

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1002054

התחדשות עירונית קטמונים, מתחם 15 יצחק שדה 16-17

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב יצחק שדה, בשכונת קטמונים, ירושלים. התכנית מציעה פינוי של 3 מבנים קיימים הכוללים 150 יח"ד, והקמת שלושה מבנים הכוללים 425 יח"ד, שני מבנים בני 30 קומות ומבנה שלישי בן 10 קומות. התכנית מציעה שני ייעוד המתחם ממגורים למתחם מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית קטמונים, מתחם 15 יצחק שדה 16-17



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-1002054

שטח התכנית
7.311 דונם

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218628
	קואורדינאטה Y	629042

1.5.2 תיאור מקום

המתחם כולל את הכתובות: רחוב יצחק שדה 16-17, השומר 17, רחוב סן מרטין, שכונת קטמונים, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קטמונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק	90, 93-95, 97	

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

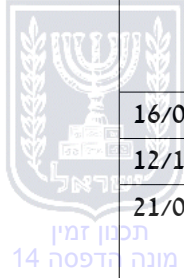
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
16/07/1959		1587	687		החלפה	מתאר/ 62
12/12/2007		870	5748		החלפה	6178
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אדרי' יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אדרי' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		17/08/2021	אדרי' יגאל לוי	12: 09 09/09/2021	נספח חזיתות וחתיכים	לא
בינוי	מנחה	1: 250		17/08/2021	אדרי' יגאל לוי	11: 15 13/09/2021	נספח תכניות 1_	לא
בינוי	מנחה	1: 250		17/08/2021	אדרי' יגאל לוי	11: 15 13/09/2021	נספח תכניות 2_	לא
היטל השבחה	רקע	1: 1		14/09/2021	יוני צירניאבסקי	10: 54 29/09/2021	תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1		14/09/2021	יוני צירניאבסקי	10: 52 29/09/2021	נספח הקצאה ואיזון	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 250		01/08/2021	יוסף אורן	11: 50 05/09/2021	נספח 1 - ניקוז וניהול נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 250		01/08/2021	יוסף אורן	11: 50 05/09/2021	נספח 2 - ניקוז וניהול נגר	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250		30/09/2021	סיון שטח	14: 00 03/10/2021	נספח סביבה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1		29/09/2021	אוהד רוזנווסר	13: 40 29/09/2021	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		17/08/2021	סיון שטח	11: 14 17/08/2021	מפת שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		17/08/2021	סיון שטח	10: 52 17/08/2021	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/08/2021	עדו יגר	13: 58 12/09/2021	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		18/07/2021	שחר צור	15: 12 25/08/2021	נספח נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		07/06/2021	אריה פישמן	10: 38 17/08/2021	מצב מאושר	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	רונית כהן - ניסן		איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	ירושלים	שאול המלך	35	074-7668217		diklap@icrr .co.il
	פרטי	מורדי שבת		איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	ירושלים	שאול המלך	35	074-7668217		diklap@icrr .co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רונית כהן - ניסן		איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	ירושלים	שאול המלך	35	074-7668217		diklap@icrr.co.il
פרטי	מורדי שבת		איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ	ירושלים	שאול המלך	35	074-7668217		diklap@icrr.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים שונים



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		elisheva@lev iarch.co.il
מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יוסף אורן	039688635	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור		03-7297770		oreny@p- ma.co.il
יועץ חברתי	יועץ	אנדי איז'ק		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ ח.פ. 511301657	ראש העין	העבודה	27			Yael.fassler @avivameg.c om
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עדו יגר	78902	חלו"א- חברה למדידות והנדסה אזרחית	אזור	המצודה	27	03-5565717		ido@halva85. com
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@med va.co.il
יועץ חברתי	יועץ	יעל פסלר אידלשטיין		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ ח.פ. 511301657	ראש העין	העבודה	27			Yael.fassler @avivameg.c om
שמאי מקרקעין	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	יוני צירניאבסקי	תל אביב- יפו	קהילת סאלוניקי	11	03-6954097		yoni@cherni avsky.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	שחר צור	11626640	סטודיו צורא בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	17	03-7743969		shachar@zur architects.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה	יועץ	אוהד רוזנווסר	302956313	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ ח.פ. 511301657	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		ohadro@aviv amcg.com
יועץ סביבתי	יועץ	סיון שטח	305675969	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה		03-9024004		
אגרונים	סוקר עצים	סיון שטח	305675969	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ ח.פ. 511301657	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		sivan.shatach @avivamcg.c om
מנהל פרויקט	יועץ	עדן ששון		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ ח.פ. 511301657	ראש העין	העבודה	27	073-2590290		eden.sasson @avivamcg.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 מבנים קיימים ובניית 3 מבנים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע למגורים ומבני ציבור, ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4, 2
שביל	3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שביל	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4, 2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	2,351	32.18
אזור מגורים מיוחד	2,536	34.72
דרך	176	2.41
מגורים 3-4 קומות	1,197	16.39
שביל	131	1.79
שטח ציבורי פתוח	914	12.51
סה"כ	7,305	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
83.30	6,090.54	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.03	294.55	שביל
12.67	926.51	שטח ציבורי פתוח
100	7,311.61	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים וכל הנדרש להקמתם ותפקודם. 2. מסחר בקומת הקרקע. 3. מעבר תשתיות לרבות מתקני ניהול נגר. 4. שטחים לטובת הציבור כגון גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת ושטחים לפיתוח נופי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שטחי הציבור ימוקמו בשטח המגדל המערבי בחזית לרחוב רבי צדוק. 2. גובה קומת מגורים לא יפחת מ 3.15 מ' מ' 3. הכניסות לשימושים השונים תהינה נפרדות. 4. פתרון האשפה ישולב בחניון התת קרקעי.</p> <p>ב</p> <p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל על המקום לעת הוצאת היתר. 2. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי כחלק מכמות החניה הנ"ל. 3. תותר הקמת מרתפים עד גבול תא השטח. 4. תותר הפרדת מקומות חניה לפי השימושים השונים.</p> <p>ג</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. כל הבינוי הקיים בגבול התכנית ומופיע בתשריט מוצע להריסה, ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית זו.</p> <p>ד</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עפ"י המדיניות של עיריית ירושלים לעיצוב באבן. 2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>ה</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. נפח בית גידול יעמוד על כ 5 מ"ק 1.5 מ' נטו עומק. 2. ניתן יהיה לקבוע עומק וגודל בית גידול אחר בתיאום עם מהנדס העיר. 3. ניתן יהיה לבנות בית גידול הבולט מעל לפני הקרקע באישור מהנדס העיר. 4. הפיתוח יהיה רציף והמשכי תוך שימוש מינימלי בגדרות. 5. השטחים המסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה יפותחו בהתאם לפיתוח המרחב הציבורי וישמרו כמעברים פתוחים לציבור.</p> <p>ו</p> <p>מסחר</p> <p>1. שטחי המסחר יותרו בחזיתות לרחוב יצחק שדה ולשצ"פ בתא שטח 2 2. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 3.65 מ' מ' 3. תותר קולונדה בחזית המסחרית ובחזית שטחי הציבור</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות, לרבות חקלאות עירונית קהילתית. 2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים. 3. מתקני אימון וכושר פתוחים. 4. ריהוט גן ומתקני משחק לילדים. 5. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב. 6. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר. 	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נפח בית גידול יעמוד על כ 5 מ"ק 1.5 מ' נטו עומק. 2. ניתן יהיה לקבוע עומק וגודל בית גידול אחר בתיאום עם מהנדס העיר . 3. ניתן יהיה לבנות בית גידול הבולט מעל לפני הקרקע באישור מהנדס העיר. 4. הערוגה המוגבהת הקיימת, ובה עצים בוגרים, תשמר ככל הניתן ותשולב בפיתוח הנופי. 	א
שביל	4.3
שימושים	4.3.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות 2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה 3. מתקני הצללה 4. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר 	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נפח בית גידול יעמוד על כ 5 מ"ק 1.5 מ' נטו עומק. 2. ניתן יהיה לקבוע עומק וגודל בית גידול אחר בתיאום עם מהנדס העיר . 3. ניתן יהיה לבנות בית גידול הבולט מעל לפני הקרקע באישור מהנדס העיר. 4. יתאפשר מעבר פתוח לטובת הציבור בכל עת. 	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת 4				מעל הכניסה הקובעת (3) 30	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
							425		82054	(2) 25155		(1) 17000	39899	6090	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
									983			246	737	6090	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
									975				975	6090	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 4	(3) 30		425	50	84012	(2) 25155		17246	41611	6090		>סך הכל<	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
									(6) 400				400	926	4,2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
5100	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5100		<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	4,2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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. ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי ובלבד של תהיה חריגה מסך השטחים הכוללים (העל קרקעיים) המותרים.
- ב. ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי תת קרקעי אל מעל לקרקע ולהיפך.
- ג. בתחום תא שטח 1 ניתן יהיה לנייד שטחים בין השימושים השונים בהיקף שלא יעלה על 15% מהשטח הכולל לכל שימוש.
- ד. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- ה. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.
- ו. יותרו 300 מ"ר במגורים לטובת שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון חדרי דיירים, חדרי אופניים (שטחים אלו בנוסף לשטחי השירות ולא מתוכם).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שירות כללי + ממדים.
- (2) כולל את כלל השטחים התת"ק עבור כל השימושים.
- (3) 3 המבנים כוללים 10 ו-30 קומות, כולל קומת הכניסה..
- (4) יותרו חצאי קומות חנייה.
- (5) כפי המסומן בתשריט.
- (6) שטח להצללה/קירוי של הכיכר המרכזית.

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
	<p>1. פתרון לפינוי פסולת יתוכנן לפי הנחיות מהנדס העיר .</p> <p>2. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הגובלים.</p> <p>3. איכות אוויר :</p> <p>א. מערכת אוורור החניונים תעמוד בדרישות היחידה העירונית לאיכות הסביבה .</p> <p>ב. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודת הפליטה .</p> <p>ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים תמוקם בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, מסלולי רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>4. פסולת בניין :</p> <p>א. טיפול בפסולת בנייה יהיה בהתאם להנחיות ה יחידה העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. פסולת בניין תפונה לאתר פסולת מורשה .</p> <p>ג. עודפי עפר ינוצלו למילוי בתוך האתר ככל הניתן. עודפים יפונו לאתרים שכנים במידה וניתן, ובהעדרם לאתרי עודפי עפר מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. בתום עבודות הבנייה יפונו משטח האתר כל כלי העבודה, פסולת ושאריות מעבודות הבנייה.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום
	<p>1. רישום זיקת הנאה לציבור בהתאם למסומן בתשריט</p> <p>2. תכנית לצרכי רישום תוגש לוועדה המקומית.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>1. לאורך המעברים הציבוריים יינטעו עצי צל בוגרים בגודל 5.9 ומעלה לפי הגדרתם במסמך "הגדרת סטנדרטים לשיתילי עצים לגננות ולנוי 2016" של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות התקפות לעת תכנית העיצוב האדריכלי .</p> <p>2. בכל מדרכה תובטח רצועת הליכה רציפה, ברורה ופנויה מכל מכשול, ברוחב שלא יפחת מ - 1.5 מ'.</p> <p>נטיעת עצים, מתקני תשתית, מכלי מחזור, ריהוט ותאורת רחוב יותקנו מחוץ לרצועת ההליכה .</p> <p>3. כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה באופן שיבטיח את רציפותה .</p> <p>4. במרחב הציבורי יותרו קירות תומכים, מדרגות, טרסות ורמפות ככל שידרשו . ככל הניתן, לא ימוקמו גדרות .</p> <p>5. במדרכות לאורך רחובות, רחבות מרוצפות וכיכרות ישמרו גבהים שמאפשרים ניקוז גרביטציוני לכיוון אזורים מגוננים.</p> <p>6. במפלס פני הקרקע בשטח הפתוח, יותר טיפול נופי הכולל, ריהוט רחוב, ריצוף, שטח מגונן, תשתיות תת קרקעיות וכדומה</p> <p>7. בכל מפגש בין מבנה לשטח פתוח יש להקפיד על גישה ישירה ככל הניתן על ידי התאמת המפלסים .</p> <p>8. שיפועי קרקע בהיקף הבניין יהיו ככל הניתן המשך רצוף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לטובת ניקוז נגר עילי .</p> <p>9. המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכד', ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת הירידה לחניון.</p> <p>זאת על מנת למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.</p> <p>10. צל ונטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>א. תכנון הנוף בשכונה יבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה.</p>

6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>ב. נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים, המשכיים ורציפים, בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים.</p> <p>ג. עומק ונפח בתי גידול לעצים המתוכננים במרחב הציבורי לא יפחת מ- 1.5 עומק נטו ו 25 מ"מ"ק נפח לעץ ו/או לפי הנחיות של עיריית ירושלים וכפי שינוסח בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ד. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתכנית הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל מרתפים .</p> <p>ה. מין וזן העץ ייבחר מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית ירושלים .</p> <p>ו. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן : 1. בתחום התכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. 2. יעשה שימוש בעצים נשירים וירוקי עד. 3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואיוורור טובים עבור העצים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.4 איחוד וחלוקה	6.4
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> <p>3. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית ירושלים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.5 ניהול מי נגר	6.5
<p>1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום בכפוף לבדיקות קרקע . ב. מי הגשמים יופנו ככל הניתן למתקני ניהול נגר , כאשר עודפים יופנו למערכת הניקוז העירונית . ג. מתקני הריסון לנגר יהיו נמוכים ממפלס פתחי ביוב סמוכים . ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 6. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. 7. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 8. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. 9. היתר בניה הכולל קידוחי החדרה למי התהום, יעבור לחו"ד רשות המים. 9. אמצעי החלחול וההחדרה בהיתר הבניה , ייקבעו ל פי דוח קרקע שיערך לאתר. דו"ח הקרקע יבחן בין היתר, את פוטנציאל החלחול וההחדרה למי התהום.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>3. לעת הגשת בקשה להיתר בניה, במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי - סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, וזאת</p>	



6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>לאחר תיאום וקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מיוחדת למוסדות התכנון. 4. הנחיות לטיפול בעצים שהוגדרו לשימור יהיו על פי נספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית זאת, לאלו יצורפו הדגשים הבאים: א. גבהי פיתוח בקרבת העץ - בהטמעת עצים לשימור בתכנון החדש יש לשמור ככל הניתן על גובה הקרקע המקורי סביב גזע העץ. ב. יש להימנע ככל הניתן מחשיפה ו/או פגיעה במערכת השורשים, אין לכסות בקרקע את צוואר הגזע. ג. תכנון מערכות תשתית חדשות, עיליות או תת קרקעיות בקרבת עצים לשימור בתוך "אזור השורשים המוגן", תעשה תוך התייעצות עם מומחה עצים.</p>	



6.7	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי על ידי מהנדס העיר. 2. תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול הנחיות לנושאים הבאים: מספר המבנים והעמדות בתחום המגרש, חזיתות, פתחים, כניסות למבנים, מבואות כניסה, חומרי גמר, פיתוח מפלס הקרקע וקביעת מפלס ה - 0.00, פיתוח השצ"פ והמרחב הסובב את הבינוי. 3. כמו כן תכלול התכנית התייחסות למעבר תשתיות, ניקוז, גינון, ריהוט חוץ, שילוט, ופיתוח המדרכות לאורך הרחוב.</p>	

6.8	הריסות ופינויים
<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים אלו יתאפשר עד להוצאת היתר בניה למבנים חדשים מתוקף תכנית זו, בתא שטח בו קיים המבנה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

