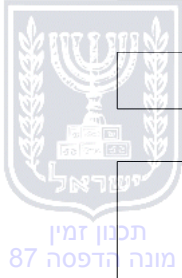


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0484477

פינוי בינוי ברחוב ארץ חפץ 103-105



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

תכנית 'פינוי בינוי רחוב ארץ חפץ 103-105' מוגשת כחלק ממגמת הציפוף בעיר והנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב ארץ חפץ בשכונת שמואל הנביא בירושלים.

התכנית מתבססת בחלקה על מדיניות הרשות המקומית, הוועדה מחוזית ומשרד הבנוי והשיכון לקידום תכנית פינוי בינוי כוללת בשכונה תוך בינוי אינטנסיבי למגורים ותוספות משמעותיות של שטחי מסחר, מוסדות ציבור ושטחים ירוקים,

תכנית פינוי בינוי ארץ חפץ מהווה סנונית ראשונה בשכונה המיועדת לפינוי בינוי. שכונת שמואל הנביא מאופיינת רובה ככולה ממבני שיכון משנות השישים והשבעים, ניתן לראות מכל עבר את מצבם הפיזי הקשה של המבנים וכן את ההזנחה של הסביבה.

בשנים האחרונות ניתן לראות התחדשות משמעותית בשכונות הסמוכות לשמואל הנביא וכן בניינים חדשים המגיעים לגובה של 12 קומות.

התכנית מציעה את פינויים של 3 מבני שיכון קיימים ברחוב ארץ חפץ 103-105 ובסה"כ 46 יחידות דיור קיימות ותחתם בינוי של ארבעה בניינים (1,2,3,4) בני 12 קומות מגורים, מסחר, מבני ציבור וכן שטחים ציבוריים ע"פ העקרונות הבאים:

א. יצירת שצ"פ משמעותי בלב הפרויקט המשמש כציר מרכזי המחבר את השכונה לפרויקט וכן משמש כמעבר בין חלקי השכונה ממזרח למערב. השצ"פ ישמש גם כשטח ירוק שבחלקו גן משחקים לרווחת התושבים. ב, שדרה מסחרית לאורך רחוב ארץ חפץ אשר תהווה ביחד עם השצ"פ מתחם שוק בלב השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

פינוי בינוי ברחוב ארץ חפץ 105-103

101-0484477

מספר התכנית

4.390 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 221218
 קואורדינאטה Y 633670

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברחוב ארץ חפץ בשכונת שמואל הנביא בירושלים
 קואורדינטות: X=633/600
 Y=221/200

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	ארץ חפץ	105	
ירושלים	ארץ חפץ	103	
ירושלים	ארץ חפץ	104	

שכונה שמואל הנביא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30102	מוסדר	חלק	134-136, 169-171	159

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2000	2884	4862	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5614 בתחומה.	החלפה	5614
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/02/2018	אילן אפרתי	11: 44 22/04/2018	תשריט - מצב מאושר	לא
איכות הסביבה	מנחה			26/02/2018	רון לשם	10: 48 26/02/2018	חוות דעת סביבתית	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב			27/02/2018	מיכאל שוורץ	16: 43 29/03/2020	איחוד וחלוקה	כן
תנועה	מנחה			07/03/2018	מרק רנדר	18: 16 06/07/2020	דוח חניות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			18/07/2017	יוני צ'רניאבסקי	15: 46 20/05/2020	טבלאת איזון	לא
בינוי	מנחה			12/02/2018	אילן אפרתי	13: 08 04/06/2020	תכניות-נספח 1	לא
בינוי	מנחה			12/02/2018	אילן אפרתי	14: 59 26/03/2020	תוכניות - נספח 2	לא
בינוי	מנחה			12/02/2018	אילן אפרתי	14: 59 26/03/2020	תכניות- נספח 3	לא
בינוי	מנחה			12/02/2018	אילן אפרתי	17: 41 17/05/2020	חזיתות-נספח 4	לא
בינוי	מנחה			12/02/2018	אילן אפרתי	17: 42 17/05/2020	חתכים - נספח 5	לא
הוראות פיתוח	מנחה			19/02/2018	שי דרור	15: 06 01/05/2018	סקר עצים	כן

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
יזם	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, מרדכי אנקרי		קשת הצלחה נדל"ן בע"מ	ירושלים	(1)	33 א			moti@keshetnadlan.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דוד מרץ 33/א'.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנקרי מרדכי		קשת הצלחה נדל"ן בע"מ	ירושלים	(1)				moti@keshetnadlan.co.il

(1) כתובת: דוד מרץ 33/א' ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	תת חלקה 12	אלברט שריקי			ירושלים	ארץ חפץ	104	052-3469500		
בעלים	תת חלקה 12	יאיר יעקוב שריקי			ירושלים	ארץ חפץ	104	02-9971729		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימת קרקע בבעלות מדינת ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	אילן אפרת	ירושלים	מרץ דוד	33 א	055-6874920		francos.architect@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אליעזר פרנקוס	122371	פרנקוס אדרכלים	ירושלים	מרץ דוד	33 א	02-6447298		francos.architect@gmail.com
אדריכל	אדריכל	תמר קרל	19042840	תמר קרל אדריכלים	ירושלים	מרץ דוד	33 א	02-5871273		tonash37@gmail.com
מהנדס בניין	מהנדס	אליהו בן-וואליד	25510	אלי בן וואליד מהנדס בניין	ירושלים	דרך חברון	101	02-6713591		corinne7@zahav.net.il
מתכנן ערים	יועץ תחבורה	מרק רנדר		אמאב תחבורה ותנועה 2012 בע"ם	ירושלים	(1)	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav.net
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048	בוטי מדידות בע"מ	ירושלים	טהון	14	02-6413002		bottimadidot@gmail.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	שי דרור	59697	שי דרור	מבשרת ציון	השלום	122	02-5344825		shaydror1@gmail.com
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"ם	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	צירניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097		yonat_c@inter.net.il

(1) כתובת: יד החרוצים 4.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 87

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**

הריסת שלושה מבני שיכון ובניית ארבעה מבנים במקומם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד, דרך חניה ושבילים, לשטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי להקמת 4 בנייני מגורים בני 12 קומות מעל קרקע, ו-4 קומות תת קרקעיות.
3. קביעת הוראות להריסה מבנים קיימים.
4. קביעת תוספת זכויות בינוי.
5. קביעת קווי בניה לבניה כאמור.
6. קביעת השימושים בשטח למגורים, מסחר ומבנים למוסדות ציבור.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
11. קביעת הוראות בנוגע חשמל.
12. קביעת תוספת זכויות בניה.
13. קביעת הנחיות סביבתיות.
14. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
15. קביעת הוראות בדבר תנועה וחניה בתחום התוכנית ובתחום המגרשים.
16. קביעת הוראות לפקיעת תוקף התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 87תכנון זמין
מונה הדפסה 87

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	6, 3
דרך מוצעת	4
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5, 2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5, 2, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	3
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	4
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5, 2, 1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6, 3
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5, 2, 1
מבנה מוצע	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5, 2, 1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5, 2, 1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	6, 3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5, 2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,473	79.11

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.21	887	דרך וחניה ציבורית
0.68	30	שבילים
100	4,390	סה"כ



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.98	218.75	דרך מוצעת
79.03	3,468.69	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
15.99	701.68	שטח ציבורי פתוח
100	4,389.12	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> כל השטחים, המבנים, המתקנים המיועדים לצורכי ציבור ולשבילים להולכי רגל שבתחום התוכנית יתוכננו, יפותחו במקביל לבינוי במגרשים הסמוכים אליהם. פיתוח שטח זה יעשה בהתאם לעקרונות שבנספחים בינוי ופיתוח ועל פי שלבי הביצוע של תוכנית זו. עבודות העפר של השטח הפתוח הציבורי בד בבד עם ביצוע עבודות העפר במגרשים הגובלים בו. פיתוח ובנוי השצ"פ יעשה בהתאם לנספח פיתוח שיאושר ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. השטח יירשם ע"ש עיריית ירושלים. השצ"פ נועד בין היתר להחליף שביל קיים ויכלול לפחות את אותה כמות של צמחיה שקיימת בשטח כיום. פיתוח השצ"פ יעשה תוך מתן דגש על נטיית עצים רבים ככל הניתן. הכניסה למבנה 1,2,3 תהיה מתוך השביל.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> הרחבת רחוב ארץ חפץ תכלול נטיעת שדרת עצים לאורך הרחוב בהתאם לנספח הנוף. הוראה 1 לעיל לעניין נטיעת שדרת העצים הוראה מחייבת, אולם כמות העצים ומיקומם הסופי יקבע לעת מתן ההיתר בתיאום עם מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שטחי חניה תת קרקעיים. מגורים. מבני ציבור עבור ספרייה, גן ילדים, בית כנסת. גינון ופיתוח. מחסנים. מתקנים טכניים.

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
	<p>7. מתקנים הנדסיים. 8. מסחר</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 87</p>	<p>4.3.2 הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כללי : הבינוי המוצע למגורים בתוכנית זו מתחלק ל 4 מבנים המסומנים במספרים 1,2,3,4, בתשריט ובנספח הבינוי .</p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מספר קומות מרבי וגובה המבנים למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תוכנית זו .</p> <p>2. הכניסה למבואות מבני המגורים תהיה מהשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>3. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי.</p> <p>4. שטח הציבורי יבנה ע"י היזם ויעבור לבעלות עיריית ירושלים ויהיה מתוחזק על ידם מרגע המסירה, עיריית ירושלים תוכל לבחור ע"פ רצונה מה לעשות עם מבנים אלו.</p> <p>5. השפה העיצובית של הגדרות הפונים אל השצ"פ תהיה אחידה לחלקות הצמודות .</p> <p>6. היקף שטחי הגינון בגינות הפרטיות במפלס רחוב ארץ חפץ לפחות מ- 50% מהשטח הכולל של כל גינה .</p> <p>7. יובטח מילוי מזערי של 60-100 ס"מ אדמת גן מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה . במקומות בהם תתוכנן נטיעת עצים בוגרים יובטח עומק מילוי של 140 ס"מ, במטרה לאפשר שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים.</p> <p>8. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי שצ"פ עם גמישות מזערית בלבד. יקבע בהוראות התכנית כי סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>מחסנים יבנו בתת קרקע</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 87</p>	<p>ב הוראות בינוי</p> <p>1. לאורך רחוב ארץ חפץ תתוכנן דופן פעילה במפלס הרחוב.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת של מבנים 1,2,3,4, יהיה 12 קומות מעל קרקע בהתאם לנספח הבינוי .</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי בקומה 1-2, של בניין 3 והיקפו כ- 576 מ"ר יותר שימוש לספרייה בלבד.</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע חום המצוי בקומה 1- של בניין 3 והיקפו כ- 128 מ"ר יותר שימוש ל גן ילדים בלבד.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון המצורפת לתכנית</p> <p>זו, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, בהתאם להוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>3. מתחת למפלס כניסה קובעת של בניין 3 תותר בניה של 2 קומות עבור פונקציות ציבוריות.</p> <p>4. בשטחי השירות המוצעים בין מפלס הכניסה העליון למפלס הכניסה התחתון תותר בניית חניות, מחסנים, חדרים טכניים ומרחבים מוגנים.</p> <p>5. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, וכי יש למקם אלמנטים אלו בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.</p> <p>6. תאושר קומת כניסה/קומה עליונה בגובה של עד 490 ס"מ ברוטו. (ראה נספח מצורף חתכים).</p> <p>7. מתקנים טכניים כגון : חדרי מעליות, מתקני מיזוג לדירות, מתקני אוורור לחניונים ומתקנים</p>

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>סולאריים יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניין מחד ומונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך.</p> <p>8. תותר בניית מרפסות זיז.</p> <p>9. מרפסות יוכלו להיות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה באלמנט אחיד.</p> <p>10. תותר כניסה לחניון תת קרקעי מרחוב מגן האלף.</p> <p>11. חלונות ממ"ד יבנו כחלונות נגררים לתוך כיס נסתר או ע"פ כל הוראות אחרות שיאושרו ע"י פיקוד העורף.</p> <p>12. פתרונות החימום/קירור ו/או פתרונות סולריים יהיו חלק אינטגרלי מהמבנים.</p> <p>13. יוקצו שטחים לחדרי עגלות .</p> <p>14. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ.</p> <p>15. לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר. זאת לאור מאפייני האוכלוסייה במקום.</p> <p>16. לא יותרו ארקדות או מעברים מקוריים בחזית המסחרית הפונה לרחוב ארץ חפץ.</p> <p>17. המרחק בין מבנים לא יפחת מ-8 מטרים.</p> <p>18. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין בשיעור של עד 2 מ'.</p> <p>19. לא ימוקמו מרפסות הפונות אלו לאלו, ובין מרפסת לבניין הסמוך יהיה לכל הפחות מרחק של 6 מ'.</p> <p>20. גובה גדרות אבן סביב החלקות ובין חצרות פרטיות לייעודים ציבוריים לא יעלו 1.2 מ'.</p> <p>21. לא יותרו קירות תמך או קירות אטומים שגובהם עולה על 1.5 מ'.</p> <p>22. יוקצו שטחים במחסנים של דירות עבור חנית אופניים למגורים, חניות אופניים לשימושים ציבוריים יתכננו לפי תקן התקף בשצ"פ.</p> <p>23. הרחבת הדרך מיועדת לטובת הרחבת רחוב ארץ חפץ ולצורך רצועת תשתיות עד עומק של 1.5 מטר מתחת למפלס הדרך, מתחת להרחבה זו יותר להקים מסעת חניה.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי.</p> <p>3. גובה מעקה בנוי יהיה ע"פ תקן.</p> <p>4. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.</p> <p>5. פתרון המעליות במבנים יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכוונת על גג המבנה.</p> <p>6. תותר חדר יציאה לגג.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יהיו תת קרקעיים למגורים ולמבני הציבור.</p> <p>2. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב מתחת לשצ"פ.</p> <p>3. הפריקה והטעינה עבור שטחי מסחר יהיו עפ"י התקן התקף בעת הגשת היתרי הבניה.</p>

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה / הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ובכלל זה כל הבינוי הקיים בחלקות קיימות ייהרס, כולל המעברים הציבוריים הקיימים.</p> <p>2. קצב וסדר הריסת הבינוי ייקבע במסגרת היתר הבניה, והכל בהתאם למימוש התוכנית בפועל כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר לעת היתר.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן.</p> <p>2. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 2 ס"מ, בקירות אלו תותר סוג סיתות שונה מזה של מעטפת המבנה.</p> <p>3. עובי אבן הקופינג יהיה מינימום ע"פ תקן.</p> <p>4. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת אל בעלות פאה מזערית.</p> <p>5. מעבר למערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>6. פתחי מרחב מוגן:</p> <p>6.1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם בכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>6.2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו עפ"י התשריט ונספח בינוי.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הם מרביים.</p> <p>3. תותר הבלטת מרפסות בקומות 1-12 מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 2 מ'.</p> <p>4. תותר בניית מרתפים בהתאם לקווי בניין תת קרקעיים בתכנית הבינוי ובתשריט.</p> <p>5. קווי הבניין בחזיתות המסחריות/מבני ציבור יהיו 0 כלפי הרחוב, השצ"פ והחלקות הסמוכות.</p> <p>6. קווי הבניין כלפי השצ"פ יעמדו על 2 מטר.</p> <p>7. קו בנין 0 כלפי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור שימושים ציבוריים ומרפסות מעל.</p> <p>8. המרחק בין החזיתות לא יקטן מ-8 מ'. (לא כולל מרפסות), במקרה שקיימת מרפסת מרחק לא יקטן מ-6 מ'.</p>
ח	<p>שרותי כבאות</p> <p>1. רחבות היערכות ודרכי גישה אליהן יוכשרו בהתאם להוראות רשויות הכבאות וההצלה.</p> <p>2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע לגג הבניין.</p>
ט	<p>מסחר</p> <p>1. יותר שימוש כל שירותי המסחר הקמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים מבנים ושטחים לחניה דרכים לתשתיות.</p> <p>2. תיאסר חזית מסחרית אטומה.</p> <p>3. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגווני אחידים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**4.3**

4. לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועשת, כגון מועדונים וכו' האמורים לעבוד בשעות הערב המאוחרות ובלילה.
5. בעסקים מסוג בתי קפה ומסעדות תותר השמעת מוזיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכותלי העסק.
6. פעולות פריקה/טעינה של ספקים תבוצענה בהתאם לתקנות העירוניות.
7. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. השימושים במסחר יתואמו עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
9. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכד' בחזיתות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	65		7274			1676	5598	1144	בניין 1	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	43		3760			1240	2520	1373	בניין 2	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	45		16695	11950		1357	3388	1373	בניין 3	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
												463		3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
												218		4	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
(2)	(2)	(2)	(2)				(3) 704		704		0	1373	בניין 3	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)		(2)	(2)								209	1373	בניין 2	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



קדמית כחול זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה 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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
											שרות							עיקרי	שרות	עיקרי	
(2)			(2)	(2)							453				453	1144	בניין 1	2	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
			(2)								270 (4)				145	125	954	בניין 4	5	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)		12	(1)	45			6126	290	95	1195	4546	954	בניין 4	5	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)		(2)	(2)								238				238	954	בניין 4	5	מסחר	מגורים מסחר ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר תוספת גובה לבניין עבור חדרי יציאה לגג המבנים.
- ב. לא יותר ניווד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לנספח בינוי..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מתוכם 128 מ"ר עבור לגן ילדים ו 576 מ"ר לספרייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות****סימון בתשריט : מבנה מוצע**

1. לא תותר בניית קומת עמודים או קומת מסד פתוח או קיר אטום לרחוב או לשטח ציבורי.
2. קירות חוץ בחזיתות צדדיות ובחזיתות בקו בניין 0 מ', יטופלו כחזיתות קדמיות מבחינת חומרי הגמר גם במידה ובאותו מגרש הבניינים אינם נבנים באותו הזמן.
3. מרפסות לא תבלטנה לתחום מיסעה, או תחום המיועד למעבר לרוכבי אופניים.
4. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.
5. השילוט יהיה בהתאם להנחיות התקפות בעיריית ירושלים בעת הוצאת היתרי הבנייה
6. תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות
7. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
8. לכל הפחות 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות ששטחן עד 70 מ"ר.
9. המרחק בין מבנים לא יפחת מ-8 מטר,
10. לא יותרו ארקדות או מעברים מקוריים בחזית מסחרית פונה לרחוב ארץ חפץ.

6.2**עתיקות**


1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלה הודעה אחרת.


6.3**דרכים וחניות**

1. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
2. מקומות החניה יהיו בתחום ת"ש עפ"י התקן התקף בעת הגשת היתרי הבניה. בכפוף לנספח הבינוי ותכנית הבינוי והפיתוח המפורטת.
3. בשטח ת"ש יותקנו מקומות חניה תת קרקעיים בלבד. ניתן להתקין מכפילי חניה, חניה אוטומטית ומעליות חניה בהתאם לתקן הישראלי.
4. כניסה לחניון תת קרקעי ומקומות חניה לפי תכנית תנועה המפורטת כפוף לאישור מחלקת תנועה בעת הגשת היתר בניה.
5. תותר תכנון חניון משותף לכל תאי השטח שבהם מתוכנן בינוי עם אפשרות מעבר לרכב פרטי בצורה דו סטרית.
7. הפריקה והטעינה יהיו עפ"י התקן התקף בעת הגשת היתרי הבניה.
8. תכנון שטחי חנייה לרבות חניונים תת קרקעיים ימנע מפגעי רעש, זיהום אוויר, וחזות. במידת הצורך ישולבו אמצעים טכנולוגיים למניעת רעש ואיכות אוויר.
9. תיאסר חניית רכב כבד במתחמי מגורים.

6.4**איכות הסביבה**

1. מניעת רעש :
 - 1.1. בהיתר הבנייה יכללו הוראות למניעת מפגעי רעש ממזגנים וממערכות מכאניות של מבנים ועמידתם בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.
 - 1.2. הכלים בהם ייעשה שימוש לעבודות הבנייה יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) תשל"ט - 1979.

	איכות הסביבה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 87</p>	<p>1.3. היחידה הסביבתית המקומית תבצע בקרה אקוסטית לעבודות הבנייה במהלכן. 1.4. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 2. פסולת: מערך איסוף הפסולת ישתלב במערך האיסוף של עיריית ירושלים. 4.פסולת הבניין טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)לתקנות התכנון והבנייה בקשה להיתר, תנאי ואגרות,(התשל"ו-1970) 5. תנאי עבור שימושי הסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית,אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש,איכות אוויר וריחות,פסולת מוצקה ומחזור,חיות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרידי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. 6. מערכות אוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון, לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים(כגון אוורור) בחזיתות. 7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 8. תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה 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 בתכנית הבקשה להיתר. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	

	חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 87</p>	<p>1. תותר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתחום התכנית בתת הקרקע בלבד ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או שצ"פ. 2. כמות ומיקום חדרי שנאים יתואמו עם חברת החשמל לעת מתן היתר בניה. 3. מיקום חדר השנאים ומיגונו להבטחת שהיה של הקהל המבקר במרחב הציבורי יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר. 4. תובטח גישה לחדרי השנאים בכל שעות היממה לעובדי חברת החשמל. 5. במידת הצורך יועתקו תשתיות חשמל קיימות על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, באישור חברת החשמל.</p>	

	איחוד וחלוקה	6.6
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג'; לחוק התכנון והבנייה . 2. מיד עם אישורה של תכנית זו , תוכן התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו , לאישור יו"ר הוועדה המקומית .</p>	

איחוד וחלוקה	6.6
<p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' ; לעיל , רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר , כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח .</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה , לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.3 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה , כשהם פנויים מכל מבנה , גדר חפץ .</p> <p>5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות A. בצבע חום המצוי בקומה 1,-2, של הבניין 3 והיקפו כ-577 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לספרייה בלבד, ובאות B' בצבע חום המצוי בקומה 1- של הבניין 3 והיקפו כ-128 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.3.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

ניהול מי נגר	6.7
<p>1. הפתרון לחלחול מי הנגר מתחום התכנית ייקבע בשלב היתר הבניה ויהווה תנאי למתן ההיתר.</p> <p>2. הפתרון לחלחול מי הנגר יכלול שטחים חדירי מים ומתקני חלחול שהייתם לתת- הקרקע בתחום המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>3. במידה ולא התאפשר כמות מספקת של שטחים לחלחול בתחום המגרש יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>4. לא יחוברו צינורות מי גשם ישירות למערכת ניקוז או תיעול אלא בשפיכה חופשית אל שטחים פתוחים ציבוריים .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>1. סימון עץ לעקירה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתכנית אינו מחייב ו/או מאשר את עקירת/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחוייבים בבחינה פרטנית בכפוף להיתר בניה ועל פי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לעקירה :</p> <p>א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור המחלקה לשיפור פני העיר ופקיד היערות.</p> <p>ב. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה לעצים.</p> <p>ג. פיצוי נופי בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת עצים חלופיים בפיקוח אגרונום.</p> <p>נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי למתן תעודת גמר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 87

סטיה ניכרת	6.9
<p>1. היקף השטחים המרביים הינו מחייב, וכל תוספת מעבר לשטחים אלו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. כל חריגה מקווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט (למעט חריגה להקמת אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן לבניית פרגולות בפיתוח השטח) יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. כל חריגה מעבר למספר הקומות המירבי תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנה 192 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	

6.9 סטייה ניכרת	6.9
<p>4. כל חריגה מעבר לגובה הבניה המירבי יהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית).</p> <p>5. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב וביחס למפלסי זיקות ההנאה, עם גמישות מזערית בלבד. סטייה בעניין זה תהיה סטייה נכרת.</p> <p>6. בשטח השצ'פ יותרו ריצוף, נטיעות, ספסלים ומתקני משחקים בלבד לא יותרו ערוגות או גדרות שחוסמות או מצרות מעברים, סטייה בעניין זה תהיה סטייה נכרת.</p> <p>7. שטחי מסחר ומיקומם יהא מחייב כניסה אליו יהא במפלס המדרכה הסמוכה והש"פ ללא חזיתות אטומים</p>	



6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
<p>1. תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1</p>	

6.11 פיתוח סביבתי	6.11
<p>הוראות פיתוח נוף:</p> <p>1. לאורך המדרכות, הרחובות, שטחים ציבוריים פתוחים ורחבות עירוניות, יינטעו עצים מגוונים למטרות הצללה והדגשה. העצים יהיו בעלי צל רחב ובעדיפות לעצים בוגרים ופורחים.</p> <p>3. בכל האזורים בהם יהיו שטחי גינון במפלס הקרקע מעל חניון, יילקחו בחשבון עומסי אדמה, ניקוזים, איטום וגבהי תקרות, על מנת לאפשר נטיעות וגינון.</p> <p>4. בית גידול לעצים בוגרים מעל קומות מרתף יהיה בעומק של 1.50 מטר לפחות מתחת לפני הקרקע הסופיים. שינויים בתכנית העיצוב האדריכלית והפיתוח באישור מהנדס העיר.</p> <p>6. גובה גדרות אבן סביב החלקות ובין חצרות פרטיות ליעודים ציבוריים לא יעלו על 1.2 מ'. 7. לא יותרו קירות תמך או קירות אטומים שגובהם עולה על 1.5 מ'.</p>	



6.12 תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח כוללת לאזור בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, שתכלול את כל האלמנטים שידרשו בפיתוח.</p> <p>3. הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישורה של מחלקה לאיכות הסביבה בעירייה שיכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי היבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הרלוונטיות.</p> <p>4. אישור תכנון מפורט של החניה שבתחום התכנית הכולל בין היתר מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, מיקום חניות מדוייק, רמפות ומיקום פריקה וטעינה על ידי מחלקה להסדרי תנועה בעירייה.</p> <p>5. בדיקה של יועץ תנועה לבחינת גישת משאיות פינוי למתקן האשפה.</p> <p>6. אישור חוות דעת מיקרו-אקלימית לרוחות ונספח פיתוח המרחב הציבורי, על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תיאום תשתיות וקביעת דרכי ביצוען של תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, דרכים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. כל התשתיות בתחום יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>8. תיאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות.</p> <p>9. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>10. תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, 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.</p> <p>11. תיאום בקשה עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תיאום הבקשה עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תיאום הבקשה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>14. אישור מורשה נגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>15. ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן ביצוע העבודות בשטח בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י אגף שפ"ע ופקיד היערות.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>17. הצגת פיתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב למפלס קומת המסחר, בתחום שטח החנות.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומה 2, -1 של הבניין 3 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה</p>	



תשתיות	6.13
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית; חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. יאוחדו תשתיות קוויות ופרוזדוריות תשתיות, ככל הניתן, תוך נקיטת אמצעי זהירות מסביבתם.</p> <p>2. תכנון קוי הביוב והמים יעשו בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד הבריאות לעניין "הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל)" ויתאימו לדרישות ת"י 5252.</p> <p>3. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>5. חל איסור להצבת חדרי טרנספורמציה ו/או מתקנים הנדסיים בשטחים פתוחים, למעט מתקנים תת קרקעיים אשר גג המבנה שלהם יהיה לפחות 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע על מנת לאפשר כיסוי ושתילת צמחייה.</p> <p>6. חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים וישולבו בתוך מבנים או בתאי שטח המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>1. בבניית הפרויקט ייעשה שימוש בעודפי עפר ופסולת בניין במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחום התכנית.</p> <p>2. חל איסור על השלכת פסולת בניין ועודפי עפר מעבר לגבול המגרש לבינוי.</p>	

6.14 חומרי חפירה ומילוי

3. טיפול בעודפי עפר ופסולת בניין: שימור קרקע עליונה עירומה בנפרד לשימוש כאדמת גינון בשצ"פים ולאורך דרכים, הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין בהתאם לתקנות ומתן פיתרון כולל לעודפי עפר ופסולת ברמת השכונה.

6.15 מעליות

1. מעלית אחד לפחות תהיה מותאמת בגודלה להורדת אופניים למחסנים שנמצאים בקומת המרתף.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ולשטחים ציבוריים מבוננים על פי עקרונות שבנספח בינוי ופיתוח
2	תנאי לאיכלוס	ביצוע בפועל פיתוח השצ"פים והמדרכות הסמוכים לפרויקט ובניה שטחים ציבוריים מבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

ביצוע הפרויקט יהיה בהינף אחד.. הכולל הריסה של 3 הבניינים הקיימים ובנייתם של 4 הבניינים המוצעים באופן מידי, ובמקביל עבודות הפיתוח לכלל השטחים הציבוריים. פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.



שי דרור שרותי הנדסאות נוף וגיבון טיפולי

גיבון

טלפון 025344825

שירות

סולארי 0545300660

השלום 122 ת"ד 581

מתקדם

מבשרת ציון 90805

דוא"ל shaydror1@gmail.com

רקע

תכנית 1010484477

גוש 300102

חלקות בשלמותן 134,135,169,170 חלקות בחלקן 155,159,171

בעלים..בעלי הדירות בנכס

עורך הבקשה אילן אפרת

סוקר עצים.... שי דרור

נובמבר 2016

רקע

סקר העצים מוגש לצורך קבלת היתר בניה להריסה ובניה מחדש של שני מבנים ברח אבני חפץ במסגרת תמא 38.

הסקר נערך בחודש נובמבר 2016 בהתבסס על תכנית מדידה שנערכה ע"י מיכאל שוורץ

בחלקה נמצא סביב הבנינים יתבצעו עבודות לביסוס, מתוכננת תוספת החורגת ממתאר הבנינים הקיימים,

ויוכשרו מגרשי חניה.

חזית המבנים המזרחית

צילום מרחוב ארץ חפץ



[הקלד כאן]





שיטת הסיקור העצים מוספרו ותועדו באופן פרטני

הסקר כולל :

דף רקע, מפת מודד עם סימון העצים, צילומים מאפיינים של השטח, טבלת עצים

ממצאי הסקר כלל העצים באתר סובלים מהזנחה קשה וטיפול לקוי, אינם ראויים לשימור



נסקרו בתחום הקו הכחול 39 עצים מתוכם 1 להעתקה

סה"כ	מספרי עצים להעתקה	מספרי עצים לכריתה	כמות עצים לפי מין	מין העץ
18		1,6,7,10,13,17,19,21,22,31-39	18	בוקיזה קטנת עלים
2		2,3	2	מיש דרומי
2		15,16	2	דולב מזרחי
1		18	1	כליל החורש
1	9		1	זית
2		8,29	2	שסק
1		20	1	תות לבן
3		4,5,30	3	גדמים
2		24,27	2	אילנטה בלוטית
1		23	1	אזדרכת מצויה
3		11,14,25	3	שיטה מכחילה
1		28	1	סיסם הודי
37	סה"כ 1 עצים להעתקה	סה"כ 36 עצים לכריתה	37	סה"כ







[הקלד כאן]






יעוד מוצע	1-20 ערך משוקלל			1-5 ערך סביבתי	1-5 ערך מין	1-5 יחוד	1-5 בריאות	תמונה	הערות	קוטר גזע בס"מ	גובה עץ במ'	מין העץ	סודר
	נמוך	בינוני											
כריתה	9			3	3	1	2		צמוד לקיר תמך	15	4	בוקיזה קטנת עלים	1
כריתה	11			3	4	1	3			40	7	מיש	2
כריתה	10			3	4	1	2		רקבונות יבשים גיזום אלים	40	7	מיש	3

[הקלד כאן]

סודר	מין העץ	גובה במ'	קוטר בס"מ	הערות	תמונה	בריאות	יחוד	מין	סביבתי	משקל	יעוד
4	גדם					0	0	0	0	0	כריתה
5	גדם					0	0	0	0	0	כריתה
6	בוקיזה קטנת עלים	6	30/30/30			2	1	3	2	8	כריתה
7	בוקיזה קטנת עלים	2	10/10	מגורדם דו גזעי		2	1	3	2	8	כריתה





[הקלד כאן]

סודר	מין העץ	גובה במ'	קוטר בס"מ	הערות	תמונה	בריאות	יחוד	מין	סביבתי	משוקלל	יעוד
8	שסק	2.5	10			4	2	3	2	11	כריתה
9	זית אירופי	4	15			4	3	5	2	14	העתקה
10	בוקיזה קטנת עלים	9	50	מלא רקבונות		2	1	3	2	8	כריתה





[הקלד כאן]

סודר	מין העץ	גובה במ'	קוטר בס"מ	הערות	תמונה	בריאות	יחוד	מין	סביבתי	משוקלל	יעוד
11	שיטה כחלחלה	3	20	עץ פולשני מגורדם		0	0	0	0	0	כריתה
13	בוקיזה קטנת עלים	12	25	רקבונות עץ מגורדם		2	1	3	2	8	כריתה
14	שיטה כחלחלה	4	15	עץ פולשני על גבול השטח		0	0	0	0	0	כריתה
15	דולב מזרחי	10	10/10/10			3	2	4	2	11	כריתה


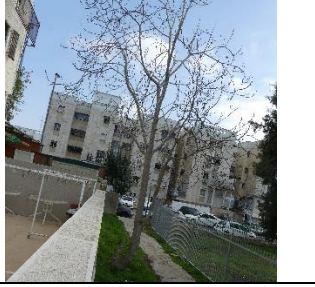

[הקלד כאן]

סודר	מין העץ	גובה במ'	קוטר בס"מ	הערות	תמונה	בריאות	יחוד	מין	סביבתי	משוקלל	יעוד
16	דולב מזרחי	7	15			3	2	4	2	11	כריתה
17	בוקיזה קטנת עלים	30	50	עץ גדול בתמותה עץ מסוכן		0	1	3	0	0	כריתה
18	כליל החורש	3	10			2	1	4	2	9	כריתה
19	בוקיזה קטנת עלים	3.5	10/10	זריע דו גזעי נטוי		2	1	3	2	8	כריתה





[הקלד כאן]

סודר	מין העץ	גובה במ'	קוטר בס"מ	הערות	תמונה	בריאות	יחוד	מין	סביבתי	משוקלל	יעוד
20	תות לבן	4400	40	עץ שעבר שריפה		1	1	3	3	8	כריתה
21	בוקיזה קטנת עלים	6	15			2	1	3	3	9	כריתה
22	בוקיזה קטנת עלים	7	25	עץ חלול ומסוכן		1	1	3	3	8	כריתה
23	אזדרכת מצויה	5	40	עץ בעל תוחלת חיים נמוכה ענפים שבורים פריצות רבות בתחתית העץ		3	1	2	3	9	כריתה
24	אילנטה בלוטית	9	20	עץ נטוע במדרכה		4	2	1	4	11	כריתה




[הקלד כאן]

סודר	מין העץ	גובה במ'	קוטר בס"מ	הערות	תמונה	בריאות	יחוד	מין	סביבתי	משוקלל	יעוד
25	שיטה כחלחלה	3.5	20	עץ פולשני		0	0	0	0	0	כריתה
27	אילנטה בלוטית	8	30	עץ פולשני		3	1	1	2	7	כריתה
28	סיסם הודי	8	35	1מ' צפונה לקיר תמך 1מ' דרומה לשוחת ביוב נדיר למדי בירושלים הצליח לשרוד בשל הגנת הבנין בשל היותו עץ גדול העץ יחסום את החזית הדרומית		3	3	4	2	12	כריתה
29	שסק יפני	4	8,7,5	לא עונה להגדרת עץ בוגר		0	0	0	0	0	כריתה

[הקלד כאן]

סודר	מין העץ	גובה במ'	קוטר בס"מ	הערות	תמונה	בריאות	יחוד	מין	סביבתי	משוקלל	יעוד
30	גדם עץ	2	10			0	0	0	0	0	כריתה
31	בוקיזה קטנת עלים	6	45	ריקבונות רבים		1	1	3	3	8	כריתה
32	בוקיזה קטנת עלים	4.5	40	ריקבונות, שברים		1	1	3	3	8	כריתה
33	בוקיזה קטנת עלים	4	15	שברים, פצע ניסור גובה 1 מ'		1	1	3	3	8	כריתה
34	בוקיזה קטנת עלים		8	לא עונה להגדרת עץ בוגר		0	0	0	0	0	כריתה

[הקלד כאן]

סודר	מין העץ	גובה במ'	קוטר בס"מ	הערות	תמונה	בריאות	יחוד	מין	סביבתי	משוקלל	יעוד
35	בוקיזה קטנת עלים	2.5	8,10	עץ מגורדם ומרוט		1	1	3	3	8	כריתה
36	בוקיזה קטנת עלים	5	15	שברים		2	1	3	3	9	כריתה
37	בוקיזה קטנת עלים	1.5		גדם עץ		0	0	0	0	0	כריתה
38	בוקיזה קטנת עלים	5	15			2	1	3	3	9	כריתה

[הקלד כאן]

 כריתה	8	3	3	1	1		10	4	בוקיזה קטנת עלים	39



ערך (בריאות, מיקום)

מקדם = -----

5

(מקור מקדם מין פקיד היערות 18/2/16)

נוסחת ערך חלופי

מקדם מין

X

מקדם בריאות,

X

מקדם מיקום

X

שטח חתך הגזע בסמ"ר

20 X

ערך חלופי של העץ בש"ח

סכום כולל של ערך העצים **לכריתה**

54560 ש"ח

סודר	מין העץ	קוטר הגזע בס"מ	שטח חתך הגזע	מקדם בריאות	מקדם מיקום	מקדם מין	ערך חלופי
				0	0	-	ש -
1	בוקיזה קטנת עלים	15	176.625	0.5	0.6	0.6	ש 635.85
2	מיש	40	1256	0.6	0.6	0.8	ש 7,234.56
3	מיש	40	1256	0.4	0.6	0.8	ש 4,823.04
6	בוקיזה קטנת עלים	45	1589.625	0.4	0.4	0.6	ש 3,052.08
7	בוקיזה קטנת עלים	15	176.625	0.4	0.4	0.6	ש 339.12
8	שסק יפני	10	78.5	0.6	0.4	0.6	ש 226.08

[הקלד כאן]





ערך חלופי	מקדם מין	מקדם מיקום	מקדם בריאות	שטח חתך הגזע	קוטר הגזע בס"מ	מין העץ	סודר
₪ 3,768.00	0.6	0.4	0.4	1962.5	50	בוקיזה קטנת עלים	10
₪ -	0	0.4	0.4	314	20	שיטה כחלחלה	11
₪ 942.00	0.6	0.4	0.4	490.625	25	בוקיזה קטנת עלים	13
₪ -	0	0.4	0.4	176.625	15	שיטה כחלחלה	14
₪ 678.24	0.8	0.4	0.6	176.625	15	דולב מזרחי	15
₪ 452.16	0.8	0.4	0.4	176.625	15	דולב מזרחי	16
₪ 3,768.00	0.6	0.4	0.4	1962.5	50	בוקיזה קטנת עלים	17
₪ 200.96	0.8	0.4	0.4	78.5	10	כליל החורש	18
₪ 339.12	0.6	0.4	0.4	176.625	15	בוקיזה קטנת עלים	19
₪ 4,220.16	0.7	0.6	0.4	1256	40	תות לבן	20
₪ 3,617.28	0.6	0.6	0.4	1256	40	בוקיזה קטנת עלים	21
₪ 5,425.92	0.6	0.6	0.6	1256	40	בוקיזה קטנת עלים	22
₪ 3,617.28	0.4	0.6	0.6	1256	40	אזדרכתמצויה	23
₪ 803.84	0.2	0.8	0.8	314	20	אילנטה בלוטית	24
₪ -	0	0	0	314	20	שיטה כחלחלה	25
₪ 678.24	0.2	0.4	0.6	706.5	30	אילנטה בלוטית	27
₪ 3,692.64	0.8	0.4	0.6	961.625	35	סיסם הודי	28

[הקלד כאן]





₪	2,289.06	0.6	0.6	0.2	1589.625	45	בוקיזה קטנת עלים	31
₪	1,808.64	0.6	0.6	0.2	1256	40	בוקיזה קטנת עלים	32
₪	254.34	0.6	0.6	0.2	176.625	15	בוקיזה קטנת עלים	33
₪	-	0.6	0.6	0	176.625	15	בוקיזה קטנת עלים	35
₪	508.68	0.6	0.6	0.4	176.625	15	בוקיזה קטנת עלים	36
₪	508.68	0.6	0.6	0.4	176.625	15	בוקיזה קטנת עלים	38
₪	-	0.6	0.6	0	78.5	10	בוקיזה קטנת עלים	39
₪	-	0	0	0				
₪	54,562.21	0	0	0			סה"כ ערך חלופי	



[הקלד כאן]





על הקבלן ובאחריותו לקבל בכתב את האישורים לכריתה
הקבלן יהיה אחראי בטיחותית, לשמירה על שלום עובדיו, עוברי האורח כמו גם למניעת פגיעה ברכוש. עליו לנקוט בכל אמצעי נדרש כגון: סימון, גידור,
הצבת שלטי אזהרה, הגדרת מעברים חלופיים והרחקת סקרנים.



בעת ביצוע העבודה עליו להיות מבוטח ביטוח מקצועי לו ולעובדיו וכן ביטוח צד ג'. גובה הכיסוי ייקבע על ידי המזמין לפני תחילת העבודות



[הקלד כאן]





