

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101428

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

תכנית מס' 101-0052639

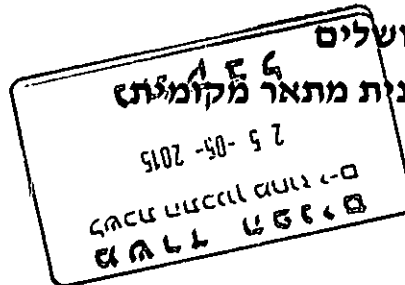
מבני מסחר ומגורים ותוספת קומת מגורים על מבנה קיים בשועפאט

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית



אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החלטתה ביום:

לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אליהו
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דברי הסבר לתכנית

רקע התוכנית

התוכנית מתקיימת במרכז שכונת שועפאט לאורך רח' דרך שועפאט, בין רחובות חפז אברהם ו- אל אצמעי. התוכנית חלה בגבולות תוכנית 3974 המגדירה את היעוד הקרקעי למסחר מיוחד ומקנה לו זכויות בניה של 16689 מ"ר (תאי שטח 2,5 עפ"י תב"ע 3974) שטחי עיקרי למסחר.

מטרת התוכנית

בניית פרויקט מגורים המשלב בתוכו מסחר וזיקת הנאה עפ"י מדיניות תכנית המתאר החדשה לירושלים שועפאט והמדיניות כפי שנקבעה בעיריית ירושלים לגבי השכונה. זאת על ידי קביעת זכויות בניה כמפורט:

- בתא שטח 01: 320% מירבי מעל הקרקע למגורים ומסחר, בינוי של 12 קומות מעל 3 קומות תת"ק הכוללים 82 זמין מונה הדפסה 37 יח"ד.
- בתא שטח 02: 160% מירבי מעל הקרקע למגורים ומסחר, בינוי של 5 קומות מעל 2 קומות תת"ק הכוללים 88 יח"ד סה"כ (מתוכן 79 קיימות על פי היתר, ותוספת של 9 יח"ד חדשות).

תכנית זו אינה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק ולא ניתן לרשום מכוחה חלוקה חדשה בלשכת רישום המקרקעין.

התכנית מציעה

שינוי ייעוד הקרקע בחלקות 55,56 בגוש 30551 מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר. כל זאת כדי להקים בחלקה 55 (תא שטח 01): בניין מגורים בן 12 קומות למגורים מעל קומת מסחר במפלס הקרקע וקומות חניה תת קרקעיות; ובחלקה 56 (תא שטח 02): תוספת קומה משתלבת על גבי הבניין הצפוני הקיים המשמש למגורים (מעל קומה מסחרית במפלס הרחוב).

מגיש התוכנית הינו בעל זכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מבני מסחר ומגורים ותוספת קומת מגורים על מבנה קיים
בשועפאט

101-0052639

12.973 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

שלב

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222027

קואורדינאטה Y 635617

1.5.2 תיאור מקום על דרך שועפט בין רחובות חפז איברהים ואל-אצמעי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	חאפז איברהים		

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30551	לא מוסדר	חלק		3-4, 55-56, 64

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15 ✓	כפיפות	תוכנית זו בכפיפות להוראות תמא 15	4884	3594	25/05/2000
3974 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3974 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	5028	290	01/11/2001 תכנון זמין מונה הדפסה 37
5166 / ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית מק/ 5022 א. הוראות תכנית מק/ 5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל	בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי				כן	
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יגאל לוי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא	
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית		1	21/12/2014	יגאל לוי		21/12/2014	נספח מס. 2 - בינוי - תא שטח 2 מחייב לעניין קווי בניין מירביים, גובה בינוי מירבי, מספר קומות, יח"ד, קולונדה, וזיקת הנאה.	לא	תקנון זמין מונה הדפסה 37
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	21/12/2014	יגאל לוי		21/12/2014	נספח מס. 3 - חתכים וחזיתות - תא שטח 1 ו-2	לא	
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	1	21/12/2014	לוי יגאל		21/12/2014	נספח מס. 1 - תא שטח 1 מחייב לעניין קווי בניין מירביים, גובה בינוי מירבי, מספר קומות, יח"ד, קולונדה, זיקת הנאה.	לא	
תנועה	מחייב חלקית	1: 200		21/12/2014	אברהם גיאלצ'נסקי		21/12/2014	נספח מספר 4 - תנועה - תא שטח 1	לא	
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/08/2014	לוי יגאל		27/11/2014	תשריט מצב מאושר גליון: 1	לא	תקנון זמין מונה הדפסה 37

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	אברג' אל קודס אברג' אל קודס			ירושלים	אל אדריסי (1)		02-5817252	02-5817518	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אל אשקריה, בית חנינה ת.ד. 25142.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	אברג' אל קודס אברג' אל קודס			ירושלים			02-5817252	02-5817518	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברג' אל קודס אברג' אל קודס			ירושלים (*)			02-5817252	02-5817518	

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	יגאל לוי	82290		ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
	יועץ תחבורה	אברהם גיאלצ'נסקי	05544		ירושלים	שמואל הנגיד	17	02-6248194	02-6248794	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	קראוס יוסף	323		ירושלים	הרטום	14	02-5400993		Photocad@kr aus-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

תא שטח מס' 1 - הקמת מבנה למגורים ומסחר - 12 קומות למגורים מעל קומה מסחרית ומעל קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים.
תא שטח מס' 2 - תוספת המשלימה קומת מגורים מעל בניין מגורים ומסחר קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר, זיקת הנאה למעבר רגלי, זיקת הנאה, חניה ושצי"פ.
2. קביעת בינוי עבור תוספת קומה על בניין קיים בתא שטח 02 וכן עבור הקמת בניין מגורים ומסחר בתא שטח 01 בן 12 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים בתחום התוכנית ל- 39513.5 מ"ר מתוכם 19647.3 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3242.1 מ"ר שטחי שירות ו- 16624.1 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע כמפורט להלן:
לתא שטח 01: שטחי בניה מירביים למגורים ומסחר ל- 12801 מ"ר - מתוכם 5280 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע ו- 2028 מ"ר לשירות מעל הקרקע, ובנוסף- 5493 מ"ר לשירות תת"ק עבור חניה ומחסנים.
- לתא שטח 02: שטחי בניה מירביים למגורים ומסחר 26712.5 מ"ר - מתוכם 13475.2 מ"ר שטח עיקרי קיים מעל הקרקע 1061.6 מ"ר שטחי שרות קיימים מעל הקרקע, ו- 892 מ"ר שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע, ו- 152 מ"ר שטח שירות מוצע מעל הקרקע ובנוסף- 11131 מ"ר קיימים לשירות עבור חניה ומחסנית תת קרקעיים.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת השימושים בשטח למסחר ומגורים.
6. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 82 בתא שטח 01 ו- 88 בתא שטח 02.
7. קביעת מס' קומות מרבי ל- 12 קומות מעל ל- 3 קומות תת"ק בתא שטח 01 ו- 5 קומות מעל 2 קומות חניה קיימות בתא שטח 02.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה/שימור/ונטיעה.
10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת הוראות בגין פיתוח שטח ציבורי פתוח.
12. קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה.
13. קביעת הוראות בגין ארקדה.
14. קביעת הוראות בגין חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

12.973

שטח התכנית בדונם

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	102	+68	170		ע"פ תוכנית מאושרת 3974 והיתר בניה מס' 55401
מגורים (מ"ר)	מ"ר	12,936	+2,913.6	15,849.6		עפ"י תוכנית מאושרת 3974 והיתר בניה מס' 55401
מסחר (מ"ר)	מ"ר	3,401	-458	2,943		עפ"י תוכנית מאושרת 3974 והיתר בניה מס' 55401
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	854.7		854.7		עפ"י תוכנית מאושרת 3974 והיתר בניה מס' 55401

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 37

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	2, 1
שטח ציבורי פתוח	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	3
חניה	מגורים ומסחר	2, 1
סטיו	מגורים ומסחר	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 37**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מסחרי מיוחד	12,973.6	100
סה"כ	12,973.6	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	12,043.21	92.83
שטח ציבורי פתוח	930.39	7.17
סה"כ	12,973.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
4.1.1	4.1.1 גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. בד בבד עם הגשת היתר בנייה למגרשי המגורים יהיה הגשת תוכנית לפיתוח השטח בתא שטח מספר 3 בתוכנית זו, לאישור מחלקת הגננות. 2. תנאי לטופס איכלוס בבניין מס' 1 הינו ביצוע הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים בתא שטח מספר 3. 3. השטח הציבורי יופקע ע"י העירייה בהתאם לסעיף 6.5 להלן. 4. בשטח הציבורי תותר הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ במידת הצורך. 5. שלבי הביצוע בהתאם לסעיף 7.1.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
4.2.1	1. מגורים. 2. מסחר ושירותים נלווים למסחר. 3. חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תא שטח 01: א. תותר הקמת בניין מגורים בן 12 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית, אשר קומת הקרקע הינה קומה מסחרית, בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1. ב. שתי הקומות העליונות יבנו בנסיגה של 8 מטר לכיוון החזית הפונה לדרך ראמללה בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 1). ג. תכסית בנייה מעל קומת המסחר לא תעלה על 35%. ד. בחזית הפונה לדרך ראמללה תבנה ארקאדה בהתאם למפורט בסעיף 4.2.2 ט להלן. 2. בתא שטח 02- תותר השלמת הקומה הקיימת על הבנין הקיים לשם תוספת 9 יח"ד חדשות בהתאם לנספח בינוי, נספח מספר 2. 3. קווי הבניין הם על פי המסומן בתשריט, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 4. גובה התוכנית לא יעלה על 48 מ' מעפ"ש/ 851.5 מ' מעפ"י. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מן הגובה המוגדר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת לטובת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 5. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב	גגות
	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4.2	מגורים ומסחר
	בתוכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	חניה 1. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע אפור הוא שטח של חניה ציבורית. 2. לא יבוטל כביש קיים החוצה את המגרש עד לביצוע כביש חדש רח' חאפז אברהם (כביש מספר 121 עפ"י תב"ע 3974) 3. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהא הגשת ואישור תוכנית מפורטת של הכבישים סביב המתחם כולל כביש מס' 121 עפ"י תוכנית 3974. 4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת ואישור תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף. 5. החניה עבור תוספת יחידות דיור בתא שטח 2 תהיה בחניון שבתא שטח 1. לא יצא היתר בניה לתוספת יחידות דיור בתא שטח 2 לפני ביצוע החניה בתא שטח 1. 6. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח התנועה.
ד	בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ה	עיצוב אדריכלי א. הבניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג אבן כסיתות וכיחול הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
ו	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מגורים ומסחר

4.2

וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תחת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות תמ"א 34/ב"4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכויות להטמין פסולת בעתיד על פי הכמות הצפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל. הדפסה 37 רשום.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין, אשר יתבקש לציין אותה במסמכי הליך ההסדר.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום החזיתות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתא שטח מס' 1 יהיה השלמת פיתוח כבישים 103, 105 בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תוכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים וזיקת הנאה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יכלול הצגת פתרון ביוב וחיבור המתחם כולו למערכת סילוק השפכים העירונית.

10. תנאי להיתר בניה ראשון הינו הגשת מסמך המציג כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי, וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

11. תנאי להיתר בניה באשר לעודפי העפר אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יהיה פינויים. הדפסה 37 לאתר מאושר כחוק בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

12. תנאי למתן היתר בניה יהא בתנאי ששבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעה לחיל האוויר על תחילת העבודות.

13. תנאי למתן היתר בניה יהא פיתוח השטח הציבורי בחלקה 63 בגוש 30551 בהתאם לדרישות אגף שפ"ע.

14. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים.

15. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פיתרון אספקת מים לכל בניין, כולל בין היתר, בניית אגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות מדידה.

16. תנאי למתן היתר בניה תהא אחריות כספית של המזמין על העתקות, כל מתקן ואו צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה.

17. 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 הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים בשני תאי השטח ומהפעילויות של המסחר המתוכנן וכן לגבי הרעש הצפוי, בשני תאי השטח, מכיוון הכביש הקיים ממערב לתכנית ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

18. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות התעופה האזרחית.

19. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לנגישות.



תכנון זמין
הדפסה 37



תכנון זמין
הדפסה 37



תכנון זמין
הדפסה 37

4.2	מגורים ומסחר
	20. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה עבור מיקום וגודל מתקני האשפה. 21. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לכיבוי אש. 22. תנאי להיתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ח	שמירה על עצים בוגרים סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לעקירה א. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית בתאום עם אגף שפ"ע.
ט	אדריכלות סימון מהתשריט: סטיו 1. בחזית הבניין הפונה לדרך שועפט והמסומנת בתשריט בקווים מקוטעים אדומים, תיבנה ארקאדה בקומת הקרקע, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. המעבר המקורה שבשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא ותירשם לגביו זיקת הנאה לציבור. 2. עומק הארקאדה מהחזית החיצונית של הבניין ועד הקיר הפנימי שלה לא יפחת מ-3 מ'. 3. רוחב הפתחים שבין עמודי הארקאדה לא יפחת מ-3 מ'. 4. עמודי הארקדה יצופו באבן לכל גובהם ולכל חזיתותיהם.
י	איכות הסביבה 1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר, ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 2. בקומות החניה בתא שטח 1, תהיה הפרדה בין השימושים השונים (מסחר, משרדים ומגורים). 3. תנאי למתן היתר בניה יהא הקמת קיר מקורה באורך המירבי האפשרי לאורך שני צידי רמפת הכניסה לחניון בחזית הדרומית של הבניין בתא שטח 1, על מנת להפחית את מטרדי הרעש ופליטת המזהמים לשצ"פ המוצע ולמבנים הסמוכים. גובה הקיר ייקבע לעת מתן היתר בניה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הקמת חניון תפעולי תת קרקעי שיכיל מתקני איסוף, אצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכניות שונות ועוד, עבור השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לכך שהשימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד למגורים הקיימים והמתוכננים. 6. לא יותר שימוש לבתי אוכל בצד הדרומי והצפוני של קומת המסחר הפונים לבתי המגורים. 7. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר ימוקמו בקומת החניון. בצד מזרח הפונה למגורים, לא תכונן זמין מונה הדפסה 37 תותר הצבה של מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בכיוון המגורים הקיימים הדרומי והצפוני. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת פיר אוורור ייעודי לפליטת מזהמים לגג הבניין עבור השימושים המסחריים המבוקשים לרבות התקנת מערכת לסינון ריחות, הכול באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 9. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4.2	מגורים ומסחר
יא	אנטנות בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
יב	חשמל לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד תכנון זמין מונה הדפסה 37 בתוך הבית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.
יג	תקשורת מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק ז' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר- תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
יד	סטיה ניכרת א. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1-2 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קוי הבנין המירביים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. ביצוע השצ"פ הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספחים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. פיתוח הקולונדה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. זיקת הנאה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
טו	תנאים למתן היתרי איכלוס א. תנאי למתן טופס אכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה הצגת אישורי קליטה כפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה. ג. תנאי למתן טופס אכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של הדרכים והשצ"פ בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. תנאי למתן טופס אכלוס יהא חיבור בפועל למערכת סילוק השפכים העירונית.
טז	זיקת הנאה א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כרחבה ציבורית, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4.2	מגורים ומסחר
יז	חומרי חפירה ומילוי א. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ב. עודפי עפר יפזרו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
יח	ניהול מי נגר א. ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות זמין מונה הדפסה 37 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). ב. מי הנגר העילי יועברו בתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תתבצע התאמה להנחיות החדרת מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34 ב"4



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

 צידי-תכנון זמין שמאלה הדפסה 37	קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	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	
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
										5493						חניון	מגורים ומסחר
												169	469	1		מסחר	מגורים ומסחר
												1859	4811	1		מגורים	מגורים ומסחר
	(5)		3	12	(4) 38.15	35.9	82	(3) 35	(2) 560.5	(1) 12801	5493	2028	5280	2284	1	סך הכל	מגורים ומסחר
										11131.1	11131.1				2	חניון	מגורים ומסחר
										2659		185	2474	2		מסחר	מגורים ומסחר
										999.8		145.1	854.7	2		תעסוקה	מגורים ומסחר
										11922.6		884	11038.6	2		מגורים	מגורים ומסחר
	(5)		2	5	(7) 12.24	9.3	88	27	273	26712.5	11131.1 (6)	1214.1	14367.3	9759	2	סך הכל	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)	
			קדמי	אחורי
מגורים ומסחר	חניון			
מגורים ומסחר	מסחר	1		
מגורים ומסחר	מגורים	1		
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1	(5)	(5)
מגורים ומסחר	חניון	2		
מגורים ומסחר	מסחר	2		
מגורים ומסחר	תעסוקה	2		
מגורים ומסחר	מגורים	2		
מגורים ומסחר	<סך הכל>	2	(5)	(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים, התשנ"ב 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

- (1) שטחי בניה מירביים, כולל חניה ומחסנים.
- (2) שטחי הבניה המירביים העיליים הינם 320% בתא שטח 1.
- (3) למעט קומת המסחר בה התכנית בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) מעבר לגובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג עד לגובה 41.20 מ', ומעקה גג תקני בלבד.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) חניה ומחסנים.
- (7) מעבר לגובה זה תותר תוספת חדר יציאה לגג עד לגובה 14.50 מ', ומעקה גג תקני בלבד.

6. הוראות נוספותתכנון זמין
מונה הדפסה 37**6.1 הפקעות ו/או רישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תצ"ר כאמור.

6.2 חיזוק מבנים, תמ"א / 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.3 חומרי חפירה ומילוי

- תנאי להיתר בניה יהא אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.4 היטל השבחה

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 37**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

- א. 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.

6.6 הריסות ופינויים

- פינוי פסולת:
- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה ראשון	א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 1 יהיה השלמת פיתוח כבישים 103, 105, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. מונה הדפסה 37 ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים וזיקת הנאה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת פתרון ביוב וחיבור המתחם כולו למערכת סילוק השפכים העירונית. ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח מס' 2 יהיה השלמת חניון תת-קרקעי בתא שטח מס' 1. ה. ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע בבד עם פיתוח שטחי המגורים.
2	מתן היתר בניה לתא שטח מספר 1	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. מונה הדפסה 37 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ג. פיתוח השצ"פ המוצע בתא שטח מס' 1 ופיתוח השטח הציבורי הסמוך לתחום התכנית, אשר נמצא בחלק מחלקה 63, בתחום תכנית 3974. ד. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל. ה. עמידה בהוראות תמ"א 4/ב/34. ו. הצגת חוזה התקשרות על אתר לטיפול בפסולת בניין.
3	מתן טופס איכלוס לתא שטח מספר 1	א. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה חיבור בפועל למערכת סילוק השפכים העירונית. ב. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת ביצוע בפועל של הדרכים והשצ"פ בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. פיתוח השטח הציבורי הפתוח לשביעות רצון אגף שפ"ע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברג' אל קודס אברג' אל קודס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יזם	שם: אברג' אל קודס אברג' אל קודס	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרע	שם: אברג' אל קודס אברג' אל קודס	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
עורך התכנית	שם: יגאל לוי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37