכנת נספח ביצוע סביבתי ותיאומו עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>11. הצגת תכנית הנדסית לאיסוף מי נגר והחדרתם/השהייתם בתחום התכנית ותיאומה עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>12. הצגת תשתית לטעינה חשמלית בהתאם לסעיף 6.4.</p> <p>13. הצגת תכנית ניקוז כוללת לרבות האמצעים לקליטה, השהייה, מיתון וקליטת מי הנגר בתחום התכנית ותיאומה עם המחלקה לאיכות הסביבה ועם מחלקת הגנתו בעירייה.</p> <p>14. אישור מחלקת הכבאות.</p> <p>15. הגשת תכנית חניה.</p> <p>16. הצגת אמצעי הצללה בתכנית הפיתוח</p> <p>17. 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, בקומה 3- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח ברדיוס 4 מטר מגזעו.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו</p>	





6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונום מומחה.</p> <p>ג. תבוצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. ינטעו עצים חדשים במקום העצים שיכרתו, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>

6.11	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. שיקום השטח הפתוח מדרום לתכנית ותיקון כל נזק ושאריות עודפי עפר ופסולת בניין שייגרמו על ידי התכנית. עבודות השיקום יבוצעו על פי הנחיית אקולוג.</p> <p>ב. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום אגף שפ"ע.</p> <p>ג. הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע עץ החדש עבור כל כריתת עץ בוגר ובדיקת העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה ע"י אגף גננות.</p>

6.12	זיקת הנאה
	<p>ככל שיבנה חניון משותף שישמש שני תאי שטח או יותר, תירשם זיקת הנאה בכל שטחי החניון, להולכי רגל וכלי רכב, לטובת כל תאי השטח אותם ישמש החניון.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בתאי שטח 1A ו- 1B תבוצע ללא קשר לבניוי בתאי שטח 2-4	
2	הבניה בתא שטח 2 - מוסדות פרטיים - תבוצע בהינף אחד.	
3	הבניה בתאי שטח 3 ו-4 תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

<p>זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום כניסתה לתוקף.</p> <p>במידה ותוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.</p> <p>היתר חפירה אינו מהווה היתר בנייה לצורך הנ"ל.</p> <p>הוועדה המחוזית רשאית להאריך את המועד לפקיעת תוקף התכנית.</p> <p>במידה ויאושר היתר בנייה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה ויינתן היתר בנייה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן.</p>

