

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1131945

עמק רפאים 76 - מגורים מסחר ותעסוקה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/05/2024

לאשר את התוכנית

19/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005251780/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב עמק רפאים 76, על פינת צומת אורנים עם כניסות ישירות לפארק המסילה. המגרש ממוקם בפינת הרחובות עמק רפאים, אלעזר המודעי, רבן יוחנן בן זכאי ופייר קניג.

עמק רפאים נחשב לאחד הרחובות המשמעותיים בעיר עם חזית מסחרית לאורך הרחוב, בו ציר מועדף לתחבורה ציבורית ובעתיד גם קו הרכבת הקלה. על חלק מתחום התכנית אושרה תכנית הקו הכחול מס' 101-0666289 המגדירה את רח' עמק רפאים כחלק מתוואי הקו הכחול של ההרכבת הקלה. על חלק מתחום התכנית מופקדת תכנית הקו הסגול מס' 101-0800771 המחברת בין תלפיות והדסה עין כרם. תחום התכנית נמצא בחיבור 2 צירי רק"ל וחלה עליו מדיניות הרק"ל. תחנת הרכבת הקלה מתוכננת במרחק של כ-100 מ' מגבול התכנית. מטרת מדיניות רק"ל היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל ויצירת חזית עירונית פעילה.

התכנית מציעה את הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש בהתאם לתקן 413 ועקרונות תמ"א 38, תוך איזון בין השמירה על איכויות הבניין הקיים לבין הצורך בהתחדשות עירונית במקום.

התכנית תאפשר חיבור וחיזוק צומת אורנים לרקמת המסחר העירונית, תוך העמדה מחודשת של המבנה הקיים כחזית מסחרית וכמרחב עירוני פעיל לציבור הרחב. התכנית מאפשרת תוספת יחידות דיור שיהוו מקור משיכה לאוכלוסייה מתחדשת.

תכנית זו נועדה לאפשר פירוק והרכבת חזיתות אבן של מבנה קיים, במיקום המאפשר חזית מסחרית לרחוב. הקמת חניון תת"ק לשימוש המסחר והדיירים, והקמת מבנה מגורים חדש מעל קומות מסחר ותעסוקה במבנה קיים. התכנית מבקשת להקים מבנה מגורים בשילוב מסחר והרחבת תכנית הקרקע. סה"כ 10 קומות במבנה חדש על גבי קומות חניון ומחסנים תת קרקעיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

עמק רפאים 76 - מגורים מסחר ותעסוקה

מספר התכנית 101-1131945

שטח התכנית 1.2 0.637 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 220469

קואורדינאטה Y 629683

1.5.2 תיאור מקום עמק רפאים 76, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

המושבה היוונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30004	מוסדר	חלק		95

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

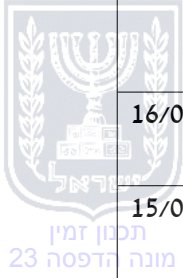
לא רלוונטי

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>מתאר/ 62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1587		16/07/1959
<u>8593</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	5264	1592		15/01/2004



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל מאיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכל מאיר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	2	22/08/2022	ראובן אלסטר	11: 32 22/01/2024		לא
בינוי	מחייב חלקית		1	19/11/2023	מיכל מאיר	13: 00 12/02/2024	נספח מס' 1- בינוי מחייב לעניין : גובה בנין, מס' קומות, מפלסי פיתוח ומיקום כניסה ויציאה לחניה	לא
תנועה	רקע			18/10/2023	אנס עבדין	16: 27 19/02/2024	נספח מס' 2 - נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			04/09/2022	ארז אדיר	12: 40 11/02/2024	נספח מס' 3- סקר עצים	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע			08/08/2021	אנה לדז'ינסקי	16: 57 01/02/2024	נספח מס' 4 - תיק תיעוד	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
	פרטי	ברק דן			ירושלים	אבא אבן	2			bestoy1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברק דן			ירושלים	אבא אבן	2			bestoy1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל מאיר		מ.ג מאיר אדריכלים	ירושלים	אמציה	5	077-3221223		office@yoma-architects.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אלווס אדיר		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	הוד השרון	סוקולוב	46			office@adir-nof.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדזיינסקי	0582		ירושלים	רחל אמנו	49			anaarch.ia@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אנס עבדין	48993389		ירושלים	דיר אבו טור				etyv123@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

פירוק והרכבת מבנה היסטורי והקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, לשימושי מגורים מסחר, תעסוקה וצרכי הציבור.
3. קביעת שטחי הבנייה ויח"ד.
4. קביעת קווי בניין.
5. הגדרת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות שימור: פירוק והרכבת חזיתות אבן של מבנה קיים.
7. הוראות בגין מסחר ותעסוקה מוצעים.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון 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 מסחר ותעסוקה	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	601.23	100
סה"כ	601.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	601.21	100
סה"כ	601.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	- מגורים - מסחר בקומות הקרקע - תעסוקה - שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש קהילה או רווחה עבור 2 יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי - תותר הקמת בניין בן 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. - יותר שינויים וגמישות במס' יח"ד. - גובה קומה חדשה יהיה עד 3.50 מ'. תותר גמישות בגובה קומה חדשה, בסטייה של עד 0.5 מ'. - תותר גמישות בכניסות ובמעברים בין הקומות וכניסות לשטחי המסחר והמגורים. - יותר ניווד שטחים בקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, כל עוד אין חריגה מסך השטחים המותרים ובתוך תחום קווי הבניין המסומנים בתשריט. - במפלס קומה 2 יישמר מרחק של 1 מ' (לפחות) ממישור חזיתות רח' עמק רפאים ואלעזר המודעי במפלס קומה למטה. - אצירת אשפה תתאפשר בקומת הקרקע בתחום המבנה. על אף האמור, יותר שינוי במיקום אצירת האשפה בתיאום מול מחלקת התברואה. - לעת מתן היתר הבניה תותר תוספת של קומות תת"ק לצרכי חניה, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתוכנית זו. - תותר תוספת קומות חניה ושטחים מעבר למצויין בטבלה 5. מסחר ותעסוקה : - במפלס קומת הקרקע יתאפשרו שימושים מסחריים, תעסוקה, כניסות ללובאי מגורים ושטחים תומכי מגורים. בחזית המסחרית יתאפשר שילוב הכניסות למבואות המגורים. - במפלס קומה 1 יתאפשרו שימושי מגורים ותעסוקה. - כל בקשה לרישוי עסקים תותנה בטיפול בחזית העסק. - שילוט מסחר יבוצע בתיאום אדריכל העיר והוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980, בהתאם לפרט מאושר בהיתר בניה. - לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מדרכה לאחר סגירת חורף.
ב	שימור - יותר פירוק חזיתות אבן של מבנה קיים המופיע בקו סגול מקווקו בתשריט. - יתאפשר פירוק כל חלקי המבנה ותותר העמדת המבנה הקיים בתצורה חדשה, בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט. תתאפשר תוספת שטחים חדשים בין חלקי המבנה הקיים, לטובת הגדלת תכסית הקרקע וניצול זכויות הבניה. - תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות לפירוק כלל המבנה וחזיתות אבן של מבנה קיים.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
עבודות אלה ייכללו פירוק והרכבה מחדש של המבנה הקיים, בהיתן תוספות בניה חדשות בין חלקי המבנה. 3. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח פירוק והרכבה של המבנה הקיים, לאישור מח' שימור. הנספח יכלול סימון פרטי בניה מקוריים קיימים לפירוק ושימוש חוזר. פרטי אבן הבניה יישמרו בשלמות. קירות החוץ, אבני פינה, מסגרות הפתחים מדרגות אבן, עמודי אבן בעובי מלא וכן פרטי נפחות מסגרות ונגרות : דלתות, סורגים, תריסים ופרטים מיוחדים לשיקום ושימוש חוזר. נספח פירוק והרכבה יציג חתך עקרוני קיר אבן גב בטון מצב קיים ומוצע. 4. פרטי נגרות חלונות ודלתות ישוחזרו בנגרות אמן לפי המצב המקורי. 5. חזיתות האבן ישוחזרו בהתאמה למצב המקורי, לרבות מיקום וסידור האבנים, כיחול ומרפסות זיז. יתאפשרו שינויים באישור מחלקת שימור. 6. לא יותר שינוי במידות הפתחים וחזיתות המבנה לבניה מחדש, למעט הרחבת גובה הפתח לצורך התאמה למפלסי פיתוח מוצעים לטובת נגישות, וכן התאמה לתקן הנדרש. יותר שינוי בפתחים להתאמה לדרישות התכנון כגון נגישות, בטיחות וכו', באישור מחלקת שימור. 7. מהלך מדרגות חוץ לקומה 1 יתוכנן בהתאמה עפ"י הפרטים המקוריים מדרגות אבן ומעקה ברזל. 8. נספח פירוק והרכבה וביצוע העבודות יעשה בליווי של מהנדס בעל ניסיון בשימור מבנים.	
הפקעות לצרכי ציבור בשטח המסומן בנספח בינוי באותיות A+B והיקפם כ-100 מ"ר כל אחד שטח ברוטו, יותר שימוש ל 2 דירות רווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 לעניין הפקעות לצרכי ציבור. התכנון המפורט של השטח הנ"ל ומיקומו יתואם לעת מתן היתר הבניה ותותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע, וימסר ברמת מעטפת. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.	ג
עיצוב אדריכלי 1. הבניה בחזיתות החיצוניות - יותר שימוש בכל סוגי האבן ובחומרים נוספים כגון מתכת, אלומיניום, בטון גלוי, זכוכית עץ וכד'. 2. תותר בניית מחסנים למגורים, למסחר ולתעסוקה בשטח המבנה. 3. תותר גמישות של 0.5 מ' במפלס ה 0.00 ביחס למפלס הרחוב הצמוד לכניסה על רח' עמק רפאים. תותר גמישות בגובה בנין מירבי בהתאם לתכנון מפלסים סופיים של הכבישים והמדרכות הגובלים. 4. לא תותר התקנת מערכות טכניות/תשתיות ע"ג החזיתות, אלא בתיאום עם מהנדס העיר. 5. עיצוב הבניה החדשה יתואם גם לעקרונות העיצוב שבתכנית אב למושבות, ובתיאום מול אדריכל העיר. מרפסות : 1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.	ד

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

2. יותרו מרפסות העולות על 12 מ"ר ליחידת דיור, ללא תוספת שטחים מעבר למצויין בטבלה 5.
3. המרפסות יכולות להיות מקורות / מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.
4. לא תתאפשר הקמת מרפסת זיז לא מקורה נוספת ליחיד.
5. לא תתאפשר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.



ה

קווי בנין

1. קו בנין עילי המסומן בצבע אדום הינו עבור קומות חדשות, קומות מס' 10-2.
2. קו בנין המסומן בצבע תכלת הינו עבור קומות השימור : קומת קרקע וקומה 1. מיקום הקו בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
3. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.

ו

בינוי ו/או פיתוח

1. לא תותר התקנת גדרות בתחום המגרש למעט בתחום הרמפה לחניה ובצידי גבול החלקה הגובלים בחלקות שכנים, ובתיאום עם מהנדס העיר.
 2. יוסדרו מיקומי גז ומערכות טכניות נוספות בצורה שלא תפגע בחזיתות המבנה כלפי הרחוב. תתאפשר העמדת המערכות בגבול החלקה ובתחום הגדרות המותרים.
 3. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לכריתה.
- ממשק עם רק"ל:
4. לא תתאפשר חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי/קונסטרוקטיבי אלא באישור צתא"ל.
 5. לא תותר כל הפרעה להקמה/הפעלת הרכבת הקלה. לא תותר פגיעה בתשתיות רק"ל ושינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים ככל שיידרשו ע"י הרשות המוסמכת ויאושרו ע"י: הצתא"ל יהיו על חשבון היזם.
 6. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.



מפלסי פיתוח:

7. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע בכניסה מרחוב עמק רפאים יהיו במפלס זהה למפלס רחוב עמק רפאים. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.

ז

גגות

1. גג המבנה יהיה שטוח.
2. הצבת מתקנים טכניים לרבות מיזוג אוויר וכד' תעשה בצורה מסודרת ואחידה ותתאפשר בגג המבנה.
3. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לדירות.
4. הבניין לא יחויב בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.
5. יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים ובריכות.
6. תותר הקמת בריכות שחיה על גג המבנה.





מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
חניה 1. החניה תהיה תת"ק, כמצוין בנספח התנועה. 2. מס' מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה. 3. על אף האמור תקן חניה למגורים יהיה 1:1 לכל יח"ד מגורים. 4. תקן החניה ליח"ד קטנות מ 45 מ"ר יהיה לפי מדיניות בינוי לאורך צירי הרק"ל. 5. לא יותר שימוש במעלית רכב עם נוסעים. 6. תקן החניה עבור מסחר ותעסוקה יהיה לפי תקן חניה הרלוונטי הקבוע בתכנית 5166 ב', אזור עתיר תח"צ.	ח
סטיה ניכרת 1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית ומס' הקומות המצויין בטבלה 5, הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב 2002 . 2. הוראות שימור הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב 2002 . 3. מיקום שטחי המסחר במפלס קומת קרקע הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב 2002, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית. 4. מפלסי הפיתוח הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה התשס"ב 2002, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית.	ט

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			מרחפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי	
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות							
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		3674	626		26						
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור		176	24		2 (1)						
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		400	50								
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	601	4250	700	2420	28	36.6 (2)	10	(3)	(3)	(4)	(5)

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:

- יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים במפלסים מעל הכניסה הקובעת ובלבד ששמר קומת המסחר במפלס הרחוב, בהתאם לנספח הבינוי ועד 10% מסך השטח.
- יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות ולהיפך, חלוקה סופית של השטחים תיקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי שירות ושטחים למרחבים מוגנים.
- תתאפשר תוספת קומות ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ובהתאם לתקן החניה ולשימושים הנוספים הנדרשים לעת מתן היתר בניה והדבר לא יחשב כסטיה מתכנית.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- תותר תוספת יחידות דיור, מעבר למספר יחידות הדיור המפורט בטבלה 5, ללא תוספת שטחים, ובלבד ששטחה של כל דירה נוספת כאמור לא יעלה על 45 מ"ר. תוספת כאמור לא תהווה סטיה מהתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור 2 דירות רווחה.
- גובה אבסולוטי. תותר סטיה של עד 1.00 מ' מגובה זה. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- כמסומן בתשריט.
- כמסומן בתשריט. קו בנין 0 לרחוב עמק רפאים ולרחוב אלעזר המודעי.
- 12 מ"ר * מסי יח"ד. יותרו מרפסות העולות על 12 מ"ר ליחידת דיור, ללא תוספת שטחים מעבר.

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

עפ"י חוק רשות העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

6.2

איכות הסביבה

1. תנאי להיתר יהיה הכנת נספח סביבתי לבחינת פוטנציאל מפגעים סביבתיים לתכנית ומתן פתרונות לאישור מח' איכות הסביבה.
2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מח' איכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.
- תנאי לשימושי המסחר יהיה הצגת פרישה טכנית שתעסוק בהשפעות הסביבתיות של המסחר ופתרונות לרבות רעש, איכות אויר, ריחות, פסולת וכד'. ייקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום אויר לגג הבנין לאישור מח' איכות הסביבה.
3. מיקום פתחי פליטת האוורור מעל גג המבנה לתיאום עם מח' איכות הסביבה.
4. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכתלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.
5. יתואם מול מח' איכות הסביבה מיקום הכנות למפריד שומנים ומערכו אלקטרו מכניות מ"א בהתאם לנדרש.
6. התכנית תבחן הקצאת שטח לחניה תפעולית עבור פריקה וטעינה, אוורור ומיזוג של המסחר, אצירת אשפה, מיחזור וכו'. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים בחזיתות.
7. תנאי לחפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי להתייחסות היבטים סביבתיים לחפירה ובניה לאישור מח' איכות הסביבה.
8. תנאי להיתר בניה הצגת תכנית הנדסית לאיסוף מי נגר בליווי נספח הידרולוגי לאישור מח' איכות הסביבה.
9. מגיש התכנית אחראי להתאמת הפרויקט להשפעות האפשריות של הקמה והפעל הרק"ל, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.

6.3

ניהול מי נגר

1. 15% משטח התכנית הגלויה בקומת הקרקע יותרו חדירי מים ויאפשרו חילחול טבעי או לחילופין יינתן פתרון הנדסי כגון נקז וכד' המאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע.
2. תותר הפניית מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.

6.4

הפקעות ו/או רישום

ההפרשות המבונות לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

6.5

חשמל

1. תותר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתחום התכנית בתת הקרקע/קרקע בלבד, לרבות בשטחי המסחר והתעסוקה, ובתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו ועם חברת חשמל.
2. כמות ומיקום חדרי שנאים יתואמו עם חברת חשמל לעת מתן היתר בניה.
3. יבוצעו הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. גודל החיבור הפוטנציאלי, מעברים, השארת מקום בלוחות חשמל ראשיים ותכנון מערכות החשמל יבוצע עפ"י חוק החשמל ותקנותיו, וללא צורך בעבודות ביצוע נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תנאים בהליך הרישוי	6.6
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 100:1. 2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. 4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם. 5. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח. 6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 7. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 8. תיאום עם תכנית אב לתחבורה.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר חיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הבניין החדש על פי תכנית זו ייבנה בהתאם לת"י 413. תנאי למתן היתר בניה לבניין החדש יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בכפוף להוראות תכנית זו, ובכלל זה לעניין היקף שטחי בניה, קווי בניין, מספר קומות וכו'.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.	
פיתוח סביבתי	6.9
1. העצים המסומנים בתשריט בסימון צהוב יהיו לעקירה. 2. נטיעת עצים בתחום החלקה ופיצוי נופי בתיאום מול מח' שפ"ע. 3. נטיעת עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של מיני עץ בוגר 1 לכל 50 מ"ר פנוי מבנינו במגרש. 4. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות, בתחום החלקה בדגש לרחוב ובתיאום מול מח' שפ"ע.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.10
המבנים/ חלקי המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מותרים להריסה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להפריד את היתר ההריסה, חפירה דיפון והביסוס מהיתר הבניה לבניין, ולקדם את הוצאתו במקביל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

