

אוגדן הנחיות תקנוניות

נוסח מאושר בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מספר
2011019 מתאריך י"א חשוון תשע"ב 08/11/11

אדריכלות: קרלוס פרוס אדריכלים

רחוב שלמה המלך 7, ירושלים טל': 6259441 פקס: 6259443
ניהול: יעדים ניהול וייזום פרויקטים לבניה ופיתוח בע"מ
רחוב כנפי נשרים 15, ירושלים, טל': 5638305 פקס: 5606967

תכנון נוף: ענת שדה

רחוב ההדסים 14, ירושלים, טל': 6433778 פקס: 6433779

תנועה: אייל קראוס

רחוב הרטום 14, ירושלים, טל': 5328814 פקס: 5400433

שמאי: דוד אנזנברג

שדרות סמטס 10 ת"א טל"י 036043365 פקס 036043391

עיריית ירושלים

יזם:

משרד הבינוי והשיכון
הרשות לפיתוח ירושלים

תכנית שלד להתחדשות עירונית בשכונת גוננים

1.1	רקע	10. הוראות נוספות - כללי
1.1.1	דברי הסבר	10.1 אנטנות
1.2	מטרות ועקרונות התכנית	10.2 גגות
2.	מסמכי התכנית	10.3 זיקת הנאה למעבר לרכב
3.	תשריט- מצב מאושר	10.4 מנהרה \ מעבר תחתי
4.	תשריט - מצב מוצע וחלוקה למתחמי תכנון	10.5 חלקות מגורים בעלות חזית מסחרית
5.	תשריט מתחם - מבנה גיליון לדוגמא	10.6 הנחיות לעריכת תקנון תכנית
6.	מימוש התכנית בהתאם לסוג בינוי קיים	10.7 ייעוד ציבורי
7.	זכויות והוראות בניה	11. תנועה וחניה
7.1	זכויות בנייה	12. השלד הירוק
7.2	תכסית	13. סיכום פרוגרמה למוסדות ציבור חינוך ושצ"פים
7.3	קווי בניין	
7.4	איחוד חלקות	
7.5	מספר יחידות דיור	
8.	הוראות נוספות- אדריכלות	
8.1	מספר קומות ונסיגות	
8.2	קומת עמודים	
8.3	אחסנה	
8.4	גדרות וקירות תומכים	
8.5	מרפסות	
9.	הוראות נוספות- עיצוב אדריכלי	
9.1	מעבר מערכות שירות	
9.2	חלונות ופתחים	
9.3	חזיתות	

שכונת גוננים נמנית על השכונות החדשות של ירושלים אשר נבנו בעשור הראשון לערך לאחר קום המדינה.

השכונה ממוקמת בדרום העיר וגובלים בה אזור התעשייה תלפיות ממזרח, הכפר בית צפפה ושכונת פת מדרום, שכונות גונן (קטמון הישנה), גבעת הורדים ורסקו מצפון ושכונת גבעת מרדכי ועמק הצבאים ממערב.

שטחה כפי שהוגדר בקו הכחול של תכנית השלד הינו 930 דונם, ובהם (נכון לשנת 2006) כ- 8,900 נפשות בכ- 3000 יח"ד.

גוננים נבנתה בעיקר למטרת שיכון עולים חדשים ומפוני מעברות בטיפולוגית מבנים דו קומתיים בני ארבע יח"ד על חלקה בגודל ממוצע של 700 מ"ר או שמונה יח"ד על חלקה בגודל ממוצע של 1100 מ"ר. שטחה של כל יח"ד היה מצומצם ביותר ועמד על כ- 35 מ"ר. כמו כן קיימים מספר מתחמי בנייה רוויה במבנים בני עד 4 קומות ועד 32 יח"ד למבנה.

השכונה מחולקת לשני גושי מגורים גדולים, המערבי והמזרחי וביניהם נמצא שטח גדול למבני ציבור. כמו כן מפוזרים שטחים למבני ציבור בכל רחבי השכונה. לשכונה מערכת שטחים ירוקים מפותחת השזורה במרקם המגורים וסובבים אותה שטחים ירוקים גדולים דוגמת עמק הצבאים.

במהלך שנות ה- 70 נמכרו רוב הדירות לתושבים כחלק ממדיניות חברות השיכון הציבוריות ועם השנים הורחבו אלה עד לגודל של כ- 140 מ"ר ליח"ד. רבות מהרחבות אלה נעשו ללא היתר וללא מתן פתרונות תכנון כוללים.

גוננים ערב תכנית זו (2006) אופיינה בצפיפות דיור נמוכה וצמצום מתמשך של האוכלוסייה, מצב פיזי ירוד של מבני המגורים והמרחב הציבורי, עומסי תנועה ומחסור בחנייה גדולים. יחד עם זאת, החל משנות האלפיים במקביל להתגברות הביקוש לדיור בעיר חל גידול בביקוש לדיור בשכונה ועמו עליית ערכי קרקע והתרבות תכניות נקודתיות להרחבות ותוספות דיור.

על מנת להסדיר ולהניע תהליך כלכלי ותכנוני מובנה של התחדשות עירונית, הן מנקודת המבט של השכונה ותושביה והן מנקודת המבט העירונית, יזמה הרשות המקומית יחד עם הרשות לפיתוח ירושלים ומשרד השיכון והבינוי את הכנתה של תכנית זו אשר מעמדה הוא "תכנית אב".

התכנית קובעת הנחיות בדבר הגדלת זכויות הבנייה, הנחיות בינוי ופיתוח, הסדרת דרכים, שטחי ציבור פתוחים ושטחים למבני ציבור.

בבסיסה של התכנית עומדת החלקה הפרטית הבודדת אשר במסגרתה יתאפשר לבעליה להגיש תכנית מתאר מפורטת בהתאם להנחיות המפורטות באוגדן זה.

מומלץ שהעירייה תיזום שינוי ועדכון תב"עות עבור השטחים הציבוריים הכלולים בשטח התכנית בהתאם לתשריטי המתחמים המפורטים המהווים חלק ממסמכי התכנית.

עבור השטח הציבורי הגדול במרכז השכונה (מתחם 8) ממליצה התכנית להזמין תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם כולל עדכונים סטאטוטוריים נדרשים.

1.1 דברי הסבר

מטרות התכנית

- הנעת תהליך של התחדשות עירונית בשכונה תוך מתן מסגרת תכנונית כוללת לתהליך זה.
- הגדלת מספר יח"ד בשכונה ע"י ניצול יעיל יותר של הקרקעות.
- העלאת איכות המגורים, שיפור איכות החיים ורמת הרווחה בשכונה.
- התאמת שצ"פים, שטחי ציבור, מבני חינוך תרבות ודת ושטחי מסחר ליעד האוכלוסייה המתוכנן.
- יצירת רצף אורבאני עם השכונות הסמוכות.
- הסדרת מערכת התחבורה בשכונה, אליה וממנה תוך השתלבות במערכת העירונית.
- הסדרת מקומות החניה בשכונה בהתאם לצפי המתוכנן.
- הקניית כלים להתחדשות פיזית של השכונה.
- הקניית יכולת יישום מידי של התכנית.
- הקניית כלים למוסדות התכנון לקבלת החלטות תכנוניות ביחס לתכניות שתוגשנה.

עקרונות התכנית

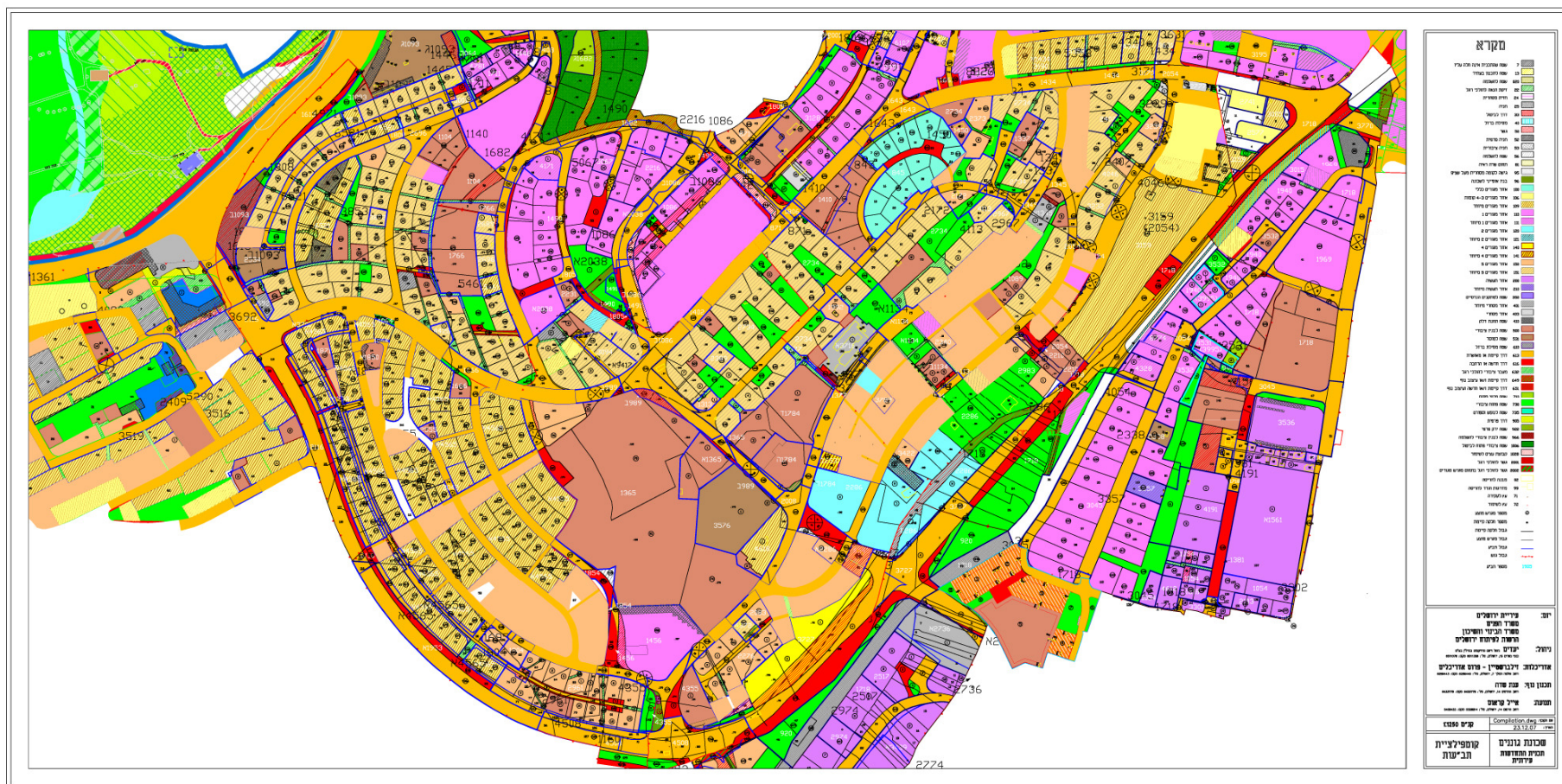
- החלקה הבודדת היא היחידה הבסיסית לייזום התכנית.
- היוזמה להוצאת התכנית לפועל תהיה של בעלי החלקה או החלקות שיתאגדו לשם כך.
- קווי החלקות הסטאטוטוריים הם הקווים המחייבים.
- יצירת רחובות איכותיים באמצעות חזית בנויה רצופה ואחידה הפונה אל הרחוב.
- בשטחים המסומנים בתשריט בצבע חום "מבנים ומוסדות ציבור" ניתן יהיה לשלב מספר שימושים ציבוריים שונים באותו השטח.

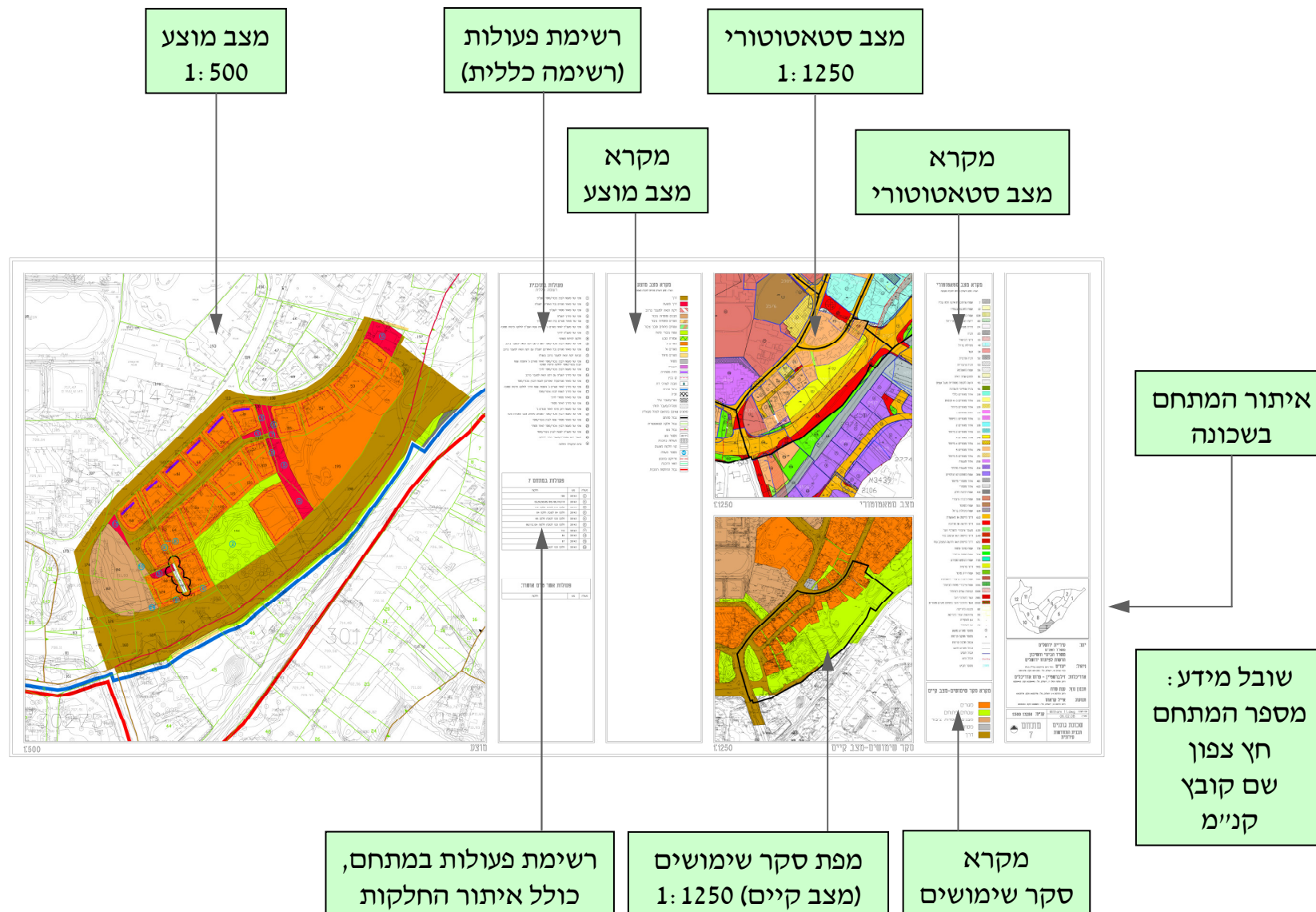
1.2 מטרות ועקרונות התכנית

שם המסמך	קנ"מ	מס' גיליונות	מס' עמודים	תאריך עדכון	עורך המסמך
אוגדן המלצות להכנת הנחיות תקנוניות	-	-	36		קרלוס פרוס אדריכלים
גיליון אורטופוטו	1: 1250	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע לכל תחום התכנית	1: 1250	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחם 1	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחם 2	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחמים 3-4	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחמים 5-6	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחם 7	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחם 8	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחמים 9-10	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחם 11	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
תשריט מוצע מתחם 12	1: 500	1			קרלוס פרוס אדריכלים
נספח פרוגרמאטי	---	-			חברת "יעדים"
נספח תנועה	1: 1250	1			אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ
נספח המלצות תנועתיות לקביעת שלביות הפיתוח	---	---	13		"

הערה:

- מעמד מסמכי התכנית הינו "מנחה"
- במקרה של סתירה בין הוראות האוגדן ובין מסמכי התכנית האחרים, יגברו ההוראות המופיעות באוגדן זה.





5. תשריט מתחם: מבנה גיליון לדוגמא

מגרשים ללא בינוי

מתן אפשרות למגרש הבודד (או למספר מגרשים המתאחדים לשם כך) ליזום תכנית לבניית מיבנה חדש בהתאם להנחיות התכנית המפורטות להלן.

מגרשים מבונים

חלופה א': מתן אפשרות למגרש הבודד (או למספר מגרשים המתאחדים לשם כך) ליזום תכנית להריסת המבנה הקיים בחלקה/חלקות ובניית חדש תחתיו בהתאם להנחיות התכנית המפורטות להלן.

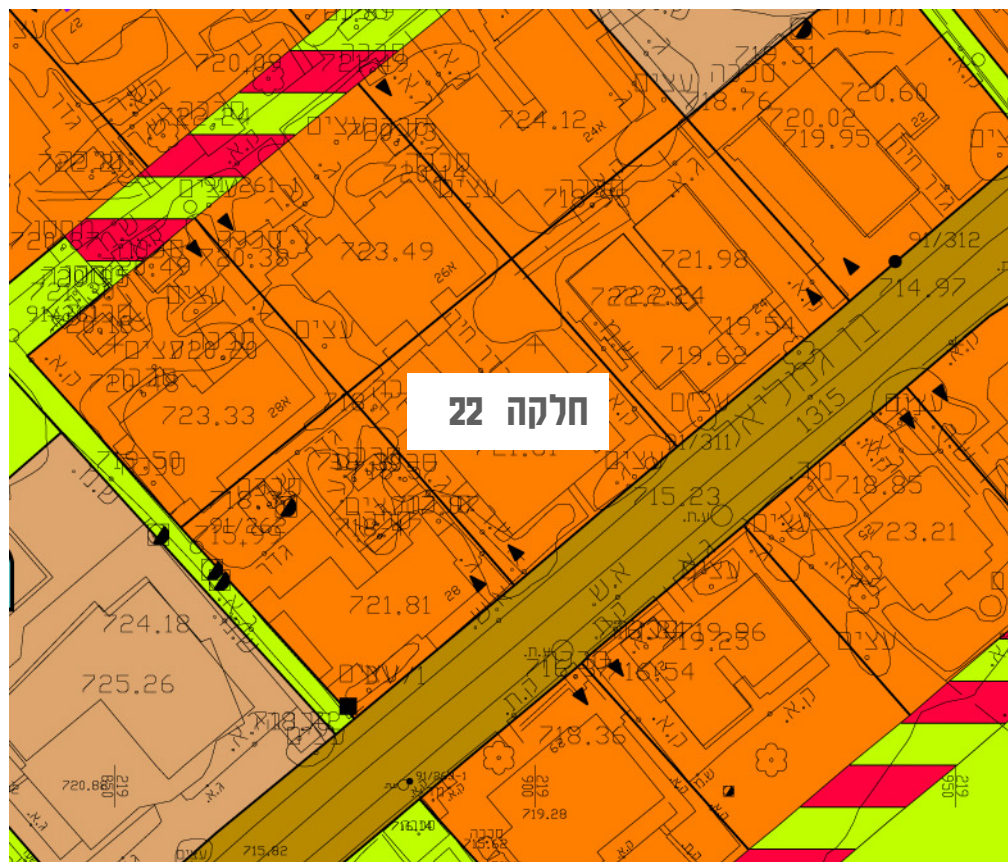
חלופה ב': מתן אפשרות להרחבות דיור בהתאם לתכניות מאושרות. מעבר לכך לא יאושרו תכניות נוספות להרחבות דיור.

חלקות בבנייה רוויה

חלופה א': מתן אפשרות להוספת קומות בחלקות הכוללות בניה רוויה (מסומנות בתשריט בייעוד "מגורים מיוחד") בהתאם לתכנית תמ"א 38 ולפי שיקול דעת הרשות וזאת בתנאי שיוזם התכנית יספק פתרונות חנייה בגבול המגרש עבור יחידות הדיור הנוספות, בהתאם לתקן הנדרש.

חלופה ב': מתן אפשרות להריסת המבנים הקיימים בחלקה ובניית חדשים תחתיהם בכפוף לתכנית כוללת לחלקה או החלקות אשר תוגש לבחינת הרשות.

6. מימוש התכנית בהתאם לסוג בינוי קיים



- זכויות הבנייה : עד 280% משטח החלקות המיועד למגורים לפי המסומן בתשריט.
- זכויות הבנייה יחושבו משטח החלקה נטו לאחר תוספות או גריעות (במידה וישנן) בהתאם להנחיות תכנית זו.
- זכויות הבנייה הינן מרביות בהתאם להוראות תכנית המתאר החדשה לירושלים והן כוללות את כל השטחים למעט שטחי מחסנים וחנייה תת-קרקעיים.

חלקה 22

דוגמא :

גוש 30173 חלקה 22

שטח חלקה סטאטוטורית : 763 מ"ר

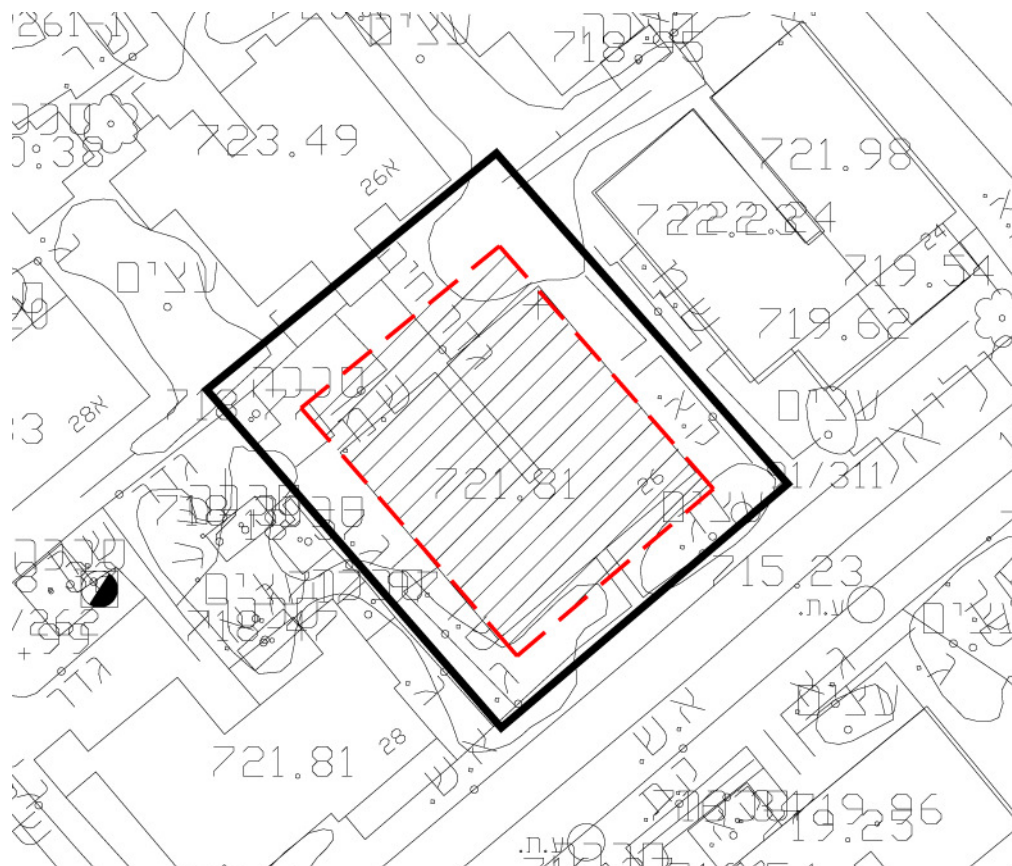
התכנית אינה מורה על תוספת או גריעה בחלקה

חישוב זכויות בניה : $2134 = 280\% \times 763$ מ"ר

הערות :

- בחלקות קטנות קיימת אפשרות כי לא יהיה ניתן לנצל את מלוא 280% זכויות הבנייה בשל אילוצים הנובעים מגודל ו/או צורת החלקה. במקרה כזה זכויות הבנייה תהיינה נגזרת של אפשרות הבינוי בכפוף להנחיות תכנית זו.
- בכל תכנית עם בקשה לתוספת זכויות למגרש הגדול מ-1.5 דונם יופרשו שטחים לצרכי ציבור בהיקף של עד 40% משטח החלקה המקורית.

7.1 זכויות והוראות בנייה : זכויות בנייה

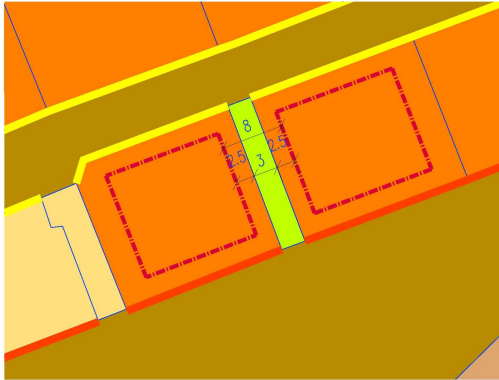


■ תכנית הבניין המרבית היא 50% משטח החלקה הסטאטוטורית* (לאחר תוספות או גרועות (במידה ויישן, בהתאם להנחיות תכנית זו), או כל השטח הכלול בתוך קווי הבניין, הנמוך מבין השניים.

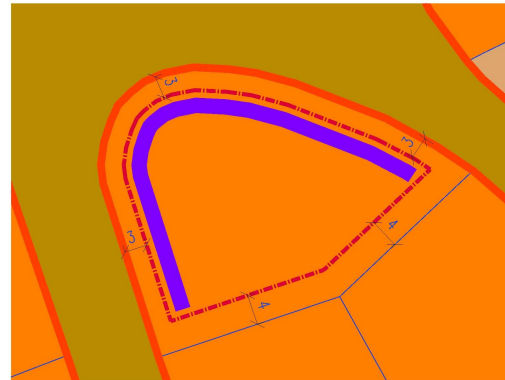
דוגמא :
 גוש 30173 חלקה 22
 שטח חלקה סטאטוטורית : 763 מ"ר
 תכנית בניין אפשרית (50%) : עד 382 מ"ר
 בחלקה זו השטח הכלוא בקווי הבניין הוא 376 מ"ר
 והוא יהיה התכנית המרבית של הבניין.

* למעט במקרים של איחוד שתי חלקות.
 ראה סעיף 9.5 איחוד וחלוקה.

7.2 זכויות והוראות בנייה : תכנית



דוגמא : צמצום קו בניין צידי ל- 2.5 מ' ושמירת מרחק בן 8 מ' לפחות בין החזיתות הצדדיות של הבניינים



דוגמא : קווי בניין בחלקה פינתית

קווי בניין עיליים הינם :
 קדמי : 3 מטר
 אחורי : 5 מטר
 צידי : 4 מטר
 קדמי משני : 3 מטר

■ **קו בניין בהגדרת "קדמי"** (סימון בתשריט בצבע אדום) הינו מחייב. חזית הבניין תהא מקבילה וחופפת לו לכל אורכו.

■ **קו בניין בהגדרת "קדמי משני"** (סימון בתשריט בצבע צהוב) מחייב ב- 60% מאורכו.

■ **קו בניין תחתי (תת-קרקעי)** הינו גבולות החלקה הסטאטוטורית* (לאחר תוספות או גרועות (במידה ויישן, בהתאם להנחיות תכנית זו), ובלבד שתובטח תכסית פנויה בת 15% משטח החלקה האמור לכל עומק הקרקע להחדרת מי נגר עילי.

■ קווי בניין בחלקות פינתיות (חלקות אשר גובלות בדרך או/ו שצ"פ ברוחב 6 מ' לפחות ביותר מצלע אחת שלהן) הינם :
 3 מ' בחזיתות הגובלות בדרך/שצ"פ.

4 מ' בשאר קווי הבניין בחלקה.

■ בחלקות אשר גובלות בשצ"פ ברוחב של כ-3 מ', ניתן לצמצם את קווי הבניין בכל הקומות, בתנאים הבאים :

א. המרחק בין חזיתות צדדיות של בניינים משני צידי השצ"פ לא יפחת מ-8 מ'.

ב. המרחק בין חזיתות אחוריות של בניינים משני צידי השצ"פ לא יפחת מ-10 מ'.

בכל מקרה, קו בניין צידי לא יפחת מ-2 מ'

קווי בניין מיוחדים:

בחלקות 6,7,8,9,10 בגוש 30171 (רחוב הרב הרצוג) קו הבניין בחזית המסחרית הפונה לרחוב הרב הרצוג יהא קו בניין 0. שאר ההנחיות בדבר מספר קומות ונסיגות בהתאם לסעיף אדריכלות : מספר קומות ונסיגות

7.3 זכויות והוראות בנייה : קווי בניין

- במקרה של איחוד בין חלקות גובלות לא תהיה תוספת זכויות מעבר לזכויות הבנייה המוקנות למגרש הבודד.

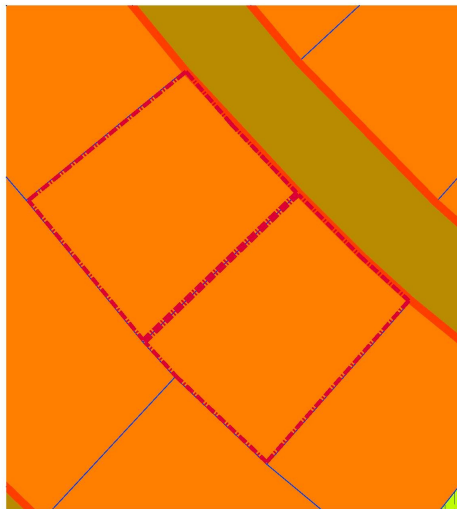
- במקרה של איחוד חלקות גובלות יתאפשר איחוד קווי בניין תת קרקעיים בלבד לטובת חניה משותפת לחלקות, ובלבד שכל אחד מן הבניינים יחובר לתשתיות באופן עצמאי.
- הבינוי מעל מפלס 0.00 יהיה בהתאם לקווי בניין של החלקה הבודדת טרם האיחוד.

- תכסית הבניין המרבית לאחר איחוד החלקות הינה 50%.

- יותר ביצוע חניון משותף לשתי חלקות סמוכות **ללא** איחוד החלקות ע"י מתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת אחת החלקות בשטח החלקה הסמוכה ובלבד שכל אחד מן הבניינים יחובר לתשתיות באופן עצמאי.



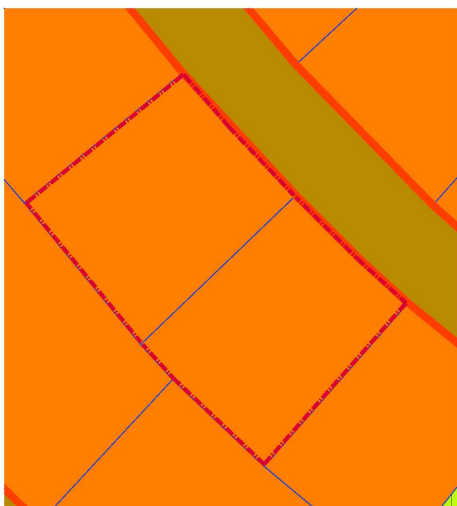
א. קווי בנין עיליים לכל חלקה בודדת.



ב. קווי בנין תת-קרקעים לכל חלקה בודדת



ג. לאחר איחוד : קווי בניין עיליים
נותרים בהתאם לק.ב של החלקה בודדת.



ד. לאחר איחוד : קו בניין תחתית משותף
לשתי החלקות

7.4 זכויות והוראות בנייה : איחוד חלקות

מספר יחידות דיור המרבי במגרש יהא סכום המנות הבאות :

מנה א' : חלוקת 30% מסך זכויות הבנייה בחלקה ב- 85 מ"ר
מנה ב' : חלוקת 70% מסך זכויות הבנייה בחלקה ב- 120 מ"ר

מספר יח"ד המתקבל במנה א' הינו מחייב הן למספר יח"ד והן
לשטחן המרבי שיהא עד 85 מ"ר.

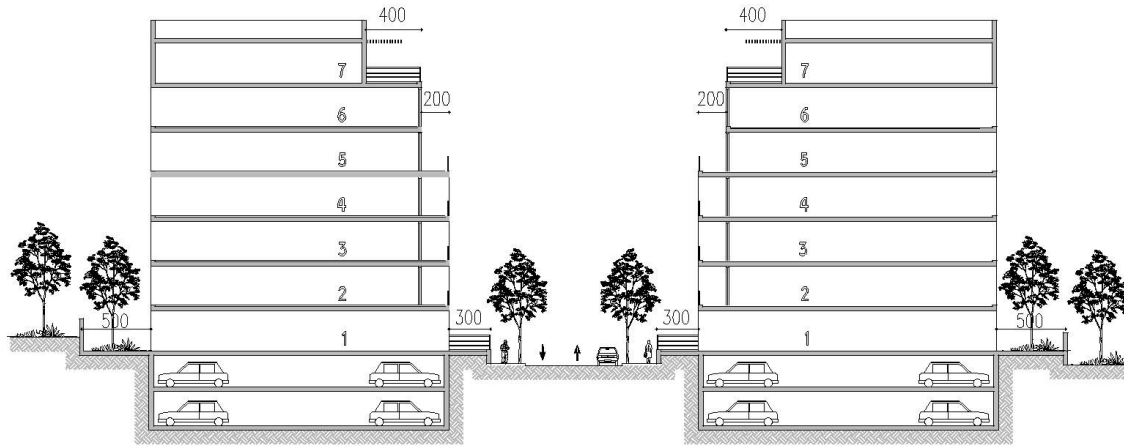
מספר יח"ד המתקבל במנה ב' הינו מרבי.

דוגמא : חלקה בגודל 700 מ"ר
זכויות הבנייה : 1960 מ"ר = 2.8×700 (280%)

מספר יח"ד מרבי בחלקה הינו 18 יח"ד :
 $(1960 \times 0.3) / 85 = 7$
 $(1960 \times 0.7) / 120 = 11$
 $7 + 11 = 18$

בחלקה זו 7 יח"ד תהיינה בגודל מרבי של עד 85 מ"ר

7.5 זכויות והוראות בנייה : מספר יחידות דיור



בכל תחום התכנית תותר בנייה בגובה 7 קומות בתנאים הבאים:

- הקומות החמישית והשישית תהיינה בנסיגה בת 2 מטרים ביחס לקומה הרביעית בחזית הקדמית הראשית והמשנית (במידה והאחרונה הוגדרה עבור החלקה).

- הקומה השביעית תהיה בנסיגה בת 4 מטרים מחזית הקומה שמתחתיה בחזית הקדמית הראשית והמשנית (במידה והאחרונה הוגדרה עבור החלקה). תינתן גמישות לביצוע נסיגה קטנה מ-4 מטרים בקומה זו בהתאם לשיקול דעת הוועדה המחוזית אולם בכל מקרה הנסיגה לא תקטן מ-2 מטרים.

- מספר הקומות יחושב ביחס למפלס הקרקע הנמוך יותר בחלקה כך שמספר הקומות המרבי בחזית הגבוהה ביותר לא יעלה על 7 קומות.

- גובה קומת מגורים בין מפלס הרצפה למפלס רצפת הקומה שמעליה לא יעלה על 3.25 מ'

- מפלס הכניסה הקובעת המירבי לבניין יהיה בגובה של עד 100 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה ובכפוף לעמידה בתקנות הנגישות התקפות לעת הגשת התכנית.

8.1 הוראות נוספות - אדריכלות: מספר קומות ונסיגות

8.2 אדריכלות: קומת עמודים

- לא תותר קומת עמודים
- לא תותר קומת עמודים מפולשת

8.3 אדריכלות: אחסנה

- תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת-קרקעיים וללא חלונות.

8.4 אדריכלות: גדרות וקירות תומכים

- בין הבניינים ובגבול השכונה לא יותרו שפכים ומסלעות. יש לבצע אך ורק קירות תמך או גדרות.
- גובה קירות בנויים בקו המגרש (גדר היקפית חיצונית) בחזיתות הקדמית והקדמית מישנית או בחזית הפונה לשצ"פ לא יעלה על 120 ס"מ מפני מפלס הקרקע הגובלת בחלקה בכל נקודה. הקיר ייבנה בהתאם לפרט בפרק השלד הירוק.
- גובה קירות בנויים בשטח שבין הבניין לקו המגרש בחזיתות הקדמית והקדמית מישנית או בחזית הפונה לשצ"פ לא יעלה על גובה הגדר ההיקפית החיצונית.
- מעל גובה זה תותר הקמת גדר חיה או מעקה מתכת קל או עץ או שילוב ביניהם, בגובה מרבי של 105 ס"מ.
- קיר תומך או קיר גדר יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ-3 ס"מ. יותר סוג סיתות שונה. הקופינג מאבן שעובייה לא יפחת מ-5 ס"מ. בכל הפינות יש להשתמש באבני פינה מלאות או נסורות בצורת L
- גובה קירות תומכים שאינם פונים לחזיתות הקדמית והקדמית מישנית לא יעלה על 3 מ' גובה. אם יש צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר, יש לבנות סדרה של קירות שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-1 מ'.



חתך אופייני בחזית בנין הפונה לרחוב

8.2-4 הוראות נוספות - אדריכלות

- לא תותרנה מרפסות זיזיות בחזית הקדמית והקדמית מישנית בחלקה.
- לא תותרנה מרפסות זיזיות החורגות מעבר לקווי הבניין.
- הנחיות למרפסות בחזית הקדמית הראשית והמישנית :
 - תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג.
 - עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'.
- סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.
- הבלטת מרפסות : עומקה של מרפסת זיזית יהיה עד 2 מ' ביחס למישור חזית המבנה.
- בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין בכפוף ובהתאם לתקנות בנושא.
- בצלעות המרפסת שאינן צמודות לבניין תותר בניית מעקות מתכת או זכוכית או עץ או שילוב שלהם בלבד.

הגדרות :

- מרפסת זיזית: מרפסת אשר צלעותיה אינן מחוברות למעטפת הבניין, למעט אחת.
- מרפסת פנימית: מרפסת אשר לפחות שתיים מצלעותיה מחוברות למעטפת הבניין.
- פרגולה: בהתאם לתקנות העזר

9.1 עיצוב אדריכלי: מעבר מערכות שרות

מעבר מערכות שירות שונות דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו', יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.

9.2 עיצוב אדריכלי: חלונות ופתחים

■ יותרו חלונות ופתחים מלבניים אנכיים או אופקיים (בעלי משקוף אופקי או קשתי) ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר והיחס בין צלעותיהם הינו 1:2 לפחות.

■ פתחים בשטח העולה על 2.5 מ"ר, שטחם לא יפחת מ- 4 מ"ר.

■ עבור פתחי מרחבים מוגנים בחזיתות הבניין יינתן פתרון עיצובי כך שחזותו הכוללת של הפתח תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית.

■ לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים במרחבים מוגנים (ממ"ד או ממ"ק) הנמצאים בחזיתות הבניין.

■ הכניסה הראשית לבניין תופנה לחזית הקדמית או הקדמית מישנית ע"פ פרט מנחה בפרק השלד הירוק.

9.3 עיצוב אדריכלי: חזיתות

- חל איסור מוחלט על הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.
- חל איסור מוחלט על הצבת צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.
- לא תהיה חזית רציפה באורך העולה על 30 מ'.
- היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תוכנית המתאר 2000 לירושלים.
- אישור חומרי הגמר של אלמנטים שונים הוא בסמכות מהנדס העיר.
- תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.
- ייאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.
- חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.

10.1 הוראות נוספות: אנטנות

תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל בניין אשר תוצב על הגג.

10.2 הוראות נוספות: גגות

■ גגות המבנים יהיו שטוחים

■ לא תותר כל בנייה על הגג למעט בניית חדר מדרגות לקומת הגג ומבנה פיר המעלית בהתאם לפרט מנחה להלן

■ הגובה המירבי של מבנה פיר המעלית כולל חדר המכונות לא יעלה מעבר לגובה מעקה הגג.

■ מעקה הגג יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה וגובהו יוגבל למינימום הדרוש בחוק תו"ב.

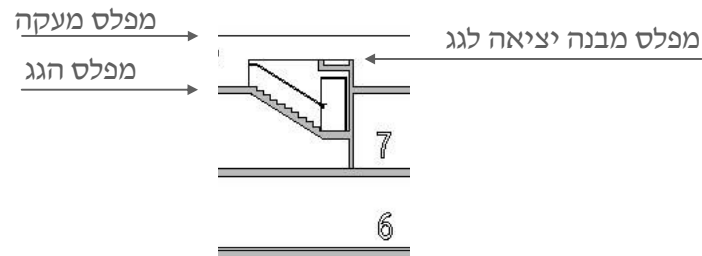
■ במידה ומעקה הגג אינו מהווה מסתור מלא למערכות ולציוד הטכני המוצבים בו, יינתן פיתרון עיצובי להסתרה מלאה של המתקנים בהתאם לפרט מנחה להלן. גובה המסתור במקרה זה לא יעלה על 2 מ' ממפלס הגג.

10.3 הוראות נוספות: זיקת הנאה למעבר רכב

במקומות בהם יהיה מעבר לחנייה לחלקות פנימיות, תקבע בחלקות הקדמיות זיקת הנאה למעבר רכב.

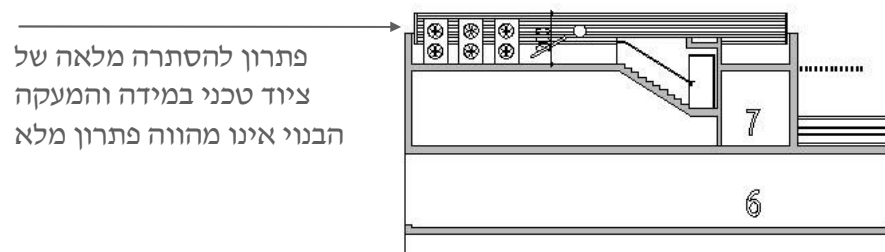
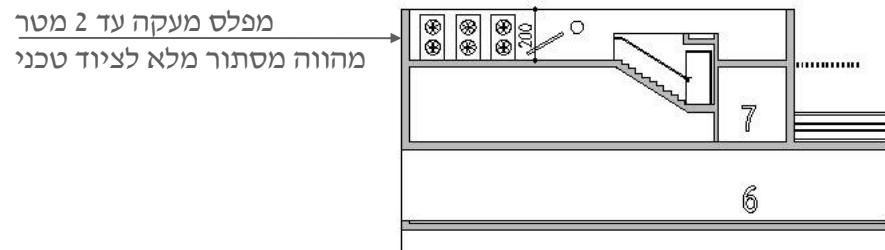
פרט מנחה: עליית חדר מדרגות / פיר מעלית

מפלס חדר המדרגות / פיר מעלית לא יעלה מעבר למפלס מעקה הגג



פרט מנחה: עליית חדר מדרגות / פיר מעלית

מעקה הגג יהווה מסתור מלא לציוד הטכני המוצב בו. במידה והמעקה אינו מהווה מסתור מלא, יינתן פתרון עיצובי להסתרה מלאה של הציוד.



10.5 הוראות נוספות: חלקות מגורים בעלות חזית מסחרית

- גודל שטח המסחר יוגבל ל- 50% מהשטח העיקרי של קומת הקרקע, אך לא יותר מ- 150 מ"ר בחלקה. שטח זה כולל את השטחים העיקריים, שטחי האחסון ושטחי השירות של המסחר.
- מפלס ריצפת המסחר יהיה במפלס המדרכה שבחזית המסחרית
- אורך החזית המסחרית יהיה בין 50%-70% מאורך החזית.
- אורך החזית המסחרית ברחוב יהודה הנשיא יהיה בין 70%-100% מאורך החזית (כולל רוחב הכניסה לבניין)

10.6 הוראות נוספות: הנחיות לעריכת תקנון תכנית

- הנחיות הפיתוח והבינוי באוגדן מנחה זה יוטמעו בתקנון של כל תכנית אשר תוגש והן תהוונה תנאי למתן היתר בנייה.
- ייקבע סעיף סטייה ניכרת בתקנון כל תכנית שתוגש לעניין הוספת מרפסות, זכויות בנייה ומספר הקומות.

10.7 הוראות נוספות: ייעוד ציבורי

בשטחים בייעוד ציבורי ניתן יהיה לפי שיקול דעת הרשות לשלב מספר שימושים ציבוריים יחד.

▪ תכנון הכבישים והרחובות יעשה בהתאם להנחיות אגף תושבייה בעיריית ירושלים (על בסיס הנחיות למיתון תנועה)

▪ קווי השרות של התחבורה הציבורית יעודכנו ע"י עיריית ירושלים וצוות תכנית אב לתחבורה ע"פ צורך.

▪ קו רכבת קלה מתוכנן בתוואי הסטאטוטורי של ציר המשך עמק רפאים ועם בוא מועד הפעלתו תותאם מערכת התח"צ כמערכת תומכת.

▪ חניה : תסופק בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חנייה תקף בעת מתן היתרי הבנייה.

▪ פתרונות חניה :

- חניונים קונבנציונאליים תת- קרקעיים ועיליים.
- מתקני חניה מכניים למיניהם.
- קרן חניה : הקמת חניונים ציבוריים בפריסה מיטבית.
- בניית מקומות חניה עודפים בתחומי מגרשי בניה חדשים על מנת לענות על הביקוש לחניה במגרשים סמוכים בהם לא ניתן לספק חניה נוספת עקב מגבלות פיזיות.
- במקרה של בנייה רוויה ניתן יהיה לאחד חניונים סמוכים לצורך קבלת חניון אופטימלי.
- תכנון מיטבי של רחובות השכונה ע"פ חתכי מיתון תנועה הכולל הסדרת החניה לאורחים.
- יותר שימוש במעליות לרכב בחניונים, על מנת לחסוך שטחי רמפות ומעברים.

▪ המתחם מיועד לתכנון כאזור למיתון תנועה הכולל פתרונות להעדפת הולכי רגל ולאופניים.

▪ ניתן לשלב שבילי אופניים בצירים הראשיים בהתאם לצורך ובתיאום עם תכנית אב לשבילי אופניים.

▪ הגישה למגרשים פינתיים תינתן מהכביש שבהיררכיה הנמוכה יותר.

▪ יאוחדו ככל האפשר גישות למגרשים סמוכים, כדי למזער את ההפרעות לתנועה ולהגדיל את מצאי מקומות החנייה.

▪ מערך הדרכים וצמתי הגישות לשכונה ישודרגו על בסיס העקרונות שנקבעו בתכנית, כדי לענות על הביקושים הצפויים עקב ציפוף הבנייה. שדרוג זה יעשה בשלבים בהתאם להתקדמות הבנייה ובהתאם למסמך "המלצות תנועתיות לקביעת שלביות הפיתוח" שהוא ממסמכי תכנית זו.

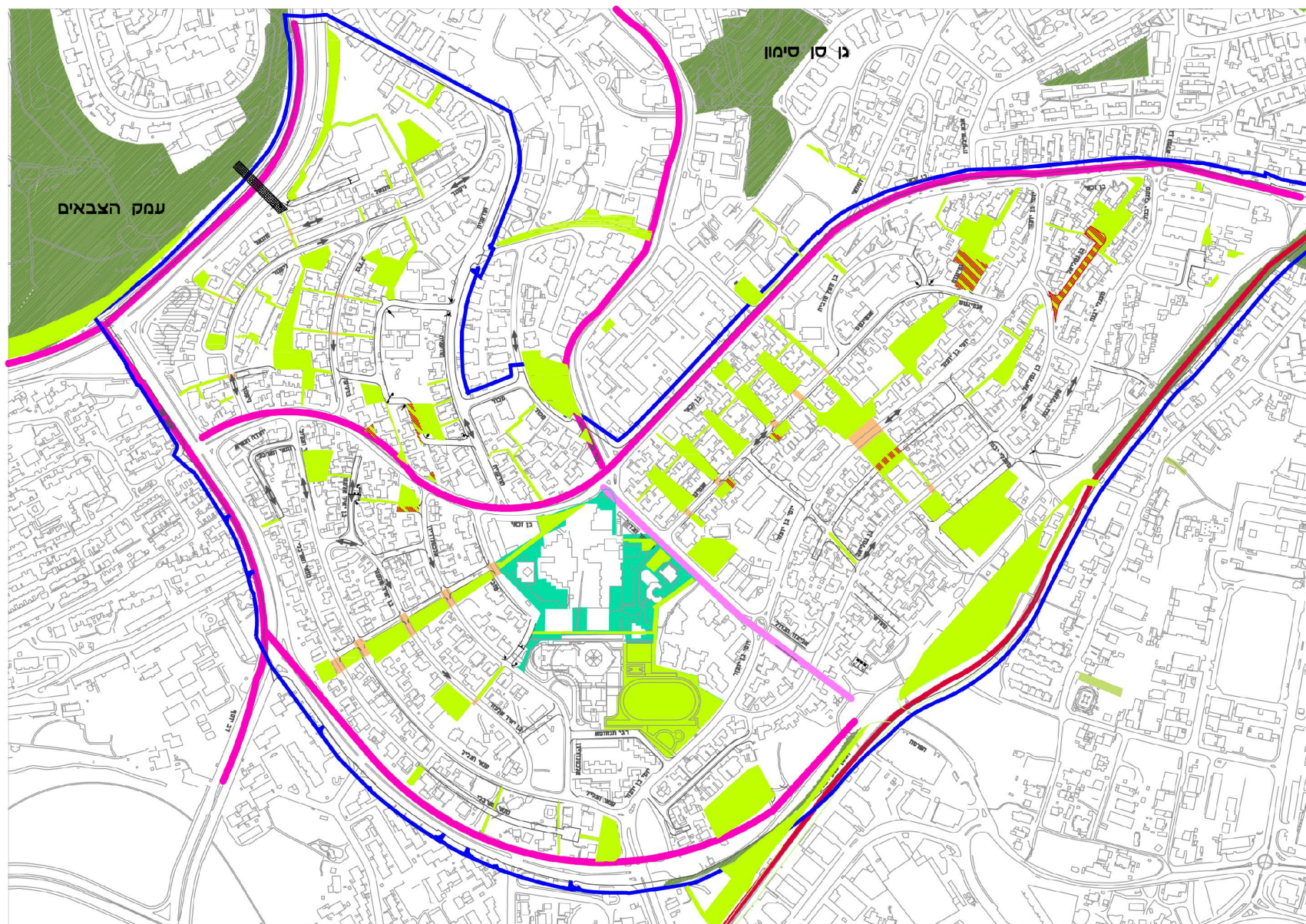
▪ בכפוף לתקן 5166 ב', ניתן יהיה לבנות חניונים ציבוריים מתחת לשטחים פתוחים ציבוריים, כפתרון להגדלת היצע החניה בשכונה. התכנית מציעה את השצ"פ בחלקות 78-84 בגוש 30173 וחלקות 18-20 ו- 104 בגוש 30141 בהתאם למסומן בתשריט ובנספח התנועה.

▪ כבישים :

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים

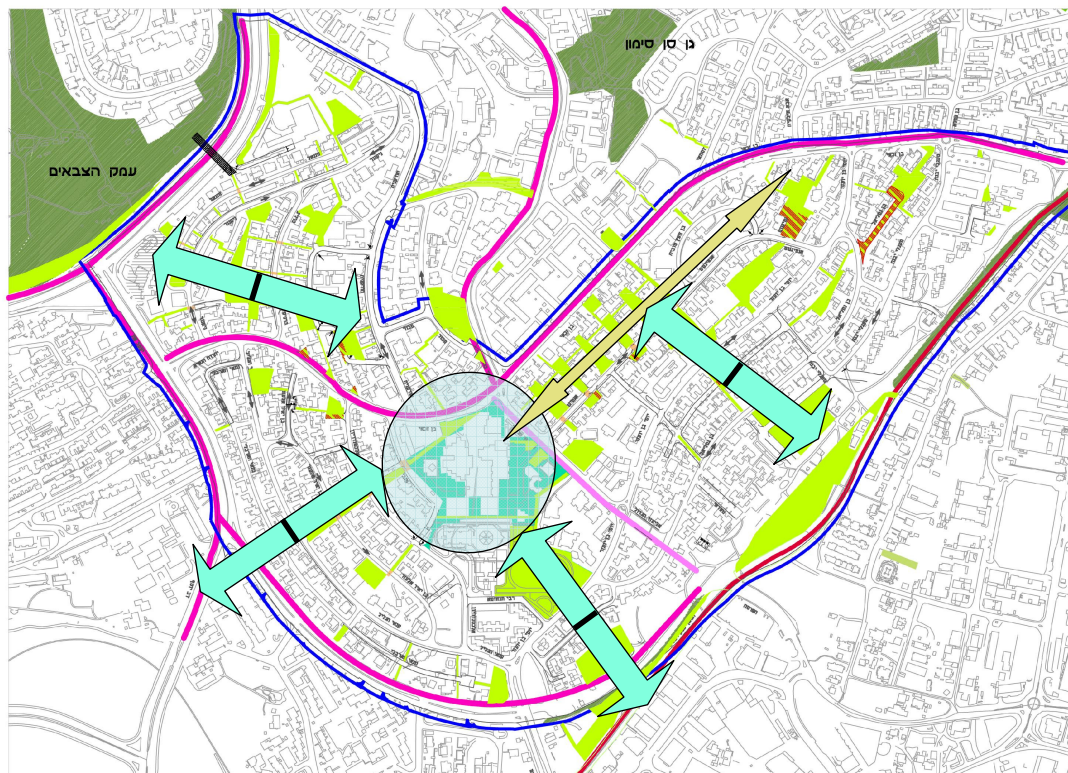
11. תנועה וחנייה

אייל קראוס מהנדסים ומתכננים בע"מ



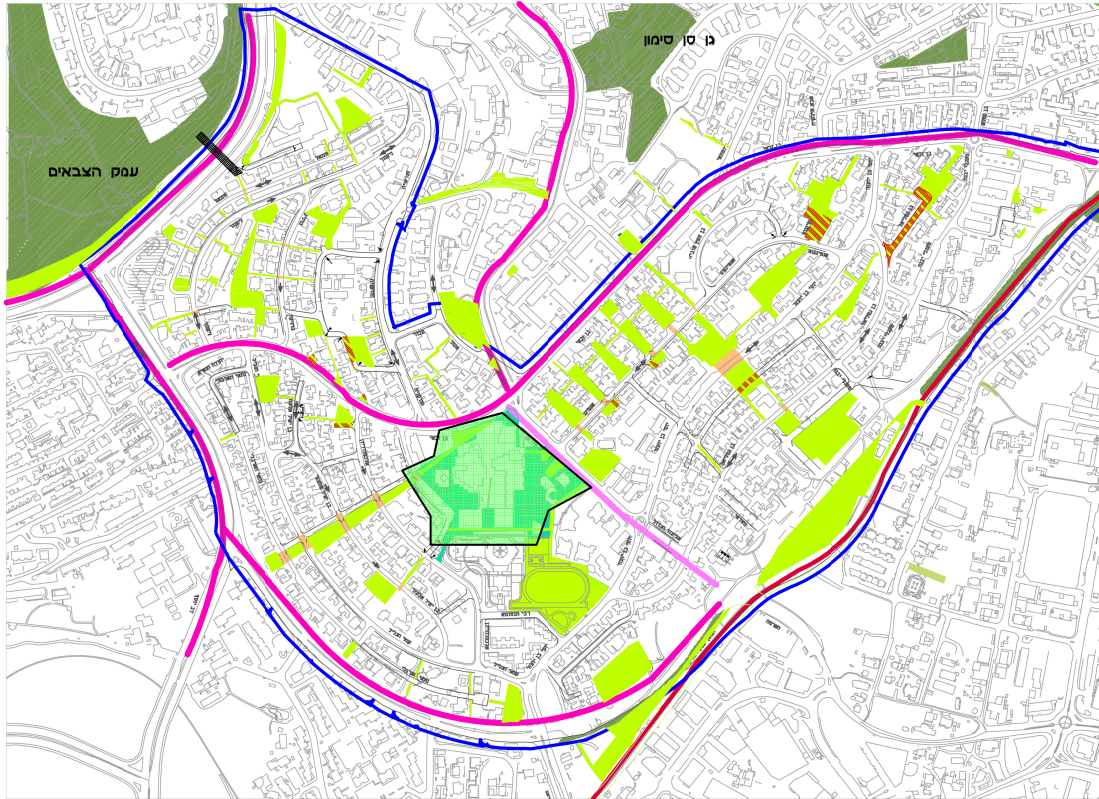
עקרונות השלד הירוק

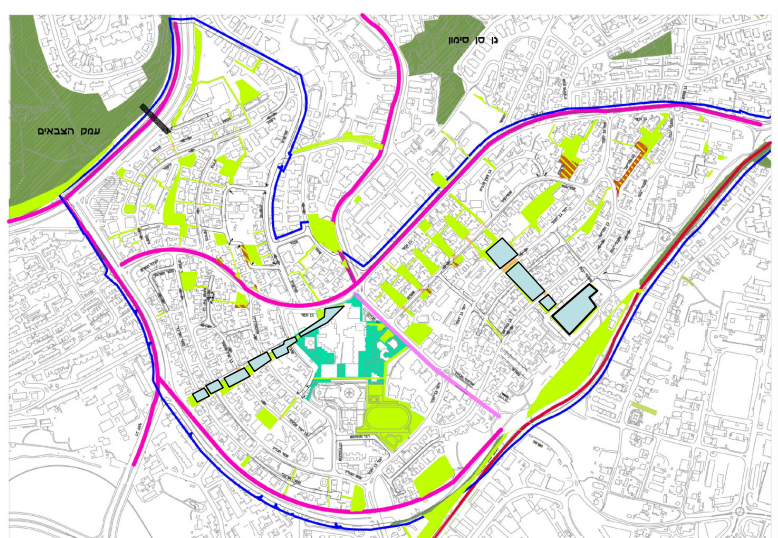
- יצירת מערכת שטחים פתוחים בעלת קישוריות מרבית בשכונה עצמה, וכלפי השכונות המשיקות.
- המערכת כוללת רחובות איכותיים, ממותני תנועה, עבור הולכי הרגל
- יצירת צירי הולכי רגל ניצבים לקווי הגובה ולכיווני הרחובות העיקריים.
- פיתוח הרחובות המרכזיים בשכונה כשדרות עירוניות
- שמירת השטחים הפתוחים הסטאטטורים, ואיתור שטחים נוספים היכולים להוות שצ"פ בגודל סביר.
- הפיכת לב השכונה לקמפוס נגיש, בעל קישוריות טובה לכל חלקי השכונה



שטח ציבורי מרכזי כולל את "גוש ביי"ס דנמרק"

אזור זה הוא הלב הפתוח של השכונה. באזור זה יפותחו מרב הקשרים לסביבת המגורים, על מנת להופכו לאזור נגיש במיוחד ונח, שיהווה יחד עם מוסדות הציבור הנמצאים בו את מקום המפגש העיקרי לכל האוכלוסיות בשכונה. רמת חומרי הגמר ופרטי הפתוח באזור זה תהיה הגבוהה ביותר לעומת שטחים פתוחים אחרים. באזור זה יפותחו רחבות וכיכרות שישרתו את כל האוכלוסיות.





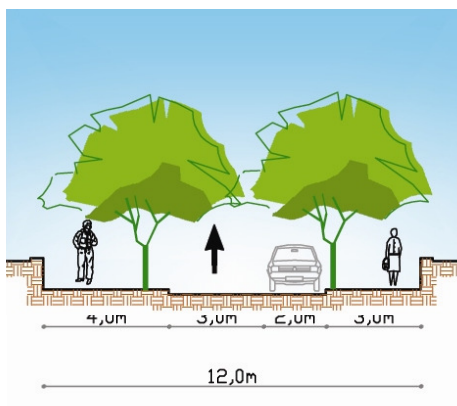
אזור פעילות אזור פעילות אזור פעילות אזור פעילות



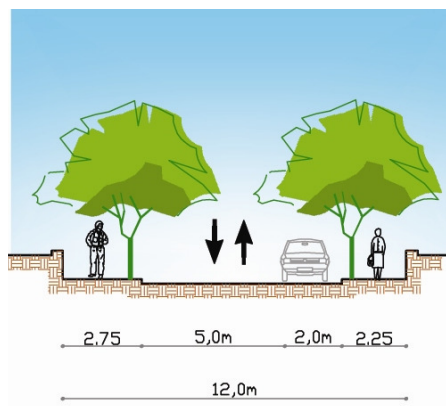
חתך אופייני בשצ"פ בין שני רחובות

בשכונה שני רצפים כאלו, היוצרים שצ"פ מאונך לקווי הגובה, שנחצה על ידי רחובות. בפיתוח כל חלק משצ"פ זה יש להשתדל להסמיק אזורי פעילות לרחוב העליון והתחתון על מנת לשפר את הקשר בין הרחוב לשצ"פ, ולחשוף אותו לרחוב. אזורי מנוחה קטנים המכוונים להתרגעות ימוקמו באזורים פנימיים יותר בכל שצ"פ.

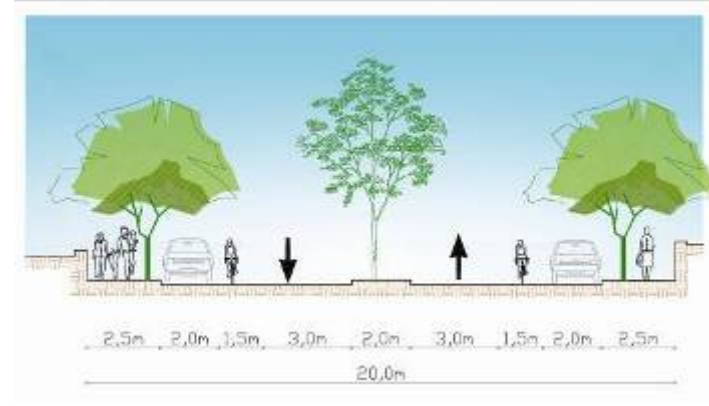
יש להדגיש את הקשר בין השטחים הירוקים בכל אחת משתי הרצועות על ידי פתוח פרטים שיחזרו לכל אורך הרצועה, ועל ידי העדפה לתנועת הולכי רגל בין השטחים הפתוחים בתחום הרצועה, על ידי אמצעים כגון ריצוף, הגבהת חלק מהמיסעה או הצרתה בקטעים אלו.



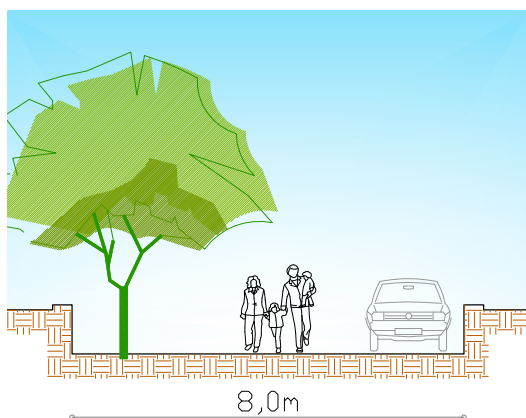
חתך ברחוב מקומי חד-סטרי



חתך ברחוב מקומי דו-סטרי



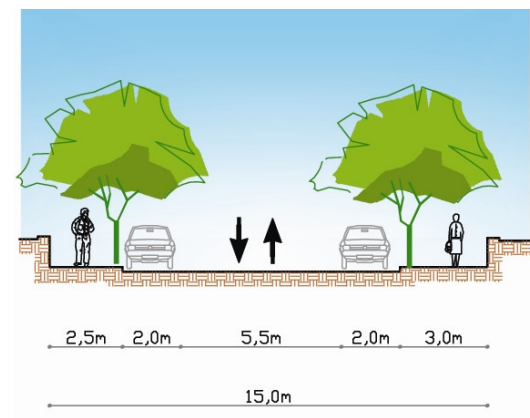
חתך ברחוב עורקי (דוגמת רח' אלעזר הגדול)
ברחוב זה ישולב שביל אופניים



חתך ברחוב משולב



חתך במעבר הולכי רגל.
רוחב כ- 3 מ'
המעברים כוללים תאורה וריהוט
רחוב. הריצוף באבן טבעית או
משתלבת, והמדרכות מאבן.

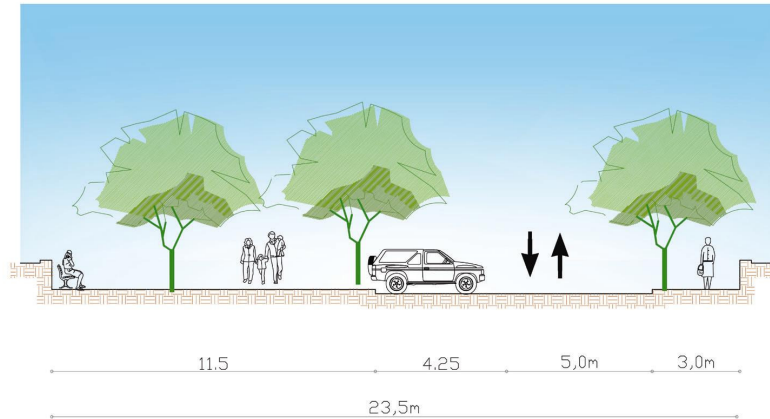


חתך ברחוב מאסף (כדוגמת חלקים מרח' יוסי בן יעזר)

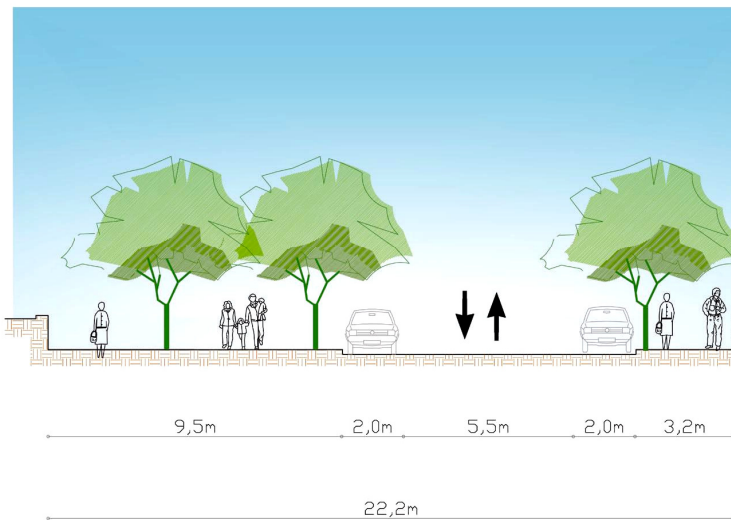
הערות: כל פרטי הריצוף, אבני שפה, מיקום רצועת העצים, מיקום עמודי התאורה ע"פ "המדריך למרחב הציבורי" של עיריית ירושלים. בכל המדרכות יינטעו עצים בוגרים עם מגני עצים ומערכת השקיה תת קרקעית. ריהוט רחוב יוצב לאורך המדרכות בהתאם לתכנון מפורט.

חתכי רחוב אופייניים

במקרים מיוחדים שבהם יש הרחבה של זכויות הדרך
ינוצלו המדרכות הרחבות ל"כיכר ליניארית" ע"פ
תכנון מפורט



חתך בהרחבת זכות הדרך ברחוב מעגלי יבנה

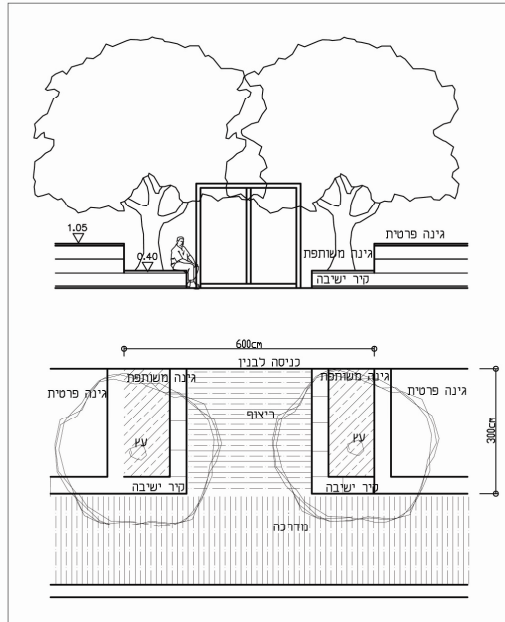


חתך בהרחבת זכות הדרך ברחוב יוסי בן יעוז

הערות: כל פרטי הריצוף, אבני שפה, מיקום רצועת העצים, מיקום עמודי
התאורה ע"פ "המדריך למרחב הציבורי" של עיריית ירושלים. בכל
המדרכות יינטעו עצים בוגרים עם מגני עצים ומערכת השקיה תת
קרקעית. ריהוט רחוב יוצב לאורך המדרכות בהתאם לתכנון מפורט.

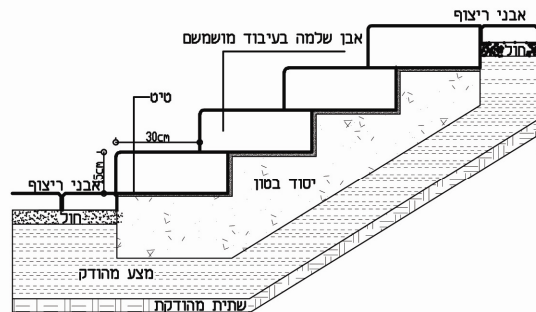
רחובות – הרחבת זכות הדרך

בכניסה לבנין תהיה רחבה ציבורית
 בגודל מינימאלי של 3*6 מ'
 ברחבה יהיו שתי ערוגות מוגבהות לגובה ישיבה
 משני צדי הכניסה, ובכל ערוגה יינטע עץ. הערוגה
 תישתל בצמחיה פורחת נמוכה.



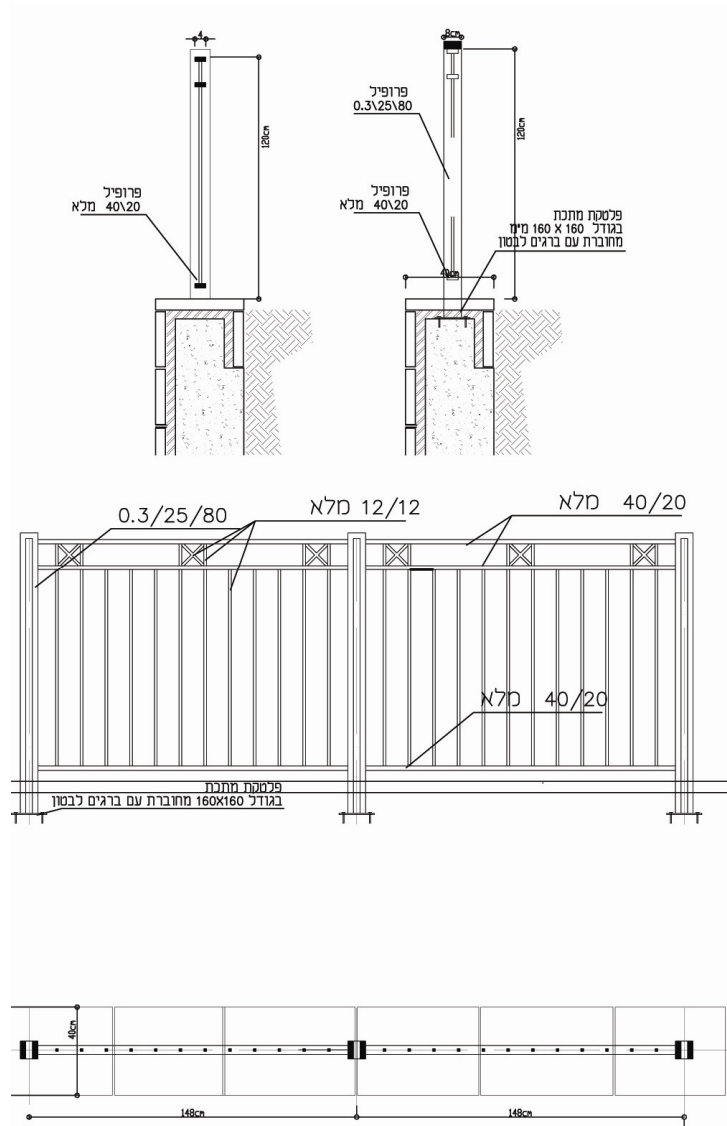
מדרגות פיתוח יבנו מאבן אחת שלמה מסותת בעיבוד
 מושמשם. אורך האבן משתנה, ולא תיווצר פוגה רציפה.

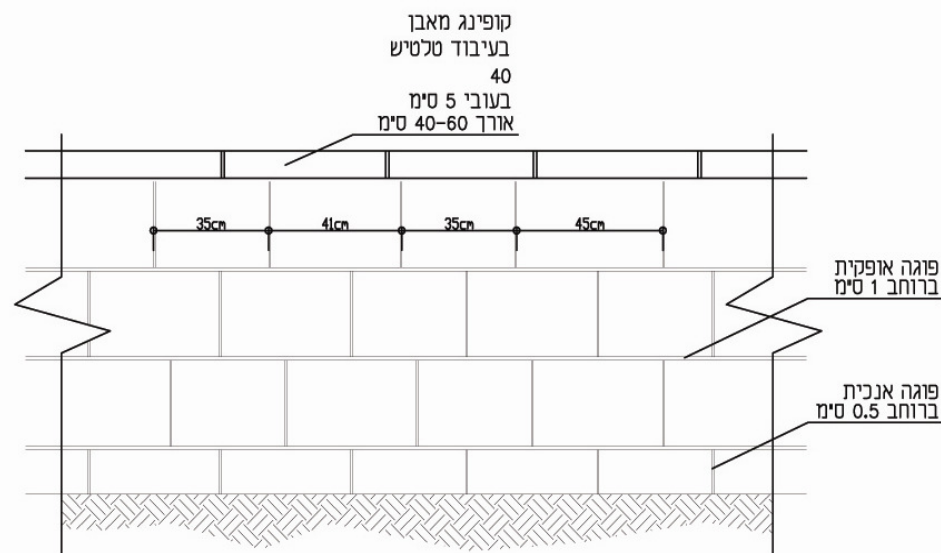
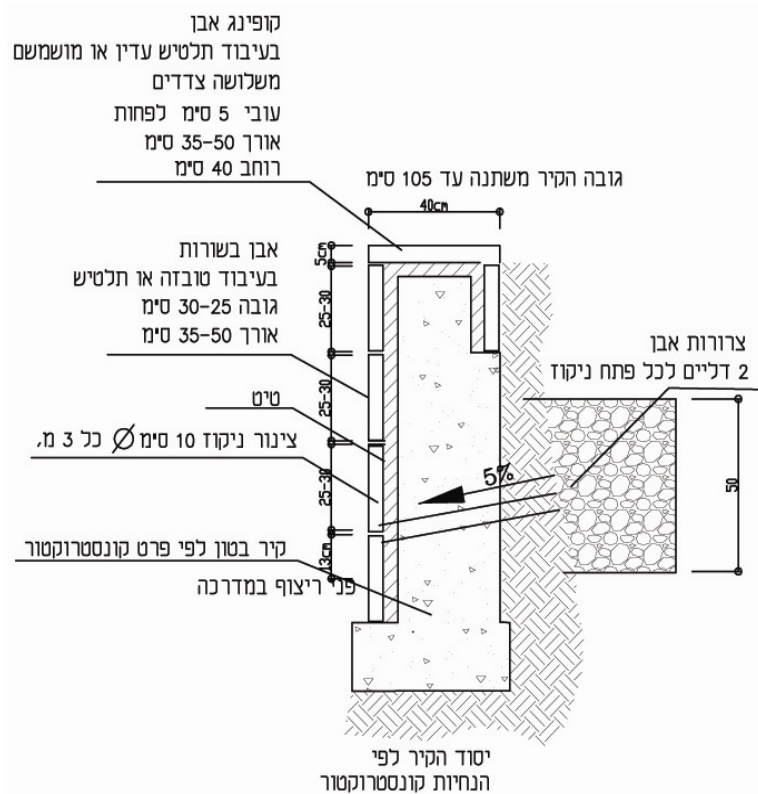
גובה המדרגה לא יעלה בד"כ על 15 ס"מ



פרטים אופייניים - רחבת כניסה לבית ומדרגות פיתוח

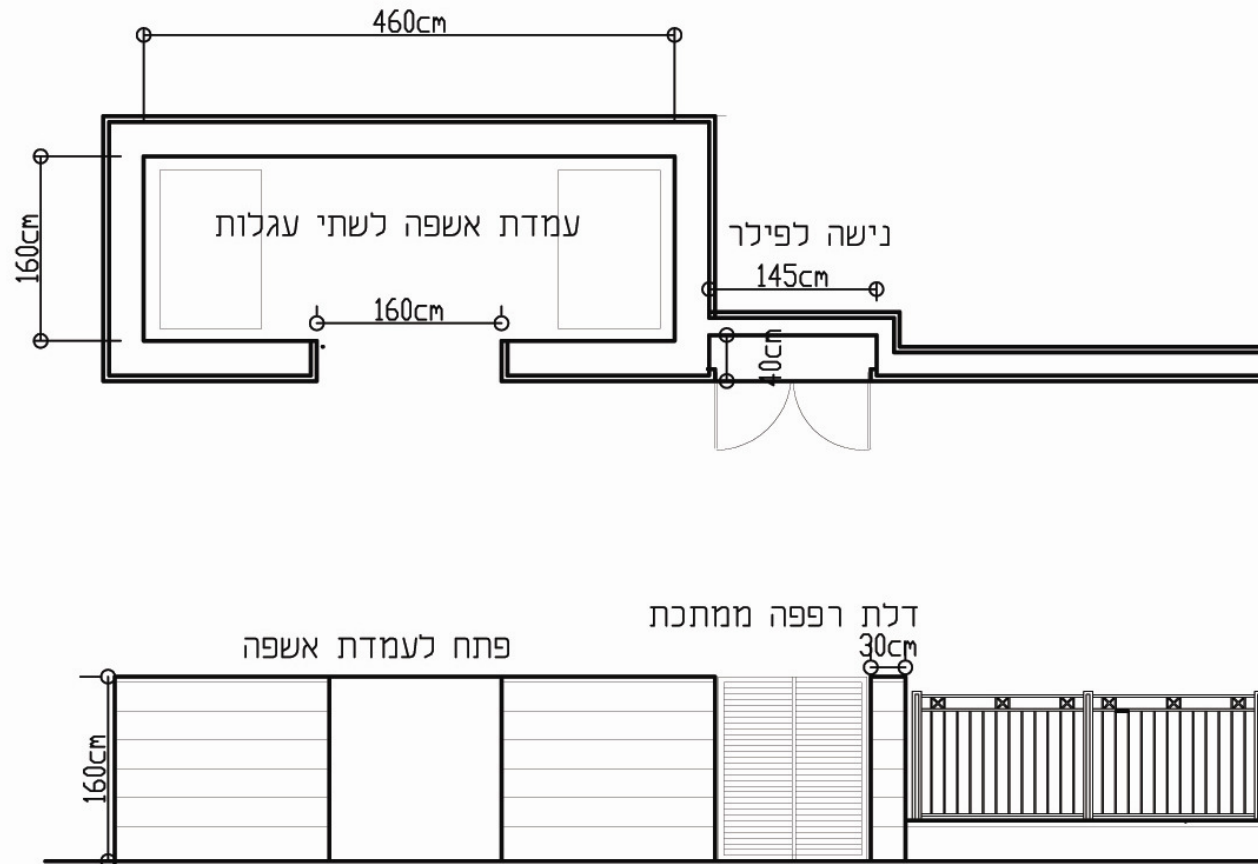
פרט המעקה האופייני יהיה מחייב בשצ"פים אך לא בבנייני המגורים. ניתן לשנות את האלמנט הדקורטיבי שבחלק העליון של השדה.





הערה: יש לקרוא פרטים אלה יחד עם ההנחיות בסעיף 8.4 אדריכלות:
גדרות וקירות תמך

חדר האשפה ימוקם בקצה המגרש. החדר מותאם לדרישות מחלקת התברואה בעירייה. גודל החדר המוצג כאן מתאים עד 12 דירות בבנין. מעבר לזה יש להתאים את גודל החדר לדרישות העירייה. פילר החשמל יוצמד אליו וייסגר בדלת מתכת עם רפפה. הפילר ייסגר בעמוד מחופה אבן ברוחב 30 ס"מ לפחות.



שימור מי נגר בתחום המגרש
תובטח תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לכל עומק
הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש.
יתר מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים
באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי
התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי
גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת
רצף שטחים אטימים וכו'

נטיעת עצים במגרש
בכל בנין יינטעו 4 עצים לפחות בתחומי הגינות הפרטיות, בנוסף לשני
העצים שיינטעו בתחום החלקה המשותפת שעל יד הכניסה לבנין.

נגישות
הכניסה לבנין תונגש באופן מלא.

סוג השירות	נדרש לאחר 20–25 ש' (כיתות או יחידות)	קיים ומוצע בתוכנית	קיים עודף בשכונות סמוכות	מחסור בכיתות או יחידות	הערות
מעונות יום	12	3 + 8	2(1)		(1) בשכונת פת יש אפשרות לקליטת כשתי כיתות מגוננים. (2) ראה הערה, מס' (1), בסעיף המתייחס למקווה.
גני ילדים כולל חובה	35	12 + 11 + 2-3 גנים פרטיים	10(1) (2)		(1) בשכונת פת וברחובות בני בתירה, יהושע בן נון, ריש לקיש, בן זכאי קיימים גני ילדים המשרתים את שכ' גוננים. (2) קיימים בשכונה מספר גהים פרטיים (2-3)
בי"ס יסודי מכיתה א' עד ח' ⁽¹⁾	98	26 ⁽²⁾ + 34 ⁽³⁾ 8 ⁽⁴⁾ סה"כ 68	28 ⁽⁵⁾	2 ⁽⁶⁾	(1) מתבטלת שיטת חטיבות הביניים כך שכיתות ז ו-ח עוברות ליסודי וט' עוברת לתיכון. (2) בי"ס רעות 10 כ', דרכי נועם 8 כ', קשת 6 כ', שתי כיתות בי"ס חרדי. (3) העברה של כיתות מדנמרק לטובת בי"ס יסודי, עקב צימצום התיכון והעברת בי"ס הדו לשוני. (4) מומלץ להסב אחד משני בי"ס לחינוך מיוחד (תדהר או והבן יקיר לי) לבי"ס יסודי ולהעתיק את החינוך המיוחד לשכונות אחרות, כי בשכונה יש חינוך מיוחד כ-40 כ', הרבה מעל לנדרש לשכונה עצמה. (5) בבי"ס ג.גונן, לוריא, וסולד והדו לשוני. (6) קיים מחסור מינימלי, אפשר לפתור אותו בתוספת 4-2 כיתות באחד מבתי הספר הקיימים.
בי"ס תיכון כיתות ט' עד יב'	44	12 ⁽¹⁾ 6 ⁽²⁾ 2 ⁽³⁾ 20 ⁽⁴⁾ סה"כ 40	7 ⁽⁵⁾		(1) אולפנא לבנות (לשעבר בי"ס מצדה). (2) תיכון תל אביב בית הנוער העיברי. (3) בי"ס קשת שיקלוט כשליש ילדי שכונה. (4) כיתות בבית ספר דנמרק. (20 כ' מתוך 54 כ') (5) בי"ס אורט ספניאן ובי"ס גבעת גונן.
בי"ס לחינוך מיוחד	14	כ 40 8 ⁽¹⁾ סה"כ 32			(1) מומלץ להסב 8 כיתות של בתי הספר תדהר והבן יקיר לי לבי"ס יסודי.

13. סיכום פרוגרמה לשטחי ציבור ושצ"פים

סוג השירות	נדרש לאחר 20–25 ש' (כיתות או יחידות)	קיים ומוצע בתוכנית	קיים עודף בשכונות סמוכות	מחסור בכיתות או יחידות	הערות
בתי כנסת	28	27		4 - 1	(1) למעשה יתכו ויחסר אחד. מאחר וחלק מבתי הכנסת בשכונה הינם פרטיים וחלקם קטנים, יתכן שבעתיד חלק מהם יסגר. במידת הצורך יבנו בתי כנסת נוספים על גגות גני הילדים.
מקווה	2	(1)1	(2)		(1) במידה וידרש מקווה חדש, ניתן יהיה לשלבו בבניית המעון במפלס תת קרקע, במגרש 437. (2) קיימים מקוואות נוספים בשכונות גובלות
מועדון תנועת נוער	2	1		1 ⁽¹⁾	(1) מבנה בן 100-200 מ"ר יבנה בשולי פארק ציבורי כחלק ממנו.
מועדון נוער שכונתי	2	2 ⁽¹⁾			(1) קיים מועדון אחד במסגרת המרכז הקהילתי ושני של ויצו בין רחובות יוסי בן יועזר לאנטיגונוס.
מועדון קשישים	2	1 ⁽¹⁾		1 ⁽²⁾	(1) קיים מועדון במרכז הקהילתי. (2) מומלץ לשלב מועדון נוסף במועדון אחר כגון ויצו לנוער או לשלבו באחד מגני הילדים או לבנות מעל גן ילדים
מרכז יום לקשיש	2	1 + 1 ⁽¹⁾			(1) מוצע במגרש 435
תחנה לבריאות המשפחה	2	1		1 ⁽¹⁾	(1) אם תידרש ניתן לבנות מעל אחד מגני הילדים או במסגרת שטח מסחרי.

13. סיכום פרוגרמה לשטחי ציבור ושצ"פים

סוג השירות	נדרש לאחר 20–25 ש' (כיתות או יחידות)	קיים ומוצע בתוכנית	קיים עודף בשכונות סמוכות	מחסור בכיתות או יחידות	הערות
שטחים ירוקים	104 ד' ⁽¹⁾	93 ד'			(1) בהתאם לנדרש 5 מ"ר לנפש $20,900 \times 104 = 2,171,600$ ד'. בשכונות ותיקות מקובל לתת הנחות מסוימות. במסגרת התכנון החדש הצליחו המתכננים להוסיף שטחים ירוקים רבים. כ-20 ד' בצד הדרומי של המסילה ועוד שטחים רבים במרכז. כמו כן יווספו כ-12.5 ד' שצ"פ וספורט ליד ביי"ס קשת. אם נצרף לשטחים גם את השצ"פים מגודל של כדונם ולזה נוסיף את השצ"פ בתחום השטח החום המרכזי (דנמרק) בגודל כ-5-6 ד' נקבל כ-93 ד' שטחים ירוקים בשכונה (לא כולל מעברים). סה"כ 4.4 מ"ר לנפש. בנוסף השכונה ממוקמת בקירבה סבירה לפארקים בסן סימון, לפארק המתוכנן בעמק פרי הר (הצבאים) ולפארק המתוכנן בעמק רפאים.
שטח רזרבי ללא יעד מוגדר מראש	1 ד'	0.75 ד'		1 ד'	יתכן ואפשר להשתמש למטרה זו בשטח מח' התברואה, ברח רשב"ג, שמנוצל כיום בחלקו בלבד. כן קיים שטח פנוי ללא הגדרת שימוש בגודל של כ-700 מ"ר ברח' מכוור מגרש מס' 408.

13. סיכום פרוגרמה לשטחי ציבור ושצ"פים