

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0317149

אינפילים - פסגת זאב- מתחם 7 - רחוב צבי לבנון - שצ"פ ודיור מוגן



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2017

להפקיד את התכנית

26/06/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת ההתחדשות העירונית יוזם משרד הבינוי והשיכון, שימוש בשטחים עירוניים שהוגדרו לשימוש כלל עירוני במסגרת התוכנית המקורית של פסגת זאב. באתר זה מתוכנן הקמת מבנה לדיור מוגן בהיקף של 250 יחידות, שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי השכונה במפלס רחוב דוד ניב. שטחים פתוחים לאורך דרך עוזי נרקיס כחלק מהפיתוח הנופי בשולי הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אינפילים - פסגת זאב- מתחם 7 - רחוב צבי לבנון - שצ"פ
ודיור מוגן

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

101-0317149 מספר התכנית

16.245 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222375 קואורדינאטה X

636730 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית לרחוב האלוף עוזי נרקיס, לאורך רחוב דוד ניב בדופן המערבית, שכונת

פסגת זאב, 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 פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31307	מוסדר	חלק	11	9, 15
31338	מוסדר	חלק		92, 104

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
10/12/1987	441	3507	תוכנית זו מבטלת את תוכנית 3398 החלה על השטח	החלפה	3398
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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				אבנר אופק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר אופק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/01/2018	מיכאל אלברט	26/01/2018	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	26/02/2018	אבנר אופק	27/02/2018	נספח מספר 2- בינוי ופיתוח גליון 1 קנה מידה 1: 500	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		21/02/2018	אבנר אופק	21/02/2018	נספח מספר 2 - בינוי ופיתוח גליון 2 קנה מידה 1: 250	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/02/2018	טטיאנה אדו'יאשוילי	27/02/2018	נספח מספר 3 - נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	10	01/10/2016	אלון טופצ'יק	21/02/2018	נספח מספר 4 - מסמך עקרונות תכנון סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	1	10/10/2016	אירית צ'רניאבסקי	10/10/2016	נספח מספר 5 - פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	18	05/10/2016	אדיר אלוס	15/12/2016	נספח מספר 6 - סקר עצים - גליון 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	1	05/10/2016	אדיר אלוס	13/12/2016	נספח מספר 6 - סקר עצים - חוברת הסקר	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	18/04/2017	דרורי אבי	21/02/2018	נספח מספר 1 - נספח ניקוז - גליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	10	18/04/2017	דרורי אבי	26/01/2018	נספח מספר 1 - נספח ניקוז - חוברת הנספח	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291141		eylonb@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291141		eylonb@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מדינת ישראל	ירושלים	יפו	212	02-5318870	02-5318878	info@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6297777	info@jerusalem.muni.il

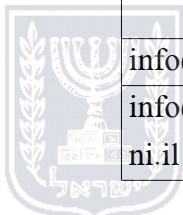
(1) כתובת: 1.

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	אבנר אופק	107204	אופק אדריכלים	בית זית	(1)	227	077-5332865	02-5332865	Avner@ofek-architects.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל לווינשטיין		לווינשטיין	ירושלים	התעשיה	8	02-6455546	02-6451364	rachel.nof@g mail.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	טטיאנה אדז'יאשוילי	85665	אספקט מהנדסים בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9517620	03-9690240	office@aspec teng.co.il
יועצת פרוגרמה	יועץ	אירית צירניאבסקי		צירניאבסקי	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820		cheririt@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל אלברט	828	מיכאל אלברט	ירושלים	דרך בית לחם	55	02-5388352		michaelelbert 95@gmail.co m
סוקר עצים	אגרונים	אדיר אלווס	0	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)			03-9032190	aadir@013.ne t
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק	0		בית שמש	(3)		02-9923659		alon@agouti. co.il
מהנדס ניקוז	יועץ	דרורי אבי	5288273	צפריר ויינשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון	6	03-6241215	03-6241216	avi@zwwv.c om

(1) כתובת: רחוב הברוש.

(2) כתובת: ת.ד. 309.

(3) כתובת: ת.ד. 354 בית שמש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יצירת מתחם לדיור מוגן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי ייעוד משטח לתכנון כלל עירוני לשטח לדיור מיוחד לשצ"פ ולשטח פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת זכויות הבנייה לדיור מוגן עבור 250 יחיד לכל היותר.
5. קביעת גובה מבנה ל 11 קומות מעל חנייה תת קרקעית.
6. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	4
דרך ו/או טיפול נופי	5
דרך מוצעת	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3, 2
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין מתוכנית קודמת	דיור מיוחד	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	3, 2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דיר מיוחד	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חדשה או הרחבה	172	1.06
שטח כלל עירוני לא מפורט	15,653	96.32
שטח פתוח ציבורי	426	2.62
סה"כ	16,251	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיר מיוחד	6,911.76	42.55
דרך ו/או טיפול נופי	4,201.19	25.86
דרך מוצעת	255.55	1.57
שטח ציבורי פתוח	4,877.24	30.02
סה"כ	16,245.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



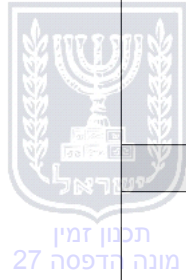
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גינות ציבוריות, מגרשי ומתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, גינון ומדשאות, ריהוט רחוב ומעבר תשתיות. חדר שנאים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שימושים: 1. גישה ומעבר להולכי רגל למגרשים הציבוריים. 2. הקמת מבנה למחסן + משרד גננים או מח' התברואה. כולל חיבור למים, ביוב, חשמל, טלפון וכו'. 3. מתקני מחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל עפ"י הנחיות אגף התברואה. 4. תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב, ניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב. 5. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים. 6. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך. 7. הקמת חדר שנאים תותר בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים וזאת כתנאי להיתר בניה.
ב	הוראות פיתוח 1. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים לגילאים שונים. 2. חלה חובת הצללה מעל מתקני המשחק. 3. חובת נגישות - השטחים הציבוריים יעמדו בדרישת חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות. 4. תא שטח מס. 3 מיועד לפיתוח אקסטנסיבי.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, לרבות חניה לאורך הדרך.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אופי הפיתוח בשטח המסומן כדרך מוצעת יהיה כהמשך לדרך הקיימת, עם שימוש באותם חומרים, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה.
4.3	דיר מיוחד
4.3.1	שימושים
	1. דיר מוגן.



4.3	דיר מיוחד
	<p>2. שירותים משותפים למשתמשי המגרש והסביבה כגון: מסעדה, מועדון, חדרי חוגים, אולם אירועים, מועדון כושר וכדומה.</p> <p>3. שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות ושירותי בריאות.</p> <p>4. בית כנסת.</p> <p>5. שנאים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניינים למעט צינורות מי גשם מפח פלדה מגולוון וצבוע.</p> <p>2. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכד' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. מסתור למזגנים למיניהם, לא יפריע לפעולתה התקינה של יחידת מיזוג האוויר. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>3. חלון ההדף בממ"ד יבנה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>5. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.</p> <p>7. אזורים טכניים ימוקמו במפלס הגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין.</p> <p>8. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד' להבטחת הניצפות כחזית חמישית של המבנה.</p> <p>9. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.</p> <p>10. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיר הסמוכות או הגבוהות יותר במבנים סמוכים, וזאת ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ויבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור..</p> <p>11. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איוורור, אנטנות וכדומה.</p> <p>12. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.</p> <p>13. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב אל בקירות הניצבים לחזית.</p> <p>14. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש, מסמסם או טובזה, בנויה בשורות אפקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי האבן הנ"ל בחזיתות הבניינים.</p> <p>16. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>17. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>ב</p>

4.3	דיר מיוחד
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מבנה/מבנים לדיר מוגן עבור 250 יח"ד לכל היותר.</p> <p>2. רחבת כניסה - יש לבצע רחבת כניסה ו/או מרפסת מגוננת לכל אורך חזית הבנין. מודגש כי חזית הבנין תהיה מגוננת כלפי הרחוב : ערוגות הגינון יהיו במפלס הרחוב כדי למנוע חזית של קיר / חניון כלפי המדרכה.</p> <p>3. חלה חובת נטיעת עצים בחזית הבנין.</p> <p>4. מפלס ה- 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין. מפלס ה 0.00 המצוינים בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה.</p> <p>5. לעת היתר יבחן תכנון השובר את מסת הבניה של הבנין כלפי השכונה כפי שמוצע כעת בנספח הבינוי.</p> <p>6. יותר ניקוז לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים וזאת בתנאי תכנון ותיאום עם מתכנן השצ"פ .</p> <p>7. מעבר תשתיות - חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>ג</p> <p>חניה</p> <p>החניון במתחם יכלול כ-70 מקומות חניה לרווחת תושבי הסביבה.</p>	
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
<p>4.4.1</p> <p>שימושים</p> <p>בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. גינון ונטיעות.</p>	
<p>4.4.2</p> <p>הוראות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	3	6	2	11	35	250	60	505.7	34950	8100		7500	19000	6911.74	4	דיור מיוחד	דיור מיוחד	
			1	1	5				50				(1) 50	2579.41	2	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
350	8100	4	4	דיור מיוחד	דיור מיוחד
			2	מתקנים הנדסיים	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

הערה ברמת הטבלה:

- מספר הקומות מתייחס למפלס ה 0.00 מרחוב דוד ניב.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- כל זכויות הבניה לחניה מיועדות לשימוש חניה בלבד ואין אפשרות לשימושם כשטחי שירות אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדר שנאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל.
- קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה, היות והמתחם נמצא בתוך מרקם שכונה קיימת.
- כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים הקיימים הצמודים.
- במידה ואין מגרשים סמוכים, או ישנם כמה סוגים של ציפוי - האבן תהיה בעיבוד טובזה. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.
2. מעקות - על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר, או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.
3. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו לעיל, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.
4. סקר עצים - באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח: שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים עפ"י המפרט, הוצאת רשיונות העתקה ועקירה, ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, חתכים ופרישת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה כולל גישה לנכים ע"פ החוק, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, מערכות השקיה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח, כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, התייחסות למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכיאולוגיים, אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה כולל עצים בוגרים שישולבו בשטחים המשותפים.
- ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים עד 1 מ', שינויים ארכיטקטוניים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.

ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים :

1. הגדרת המרווח שבין קו בנין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבנין כשטח משותף לכלל דיירי הבניין.
2. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל.
3. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן.
4. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.
5. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור.



ה. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהא אישור תוכנית פיתוח לשצ"פ בתאי שטח 2,3 ע"י מחלקת שפ"ע וגננות.

ו. תנאי להיתר בניה ראשון יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.

ז. תנאי להיתר בניה יהא תיאום הבקשה עם אדריכל העיר, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.

ח. בקשה להיתר בניה תכלול גם את הנתונים הבאים :

1. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בנין.
2. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
3. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.
4. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
5. פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי שמש + קולטים.
6. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.
7. תכנון השטחים המשותפים, אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.
8. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בענין מרפסות.
9. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
10. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
11. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
12. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לענין צמצום מטרדי בניה.
13. היתר בניה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישת חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות.
14. תנאי להיתר בניה יהא תיאום הבקשה עם אדריכל העיר, אגף תושיה ואגף שפ"ע, תיאום עם מח' תברואה ואדריכל העיר למיקום דחסנית האשפה בבנין והגישה אליה, הגשה ואישור של תכנית חניה במגרש עפ"י תקן ומידות תקניות ושל תכנית לדרך לאורך המגרש.
15. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>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.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והשהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.3</p>
	<p>1. גמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 2,3 לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>עתיקות</p> <p>6.4</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות מוכרז/ים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמוכתה שבדין, ראשית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.5</p>
	<p>1. תאי שטח 2,3, יכללו דרכי גישה וחניה מותאמת לאנשים עם מוגבלות, אפשרות שימוש והנאה מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>2. החניה תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ ובשיפוע מתון.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>חניה</p> <p>6.6</p> <p>1. החניה תהיה תת- קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. מיקום הכניסה והיציאה מהחניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>3. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>4. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה בחניון, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>6. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.</p> <p>7. לעת מתן היתר בניה ייקבעו הוראות לחניות תפעוליות הכוללות, אופן פינוי הדחסנית והחניות ברחוב ניב, ע"פ המצויין בנספח התנועה.</p>	

6.7	איכות הסביבה
	<p>1. תנאי להיתר בנייה, יהיה עריכת נספח אקוסטי מפורט אשר יכלול מדידות רעש במקום והערכת מפלסי הרעש החזויים בהתאם לתחזיות התנועה במקום, ובמידת הצורך, התקנתם של אמצעי ההשקטה הנדרשים לצורך עמידה בתקנות. נספח זה יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, אשר אישורה לנספח והטמעת מסקנותיו המאושרות בהיתר יהיו תנאי להיתר הבנייה.</p> <p>2. ככלל, בחזית המערבית הפונה לדרך האלוף עוזי נרקיס לא ימוקמו מרפסות/חצרות גן. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מהוראת סעיף זה ובתנאי ששוכנעה כי מיקום המרפסת/חצר המבוקשת מרוחק דיו ממקורות הפליטה הסמוכים על מנת למנוע את קיומם כי ריכוזי מזהמי אוויר משמעותיים החורגים מהרקע הקיים במקום ו/או כי המיקום המבוקש הנו קריטי לצורך מימוש הפרוגרמה התכנונית.</p> <p>3. ככלל, פתחי יניקת אוויר צח למערכות מרכזיות ימוקמו בקומות הקרקע. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מהוראת סעיף זה ובתנאי ששוכנעה כי המיקום החלופי המוצע הנו עדיף בהיבט מניעת איכות אוויר נמוכה בחלל המבנה.</p> <p>4. תנאי להקמת המבנה לדיור מוגן יהיה עמידה בסעיפים הבאים:</p> <p>א. התקנת מתקני קדם טיפול משפכי מטבחים/מסעדות, תוך כדי בידודם ממערכת הביוב המרכזית לצורך מתן אפשרות לטיפול/דיגום נפרד.</p> <p>ב. אי הפעלתם במקום של מרכזי אנרגיה העושים שימוש בדלקים מזהמים כגון מזוט, סולר וכד'. ג. מיקום ארובות פליטת מרכז האנרגיה על גג המבנה ו/או בחצר פנימית בריחוק של כ- 10 מטרים לפחות מחלונות יחידות דיור ו/או אזורים לשהייה ממושכת.</p> <p>ד. במידה ובמקום תופעל בריכה/ג'קוזי בנייתו של חדר ייעודי לאחסון חומ"ס תוך כדי שמירה על דרישות החוקים והתקנות בנושא (אוורור, גישה לרכב וכד') ו/או התבססות על חיטוי על ידי אלקטרוליזה.</p> <p>ה. במידה ובמקום יתבצעו טיפולים רפואיים המלווים בייצור פסולת רפואית, יוקם במקום חדר אשפה נפרד לפסולת זו.</p> <p>ו. תנאי להיתר הבניה למבנה הדיור המוגן יהיה הגשתו של נספח סביבתי המציג את תכניות המבנה והפונקציות המיועדות לפעול בו, אומדן השפעתן הסביבתי והדרכים לצמצומן של האחרונות לרמה קבילה במידת הצורך. אישור הנספח על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתכניות המבנה יהוו תנאי לאישור ההיתר.</p> <p>5. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>6. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.</p>
6.8	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p>
6.9	<p>חשמל</p>
	<p>שנאים</p> <p>1. תותר הקמת שנאים בתחום התוכנית.</p> <p>2. השנאים ימוקמו במגרשי המגורים.</p> <p>3. לעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להוסיף שימוש של שנאים במגרשים ציבוריים בכפוף</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.9	חשמל
לתיאום עם מהנדס העיר ועם המחלקה לאיכות הסביבה.	

6.10	ביוב וניקוז
<p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום הטלי ביוב כחוק.</p> <p>2. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתוכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור כל המגרשים למערכת הביוב הקיימת בדרכי העפר מתחת לרח' שגובל בתוכנית בצדה המזרחי. הנספח יכלול גם הסדרה סטטוטורית של תוואי קו הביוב במסגרת התוכנית המוצעת. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תוכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תוכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה. היזם יבצע את תכנית ההטיה של הקווים על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התוכנית תיתן מענה לחיבור של כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.</p> <p>4. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.</p> <p>5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גריבטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן.</p> <p>6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרוייקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשות פרטית ובפיקוח של מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>8. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>	

6.11	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>1. לא נדרש סימון יום/לילה.</p> <p>2. גובה התוכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשורת למשלוח הודעות: א. בפקס למספר 03-60659954 או במייל : air21@idf.gov.il ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866</p>	

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27