

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0716720

מתחם מגורים מסחר ותעסוקה על ציר הרכבת הקלה בשועפט ירושלים



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **ירושלים**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/12/2019

להפקיד את התכנית
 02/11/2020

תאריך 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

מתחם של כ-3.3 דונם על ציר הרכבת הקלה בשועפט מוקף בשלושה רחובות - דרך שועפט, דרך שועפט סמטה 5 ורחוב א שאבי. במתחם מתוכננים 2-3 קומות מסחר ומשרדים על קו בניין 0 וארקאדה (סטיו) ומעליהן שני בנייני מגורים בני עד 15 קומות, סה"כ 18 קומות. קומות המסחר והמשרדים יבנו בקו בניין 0 על מנת לחזק את הרחוב הראשי. הארקאדה ההיקפית מובילה לשצי"פ עורפי שמשרת גם את קומת המסחר מעל הקרקע. בקומות המגורים הראשונה יוקצה שטח לשתי כיתות גן ולחצרות עבורן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים מסחר ותעסוקה על ציר הרכבת הקלה
בשועפט ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0716720

3.332 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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
קואורדינאטה X	221750
קואורדינאטה Y	636075

1.5.2 תיאור מקום

דרך שועפט בין הרחובות א - שאבי לבין דרך שועפט בימטה 5

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך שועפאט		

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק		1-2, 901-906

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6431	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
12/08/2004	3671	5321	תכנית זו מחליפה את תכנית 6431	החלפה	6431
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רועי אלרואי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רועי אלרואי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח מיקרו אקלים הצללות ורוחות	10: 48 07/09/2020	שטאנג-וויס גליה	25/09/2019	84		רקע	איכות הסביבה
לא	מחייב לעניין מפלסי פיתוח ומספר קומות	11: 20 21/09/2020	רועי אלרואי	21/09/2020		1: 250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח תנועה וחניה	16: 55 17/09/2020	משה אלבוחר	17/09/2020	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר עצים	11: 51 20/08/2020	אדיר אלווס	20/08/2020	14	1: 1	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית מדידה	11: 52 20/08/2020	אדיר אלווס	20/08/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית פיתוח	11: 52 20/08/2020	אדיר אלווס	20/08/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	קומפילציית מצב מאושר	10: 05 23/08/2020	ראובן אלסטר	23/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	חדר מסלמאני		חברת מסלמאני בע"מ	ירושלים	(1)				amd@masla mani.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים תד 47276 מיקוד 97800.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	רועי אלרואי	81836		ירושלים	(1)	14	02-6736884	02-6736886	roeyalroey@ gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר- שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	24	02-6795581	02-6795571	office@alboc her-eng.co.il
	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(3)			03-9032190	office@adir- nof.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(4)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	שטאנג-וויס גליה		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(5)		09-8640941		galia@esd-env.com

(1) כתובת: רחוב אנילביץ' 14 ירושלים.

(2) כתובת: האומן 24 ירושלים.

(3) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

(4) כתובת: רחוב כנפי נשרים 68 ירושלים.

(5) כתובת: גיבורי ישראל 10 א' א.ת. פולג נתני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קביעת שימושים והוראות למתחם מסחר ותעסוקה ומגורים על דרך שועפט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה ולשטח ציבורי פתוח.

2. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה משולב למגורים מסחר ותעסוקה בן 18 קומות הכולל מסד של 2 קומות עבור מסחר ומשרדים.

3. קביעת שטחי בניה מיריבים .

4. קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים בשטח התכנית כמתואר בנספח בינוי.

5. קביעת גובה בניה ומספר קומות מירבי ל 18 קומות מעל 6 קומות חניה תת קרקעית.

6. קביעת קווי בניין חדשים לרבות קו בניין אפס מחייב לאורך דרך שועפט.

7. קביעת מספר יח"ד ל 128 יח"ד

8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

9. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.

10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

11. קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה.

12. קביעת הוראות בגין ארקאדה לאורך דרך שועפט בהתאם לנספח הבינוי

13. קביעת השימושים בשטח למסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ומוסדות ומבני ציבור.

14. קביעת הוראות להפקעה ציבורית.

15. קביעת הוראות עבור שטח בנוי לצורכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.

16. קביעת הוראות לפיתוח שטחים פתוחים ציבוריים

17. קביעת פקיעת תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	2	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מגורים מסחר ותעסוקה	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
		מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מסחרי מיוחד	3,333.83	100	
סה"כ	3,333.83	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים מסחר ותעסוקה	2,498.95	74.98	
שטח ציבורי פתוח	833.89	25.02	
סה"כ	3,332.84	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	גן משחקים, פינות ישיבה, מדשאה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השצ"פ יפותח כגן ציבורי. 2. מפלסי השצ"פ יתואמו עם מפלס המסחר ומפלסי הכניסה למבואות של בניני המגורים. 3. השטח הציבורי יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים והמסחר 4. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים 5. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית שטח המסחר והמגורים.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה, חינוך
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתאי שטח מס' 1 תותר הקמת מתחם מגורים מסחר ותעסוקה בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 2. שטחי המגורים המותרים לבניה לא יעברו את ה 75% מסה"כ שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע. 3. המבנה יכלול מסד בגובה 2 קומות עבור מסחר ו/ או משרדים ומעליו 2 מגדלי מגורים בני 16 קומות, סה"כ 18 קומות. 4. גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו. 5. גובה קומת מסחר לא יעלה על 5 מ' 6. בחזית הפונה לדרך שעפט תבנה ארקאדה בקומת קרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 7. המעבר המקורה בשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי. 8. עומק הארקאדה מהחזית החיצונית של הבניין ועד הקיר הפנימי שלה לא יפחת מ-3 מ'. 9. המרחק בין בניני המגורים לא יפחת מ 12 מ'. 10. שטח קומות מגורים לא יעלה על 600 מ"ר ברוטו 11. המסד יבנה ב 2 קומות באופן רציף לאורך החזית שפונה לדרך שועפט ורחובות א-שאבי ו- אל ח'נסא.
ב	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>ה גדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח עליו מבוקשת הבניה .</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית, בשילוב בטו, זכוכית, אלומיניום וחומרים ואלמנטים קלים. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980</p>
ה	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטחים המסומנים בנספח הבנוי בצבע חום בתא שטח מס' 1 והיקפם כ 260 מ"ר מיועדים לשימוש עבור 2 כיתות גן ילדים לרבות חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר עבור כל כיתה. 2. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. 3. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.13 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. 4. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט:</p> <p>1- קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 2- קו בניין עילי הנו עבור קומות המגדלים מעל קומות המסד. 3- קו בניין הינו עבור קומות המסד (קרקע, א', וב').</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנון מפורט לפיתוח דרך מספר 156 מדרום עפ"י תב"ע במ/ 3456א בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה, כולל צומת התחברות לדרך שועפאט.</p>

6. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטח זיקת הנאה.
7. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.
8. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
9. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף התברואה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות התעופה האזרחית.
12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא שליחת הודעה לצה"ל שבועיים לפני תחילת העבודות.
14. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית לפיתוח השצ"פ.
15. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.
16. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת למבני ציבור.
17. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות, וכן תכנית פיתוח לכל השטחים הציבורים וזיקות ההנאה בתחום התכנית.
18. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי היבטים 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.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר קרקע בהתאם להנחית המשרד לאיכות הסביבה.
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/ או השהייתם בנפח מצאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה וטגף שפ"ע.

ח

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : זיקת הנאה

1. שימושים :

- מעברים ושבילי הולכי רגל.

- תאורה ועמודי תאורה.

2. הוראות פיתוח :

- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח פרטי פתוח ללא מגבולה כלשהי, שטח זה יפותח בד בבד עם בניית המבנה כשטח פתוח ע"י מגישי הבקשה להיתר.

- פיתוח שטח זיקת הנאה יהא בהתאם להנחיות העיריה ובפקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע

הבניה בשטח. פיתוח השטח יהיה בהמשך רציף באופן שיאפשר מעבר בין דרך השצ"פ לרחוב א-

שאבי. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד הסדר בלשכת הסדר

המקרקעין אשר יתבקש לצינה במסמכי הליך ההסדר.

- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח שטח זיקת הנאה לרבות נטיעה של

עצים בוגרים, ריהוט גן וחיבור למערכת השקיה.

מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
שמירה על עצים בוגרים העצים המסומנים בצבע צהוב מיועדים לעקירה	ט



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	6			14994	14994		2499	1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		16 (3)	128	13495		1484	2499	1	מגורים	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		1		2388		106	2499	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		1		2110		106	2499	1	מסחר	מסחר ותעסוקה	
							260			2499	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מסחר ותעסוקה	

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המפורט בתשריט.

(2) השטחים למגורים יהיו עד 75% מכלל השטח העיקרי. יתר הזכויות יתחלקו בין המסחר והמשרדים באופו שיקבע בעת מתן היתר הבניה..

(3) מעל גובה זה יותק מעקה תקני, יציאה לגג ורבות מאגר ציפ בהתאם לדרישות כיבוי אש..

(4) יותר ניווד שטחים בין מסחר ותעסוקה. ומשטח מגורים למסחר ותעסוקה. לא יותר ניווד שטחי מסחר ותעסוקה למגורים..

6. הוראות נוספות

6.1	גמישות להיתר
יותר שינוי של עד 1.0 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי .	
6.2	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 5169/0 ירושלים, נקודת טריאנגולציה N-662 צפ"י: 2882/0 גבעת שאול י"פ : 1390 עמ" 2158מיום : 31.08.1967 הינו/ גם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדיו ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל 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, חפירה ובדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור על העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהייה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית 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>	
6.3	איכות הסביבה
<p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. בחניון התת קרקעי תהייה הפרדה בין השימושים השונים (מסחר ומגורים)</p> <p>3. הנחיות למסחר :</p> <p>א. יש להתקין מסתור למזגנים שימנעו כיעור בחזיתות המבנה ושיעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן-1990).</p> <p>ב. החניון יכיל את מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכנית שונות ועוד ויוקם חניון תפעולי תת קרקעי עבור עיבוד השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי.</p> <p>ג. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד למגורים הקיימים והמתוכננים טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ד. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. בצד דרום ומזרח הפונה למגורים קיימים לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה.</p> <p>ה. חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יהיה תכנון פיר אוורור ייעודי לפליטת מזהמים לגג הבניין עבור השימושים המסחריים המבוקשים לרבות התקנת מערכת לסינון ריחות, הכולל באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. שפכים :</p> <p>א. בכל מטבחי המסעדות תותקן צנרת שומנית נפרדת מקו הצנרת הסניטארית.</p> <p>ב. מפרידי השומן יותקנו בקומת שירות ו/או כל מקום אחר בו תובטח נגישות נוחה לביובית לצורך שאיבת וניקוי המפריד ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>5. הנחיות למניעת מפגעי רעש :</p>	

	איכות הסביבה	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>א. מפלס הרעש המצטבר מכל המערכות המבניות לא יחרוג מהרכים בתקנות למניעת מפגעים (בשעות היום ובשעות הלילה).</p> <p>ב. עקב קירבה בלתי אמצעית שבין המרכז המסחרי לבין מגורים מתוכננים וקיימים, יש למקם את המכונות בקומות שרות תחתונות ו/או מעל גג הבניין.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל דו"ח אקוסטי המתאר מפלסי רעש אופייניים ופתרונות מדויקים להפחת רעש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודת החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים הרבות רעשת איכות האוויר, הצפויים למבני המגורים הקיימים מדרום וממזרח וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנת. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>7. שיפור אקלים הרוח: על מנת למנוע מפגעי רוח לא רצויים במעברים יש לנטוע עצים במקביל לחזית המערבית הפונה אל הארקאדה.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
	חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>לא תתור הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יקוצה חדר שנאים בתחום המבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p>	
	ניהול מי נגר	6.6
	<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, 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, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
	סטיה ניכרת	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. פיתוח הקלונדה ושטח זיקת ההנאה הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. המרחקים בין המגדלים לא יקטן מ 12מ' צמצום המרחק יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. השימושים המפורטים בסעיף (4.2.1) מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p>	

6.8	סטיה ניכרת
	7. פיתוח השטחים לצורכי ציבור כתנאי לטופס איכלוס מחייבים, סטיה מההוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

6.9	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.10	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב.על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה תעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.11	שרותי כבאות
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת רחבת הערכות ודרכי גישה אליה בכפוף לחוק תכנון ובניה. 2. בבניין גבוה או רב קומות חדר המדרגות יהיה מוגן ויגיע עד גג הבניין. 3. בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ 15 מ"ק. 4. יש להגיש תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין כתנאי למתן היתר בניה.

6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.13	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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	א. הכנת תכנון לשטח הציבורי הבנוי בתיאום האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. ב. הכנת תכנון מפורט לשטח זיקת הנאה בתכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. הכנת תכנון מפורט לשצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.
2	מתן טופס איכלוס (טופס 4)	א. השלמת הקמת השטח הציבורי הבנוי כאמור לשיעור רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. ביצע כל ההריסות המסומנים להריסה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		במסמכי התכנית. ג. סיום ביצוע בשצ"פ בפועל בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

7.2 מימוש התכנית

- א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
- ב. במידה ובתוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
- ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23