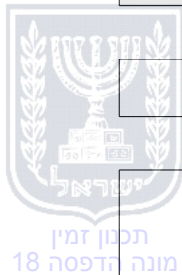


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0330514

אינפילים פסגת זאב-מתחם 2-מגורים, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים



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, תכנון מחדש בשטחים בתחומי השכונה אשר הוגדרו לשימוש "כלל עירוני" בתוכנית המקורית של פסגת זאב.

התכנית מתייחסת למתחם הכולל 2 חלקות בשטח רשום של 15,522 מ"ר המהווה מרחב פתוח. המתחם ממוקם בשוליים המזרחיים של שכונת פסגת זאב. התוכנית מציעה הקמת מבני מגורים: 2 מבנים בבנייה רוויה (סה"כ 56 יח"ד) בחלקה הדרומי של התוכנית, ושלושה מבנים מדורגים (סה"כ 30 יח"ד) בחלקה המרכזי של התוכנית. סה"כ 86 יחידות דיור.

עוד מציעה התכנית מענה לצרכי ציבור, כנגזרת מתוספת המגורים המוצעת בתחומה מגרש למבני ציבור בשטח של 1,650 מ"ר, ושני מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים בשטח כולל של 3,467.2 מ"ר, מדרום ומצפון למגרשים לבניה. המגרש הדרומי יהווה חלק מפיתוח נופי לאורך הדרך הקיימת, המגרש הצפוני ישמש למתקני משחק ופנאי לרווחת תושבי השכונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אינפילים פסגת זאב-מתחם 2-מגורים, מוסדות ציבור
ושטחים פתוחים

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

101-0330514 מספר התכנית

15.522 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 לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	223572
קואורדינאטה Y	637527

1.5.2 תיאור מקום

האתר נמצא בחלקה המזרחי של שכונת פסגת זאב מזרחית לרחוב פלוגת הטנקים הירושלמית וצפונית לרחוב סיירת דוכיפת - לאורך חזיתו המזרחית של האתר קיימת דרך ללא שם.

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
30589	לא מוסדר	חלק	117	130
31304	לא מוסדר	חלק		161

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
07/07/1986	2668	3356	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 3334 החלה על השטח	החלפה	3334
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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר אופק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר אופק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	26/01/2018	מיכאל אלברט	18/01/2018		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מספר 2 - בינוי ופיתוח	27/02/2018	אבנר אופק	26/02/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מספר 3 - נספח תנועה	27/02/2018	טטיאנה אדז'יאשוילי	26/02/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מספר 4 - מסמך עקרונות תכנון סביבתי	21/02/2018	אלון טופצ'יק	31/10/2016	11	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מספר 5 - פרוגרמה לשטחי ציבור	10/10/2016	אירית צ'רניאבסקי	10/10/2016	1	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מספר 6 - סקר עצים גליון 1	21/11/2016	אדיר אלוס	05/10/2016	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מספר 6 - סקר עצים - חוברת הסקר	21/11/2016	אדיר אלוס	05/10/2016	19	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מספר 1 - נספח ניקוז - גליון 1.	21/02/2018	אבי דרורי	05/06/2017	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מספר 1 - נספח ניקוז - חוברת הנספח.	26/01/2018	אבי דרורי	05/06/2017	9	1: 1	מחייב חלקית	ניקוז

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@mmi.gov.il

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
אדריכלית נוף	יועץ נופי	לוינשטיין רחל		לוינשטיין	ירושלים	התעשיה	8	02-6455546	02-6451364	rachel.nof@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

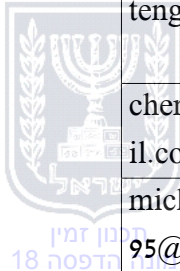
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	טטיאנה אדז'יאשוילי	85665	אספקט מהנדסים בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9517620	03-9690240	office@aspec teng.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	אירית צירניאבסקי		צירניאבסקי	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820		cheririt@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל אלברט	828	מיכאל אלברט	ירושלים	דרך בית לחם	55			michaelelbert 95@gmail.co m
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס	0	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)			03-9032190	aadir@013.ne t
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק			בית שמש	(3)		02-9923659		alon@agouti. co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אבי דרורי	5288273	צפריר וינשטין פ.מ 2016 בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	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.

(4) כתובת: וילסון 6 תל אביב.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 מגורים חדש בשכונה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע, משטח ל"שימוש כלל עירוני" לאזור מגורים ב', לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שטחי בניה ובינוי.
3. קביעת 86 יחידות מגורים.
4. קביעת גובה בינוי על קרקעי מקסימלי 9 קומות.
5. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ העתקה/ שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים ב'	4, 1
שטח ציבורי פתוח	5, 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	4,1

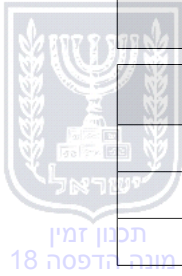
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח כלל עירוני לא מפורט	15,512	100
סה"כ	15,512	100

מצב מוצע

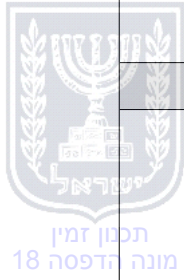
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,650.72	10.64
מגורים ב'	10,394.53	67.01
שטח ציבורי פתוח	3,467.2	22.35
סה"כ	15,512.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. מגורים 2. שנאים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. תותר בניית שני מבני מגורים בתא שטח 1 ו 3 מבנים בתא שטח 4 כמופיע בנספח הבינוי. 2. הבינוי יהיה מדורג כלפי הרחוב ממזרח התוכנית ועיקר יחידות הדיור יהיו בעומק המגרש כלפי חלקו המערבי. 3. 20% מיחידות הדיור בכל בנין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר, (עיקרי+מ.מ.ד). יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיור בכל בנין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא שטח.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מוסדות חינוך, תרבות ודת.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מבני עזר ומיתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו. 2. גובה הבניה מוגבל עד 3 קומות מעל פני הקרקע, בכל חתך נתון. בנוסף תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' לשימוש כמחסנים, חדרי מכונות והסקה וכו' ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל פני קרקע סופית. 3. גובה המבנים לא יעבור את גובה בנייני המגורים הסמוכים. 4. בקשה לקבלת היתר בניה למבנה ציבור תלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי תפרט, בין היתר: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניה שעל פי התקן בתחום המגרש, גישה לנכים על פי החוק, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח. 8. פתרונות הפיתוח במבני ציבור יכללו את כל עבודות התימוך הנדרשות למנוע פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה למבנה. 9. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבנין לגבולות המגרש.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית. פתרון לחזית הגג יכלול את כל המתקנים הטכניים המתוכננים בשטחו, וייעשה בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר. 2. יותר שילוב של גגות משופעים וגגות שטוחים. חמרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים או מתכת.</p>

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p>גינות ציבוריות, מגרשי ומתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, גינות ומדשאות, ריהוט רחוב ומעבר תשתיות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים תבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק המתחמים. למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלביות הביצוע.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>1. קירות התמך יצופו באבן טבעית מסותת בעיבוד טובה, בנויה בשורות אופקיות, או מאבן חאמי בהתאם לנספח קירות פיתוח. לא תותר בניית מעקות/ גדרות מאבן ו/או בטון. 2. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרכות, שבילים ורחבות יהיה אחיד וע"פ תוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה. ע"פ הפרטים המנחים. 3. גדרות ומעקות יהיו מברזל מגולוון וצבוע וימוקמו ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח, שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה. גדרות ומעקות בכל שטח התוכנית יהיו בדוגמה אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומר הגמר של המבנים. לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות הפרדה בין מגרשים, במקרה זה תוקם רשת מגולוונת ומרותכת בתוך מסגרת פלדה.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחייה ים תיכונית / ארץ ישראלית.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>בשטחים אלו יותר מעבר למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב, ניקוז. תיעול מערכות לתאורת רחוב.</p>	<p style="text-align: center;">ד</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
4	צידי- שמאלי	צידי- ימני	3	2	12			50 (1)	312.05	5151	1850		990	2311	1650.72	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4			1	9	27	10.77	56	50 (1)	257.34	13302	5320		1680	5630	5169.05	1	מגורים	מגורים ב'
4			1	4	12	5.74	30	50 (1)	143.72	7510	2650		900	3600	5225.48	4	מגורים	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

מרבנות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי			
	1050	4	4	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
672	2920	4	4	1	מגורים	מגורים ב'
360	1650	4	4	4	מגורים	מגורים ב'

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:

א. מספר הקומות מתייחס למפלס ה 0.00 מהרחוב הקיים ממזרח לתוכנית.

ב. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, כולל שטחי חניה ומרחבים מוגנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50% תכנית על קרקעית, עד 80% תכנית תת קרקעית..

(2) מס. קומות מירבי מעל כניסה קובעת הנו מחייב..

(3) תותר קומת חניה נוספת במידת הצורך וע"פ תקן החנייה בעת מתן היתר הבנייה..

(4) תותר קומת חניה נוספת במידת הצורך וע"פ תקן החנייה בעת מתן היתר הבנייה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. מבואות וגינות בבנייני מגורים.
- א. תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליחיד.
- ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה.
2. חזית המגרש לרחוב: השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי, ישמש כחצר משותפת לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה לרחוב.
3. מרחקים בין מבני מגורים: ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 6 קומות, ושל 8 מ' בבניינים בני מעל 6 קומות.
4. מפלס ה- 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין. מפלס ה 0.00 המצויינים בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה.

6.2**אדריכלות**

1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניינים למעט צינורות מי גשם מפח פלדה מגולוון וצבוע.
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.
3. לכל יחיד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית הבית. אורך חבלי תליית הכביסה לא יקטן מ- 1.60 מ'. הם יבנו מחומרים קשיחים, כגון: אבן, בטון, G.R.C או רפרפות אלומיניום. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור.
4. חלון ההדף בממ"ד יבנה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.
5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
6. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.
7. בבניינים בהם ישנן 4 דירות בקומה טיפוסית שטח קומת המגורים העליונה יהווה 65% לכל היותר משטח הקומה שמתחתיה. שטח זה יהיה במרכז הבניין ושאר שטח הקומה ישמש כמרפסות לקומה העליונה.
8. גגות עליונים במבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה: אזורי טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין.
9. הגישה אל גג הבניין תהייה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהייה חופשית לכל דיירי הבניין.
10. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורי טכניים במפלסים אחרים של הבנין.
11. נגישות אל האזור הטכני תהייה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.
12. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות או הגבוהות יותר במבנים סמוכים.
13. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכדומה.
14. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ויבנה

אדריכלות	6.2
<p>מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתר.</p> <p>13. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכוונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.</p> <p>14. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב אל בקירות הניצבים לחזית.</p> <p>15. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים 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 הבנינים.</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>18. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד' להבטחת המבט בהם כבחזית חמישית של המבנה.</p>	

בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>1. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל.</p> <p>קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה, היות והמתחם נמצא בתוך מרקם שכונה קיימת.</p> <p>כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו אבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים הקיימים הצמודים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. רחבת כניסה משותפת וחובת נטיעת עצים - לכל מגרש יש לבצע רחבת כניסה משותפת כוללת ערוגות גינון.</p> <p>ערוגות הגינון יהיו במפלס המדרכה עד כמה שניתן כדי לשוות חזית מגוננת כלפי הרחוב. בכל מגרש יינטעו לפחות שני עצים בוגרים לכל מבנה בחזית הבניין, לשם כך תתוכנן הבניה באופן שיאפשר עומק אדמת גן הנדרש לנטיעת עצים אלו.</p> <p>במידה ויש חובת פיצוי נופי בסקר העצים המצורף יש לשתול עצים חדשים לפי הנחיות הסקר.</p>	

6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>5. מפלס כניסה קובעת . מפלס הכניסה הראשית לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס הגישה .</p> <p>6. תשתית - כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו : חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה.</p> <p>מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p> <p>7. אשפה - שיטת פינוי האשפה תהיה באמצעות מיכלי אשפה בנפח 1,100 ליטר , שימוקמו בתוך חדרי אשפה עבור כל בניין בנפרד.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. ניקוז חצרות פרטיות - מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר זאת בצורה מתוכננת ובתיאום עם מתכנן השצ"פ .</p> <p>10. מעבר תשתיות - חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים, יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.</p> <p>יותר מעבר תשתיות בתחום המגרשים , מותנה באישור מהנדס העיר ותיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר בניה.</p> <p>11. פיתוח השצ"פ בתא שטח מספר 5 יהיה באישור יועץ תנועה לעניין משולש ראות בצומת הסמוך לו.</p>	

6.4 תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים :</p> <p>1. הגדרת המרווח שבין קו בנין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבנין כשטח משותף לכלל דיירי</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

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 3,5,5 מונה הדפסה 18 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 תושבי"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 אור.

7. תכנון המשך שביל אופניים כהמשך לרחוב אורי בראון.

8. תכנון השטחים המשותפים של מבני המגורים הפונים לרחוב, אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.

9. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בענין מרפסות.

10. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

11. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.

12. 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.

13. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לענין צמצום מטרדי בניה.

14. היתר בניה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישת חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות.

ט. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 2 ו-4 יהיה שמירה על מרחק של 50 מ' לפחות בין השטחים

הרגישים המתוכננים (מגורים/מבני ציבור וכד') לבין גבול תכנית 6404 א' ו/או שטחים אחרים

המוגדרים בייעוד תעשייתי. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף

זה בכפוף לשינויים תכנוניים בשטחים בייעוד תעשייתי באזור כגון תוספת הגבלות סביבתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>מתאימות אשר יאפשרו שילוב שימושים רגישים בתכנית תוך כדי שמירת מרחקי הפרדה קצרים יותר.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה/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 בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>יא. 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>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<p>1. גמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 3,5 לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>1. בשטח התכנית יתוכננו אזורי השהייה והשקטה לניקוז נגר עילי. בתחומי המגרשים המיועדים לבנייה יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>2. התקנת שנאים בשטח התכנית תתבצע בתת הקרקע בגבולות המגרשים, תוך כדי שמירה על מרחקי הפרדה וכלל האמצעים הנדרשים בהתאם להיתר הסוג של השנאי המתוכנן להתקנה או בכפוף להוצאת היתר הקמה של המשרד להגנת הסביבה ושמירה על תנאיו. לחילופין, ניתן יהיה להקים את השנאים בשצ"פ דרומי רק בתנאי שהוא תת קרקעי ובתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	
ביוב וניקוז	6.7
<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>	

6.7	ביוב וניקוז
	<p>5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית 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>

6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>1. תאי שטח 3,5, יכללו דרכי גישה וחניה מותאמת לאנשים עם מוגבלויות, אפשרות שימוש והנאה מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>2. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ.</p> <p>3. רוחב המדרכה הסמוכה לתא שטח מס' 2, שיעודו מבנים ומוסדות ציבור, יהיה לפחות 2.50 מ', על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p>

6.9	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2953/0 "ירושלים ח' רס אל-טויל" י"פ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות מוכרזים 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, יעשו 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>

6.10	חשמל
	<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 לתיאום עם מהנדס העיר ועם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>

6.11	חניה
	<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>

6.11	חניה
	<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>

6.12	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>

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p>

6.14	חלוקה ו/או רישום
	<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>

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

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

10 שנים מיום אישורה

