

101914

תכנית מס': 101-0233965 - שם התכנית: מתחם שנלר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0233965

מתחם שנלר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס'

---

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 16/12/2015 לאשר את הונכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה: *גלית זילבר*



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## דברי הסבר לתכנית

במתחם שגלר בלב המע"ר החרדי בירושלים שווקו מגרשים למגורים בתוך מתחם בעל איכויות היסטוריות ושימוריות. מגרשים אלו הינם בלב המתחם ופונים לשצ"פ גדול בן כ-17 דונם.  
התכנית מציעה תוספת קומות מעל בניינים שאושרו בהיתר בנייה ליצירת בניינים בני 8 - 9 קומות סה"כ. תוספת של 31 יח"ד. בנוסף התכנית מציעה מטלות שימוריות על היזמים לפי דרישת עיריית ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם שנלר

101-0233965 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 19.526 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220325 קואורדינאטה X

663175 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בתוך מתחם שנלר הגובל ברחוב פלדמן (פין גיימס) ומלכי ישראל. בתוך תחום הבנייה למגורים ב 3 מגרשים.

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	מלכי ישראל		
ירושלים	פין גיימס		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

שכונה כרם אברהם- מתחם שנלר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31317	מוסדר	חלק	8, 13, 15-16, 20-21	24

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
ג'2447	6, 5, 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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
13/09/2005	4200	5438	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2447 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/2447 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ב/5166 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מק/5022 א ✓



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יואל בריידמן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יואל בריידמן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 200		05/11/2015	יואל בריידמן		05/11/2015	נספח מס' 1, נספח בינוי (תכניות)	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 250		05/11/2015	יואל בריידמן		05/11/2015	נספח מס' 2 - נספח בינוי (חתכים וחזיתות)	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 500		02/11/2015	יואל בריידמן		02/11/2015	נספח מס' 3, נספח מתחמי	לא
שימור	רקע	1: 200		02/11/2015	יואל בריידמן		02/11/2015	נספח מס' 4 - נספח תמונות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 200		02/12/2015	יואל בריידמן		02/12/2015	נספח מס' 5 - נספח חישוב שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/11/2015	ראובן אלסטר		27/12/2015	גליון: 1	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים למנה 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

תכנון זמין  
נונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			צמרת העיר בע"מ	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5701442	

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			צמרת העיר בע"מ	בני ברק	הרב קוטלר	7	03-5796750	03-5701442	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6297777	02-6297666	
בעלים			מ.מ.י.	ירושלים	יפו	216	02-6208422	02-6208427	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9910621	nurit@ag-br.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721	02-9920261	yoel@ag- bi.com
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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**

תוספת יח"ד במגרשים 3 ו-6 לפי תכנית 2447 ג' במתחם שנלר. קביעת מטלות יזם במבנים לשימור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

1. שינוי ייעוד: מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים ג.
2. קביעת הוראות בינוי עבור תוספת קומות ושטחי בנייה במגרשים 5 ו-6 בתכנית 2447 ג'.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. תוספת 31 יח"ד, סה"כ 249 יח"ד.
5. הגדלת מספר הקומות בתא שטח מס- 5 ל 8 קומות, בתא שטח מס- 3 ל 9 קומות, ותא שטח 6 ל 9 קומות.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות בגין מבנים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

19.526

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה לדפוס 25

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,370			1,370	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	249		+31	218	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	25,481.9		+5,376.94	20,105	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	4					

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 לדפוס 25

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	18
מבנים ומוסדות ציבור	12
מגורים ג'	6, 5, 3
שטח ציבורי פתוח	17, 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	6
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	16
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	6, 5, 3
קו בנין תחת/תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה לדפוס 25

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	8,468.83	30.27
דרך מוצעת	511.52	1.83
שטח למבני ציבור	1,808.55	6.46
שטח ציבורי פתוח	17,193.55	61.44
סה"כ	27,982.45	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	511.52	1.83
מבנים ומוסדות ציבור	1,808.55	6.46
מגורים ג'	8,468.83	30.26

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
61.44	17,193.55	שטח ציבורי פתוח
100	27,982.44	סה"כ



תכניון זמין  
מונה הדפסה 25

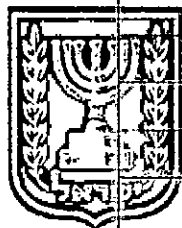


תכניון זמין  
מונה הדפסה 25



תכניון זמין  
מונה הדפסה 25

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תותר תוספת קומות על הבניינים המאושרים במתואר בנספח הבינוי.</p> <p>תא שטח 3 :</p> <p>תותר תוספת 2 קומות מעל המאושר בתכנית 2447 ג', מפלס הגג המוצע יהיה 844.75. מעל מפלס זה תותר מבנה טכני, כמתואר בנספחי הבינוי. מפלס ה +0.00 הינו 814.00.</p> <p>סה"כ שטחי בנייה בתא שטח זה הם 8568.27 מ"ר, מתוכם 6475.68 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 2092.62 מ"ר שירות.</p> <p>תותר תוספת 8 יח"ד דיור חדשות, סה"כ 64 יח"ד.</p> <p>תא שטח 5 :</p> <p>תותר תוספת 3 קומות מעל המאושר בתכנית 2447 ג', מפלס הגג המוצע יהיה 843.70. מעל מפלס זה תותר מבנה טכני, כמתואר בנספחי הבינוי. מפלס ה +0.00 הינו 816.00.</p> <p>סה"כ שטחי בנייה בתא שטח זה הם 12972.48 מ"ר, מתוכם 9877.26 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 3095.22 מ"ר שירות.</p> <p>תותר תוספת 19 יח"ד דיור חדשות, סה"כ 103 יח"ד.</p> <p>תא שטח 6 :</p> <p>תותר תוספת קומה אחת מעל המאושר בתכנית 2447 ג', מפלס הגג המוצע יהיה 845.75. מעל מפלס זה תותר מבנה טכני, כמתואר בנספחי הבינוי. מפלס ה +0.00 הינו 815.00.</p> <p>סה"כ שטחי בנייה בתא שטח זה הם 11941.01 מ"ר, מתוכם 9129 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 2812.04 מ"ר שירות.</p> <p>תותר תוספת 6 יח"ד דיור חדשות, סה"כ 84 יח"ד.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תכנית 2447 ג'
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>שימור</b>
	<p>בתא שטח 12, מעון השוליות :</p> <p>A. תאום תכנון ראשוני - אישור וועדת שימור.</p> <p>דרישות סף :</p> <p>1. מדידה של האתר.</p> <p>2. סקר הנדסי שימורי.</p>

**מבנים ומוסדות ציבור**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

3. תיק תיעוד מפורט.
- למעט מספר מועט של יוצאי דופן חומר זה נמצא במחלקת השימור וינתן לבעלי העניין.
- במידה ואחד מאלו חסר, בעל העניין יידרש להשלימו כתנאי ראשון לטיפול בבקשה.
1. פרוגרמה לשימושים העתידיים.
  2. אישור הקצאה או אישור עירוני אחר המראה זכות ועניין בנכס.
  3. סקיצות ראשוניות ב קני"מ 100:1 המציגות את:
    - a. עקרונות חלוקת החלל החדשה.
    - b. עקרונות ההנגשה הנדרשים במבנה.
    - c. עקרונות המיגון הנדרשים במבנה.
    - d. עקרונות הבטיחות.
    - e. שינויים נדרשים במבנה הקיים.
- התהליך:
1. עקרונות התכנון והפרויקט יוצג בפני רפרנט השימור.
  2. שינויים שיידרשו יתוקנו.
  3. תוכן מצגת המתארת את:
    - a. רקע היסטורי של המבנה.
    - b. הבניין הקיים.
    - c. התכנון המוצע.
    - d. רשימה עקרונית של שינויים/ הריסות/ תוספות למבנה הקיים.
    4. הפרויקט יועלה לוועדת שימור לקבלת אישור עקרוני.
- B. אישור מחלקת שימור לפתיחת תיק במחלקת הרישוי.
- דרישות סף:
- סקר אדריכלי שימורי:
- סקר אדריכלי שימורי הינו סקר מפורט של הבניין במצבו הנוכחי. מטרת התיק להציג ולהבין את כלל הבעיות השימוריות שיש בבניין.
- הגשה ערוכה על פי חוק:
- סקר אדריכלי שימורי של המצב הקיים יכלול:
1. פרק תיעוד אדריכלי בשרטוט:
- שרטוטים אדריכליים של המבנה בקני"מ של 100:1.
- תכניות כל הקומות כולל קומת גג ומרתפים ומבני העזר.
- מס' חתכים אופייניים מדויקים (2 או יותר ע"פ הצורך. החתכים יעברו דרך מדרגות ופתחים)
- כלל חזיתות המבנה.
- תיעוד החצר
- הערה: השרטוטים יהיו מדויקים ויבטאו באופן גרפי את המצב הקיים בפועל, ויכללו:
- סימון בצבע של:
- תשתיות
- אלמנטים לא מקוריים
- מפגעים

- מפגעים הנדסיים
- רשימה של הפרטים המקוריים וסימונם בתכניות, בחתכים ובחזיתות.
- תיעוד מדויק של פרטי הבניין במבנה.
- מיקום מדויק של חלונות בחתכי הקיר.
- מידות סרט חיצוניות ופנימיות במבנה.
- כיווני פתיחה של פרטי נגרות ומסגרות (חלונות, דלתות וכו') מקוריים בלבד.
- מידות סף עליון ותחתון בפתחים.
- שרטוט מדויק של שורות האבן בחזיתות, כולל אבני ראשה ופרטים מיוחדים.

2. פרק תיעוד אדריכלי בצילום:

- הסביבה הקרובה

- חזיתות המבנה

- פתחים ופרטי חזיתות

- פנים המבנה

חצר

הערה: יש להציג כל צילום בליווי מפת מפתח קטנה ועליה סימוני כיוון הצילום (מפה כללית, תכנית, חזית). את החזיתות יש לצלם בצורה פרונטלית. במידה ולא ניתן יש לצלם את החזית משני כיוונים מנוגדים. התיעוד הצילומי הפנימי יהיה שיטתי: כל חלל יצולם בשני צילומים אלכסוניים משתי פינות החדר הנגדיות.

התהליך:

1. אישור התיעוד האדריכלי:

a. התיעוד האדריכלי יוצג בפני רפרנט השימור.

b. רפרנט השימור יאשר את התיעוד האדריכלי לאחר ביקור בשטח.

c. שינויים שיידרשו בתיעוד יתוקנו.

2. אישור ההיתר לפתיחת תיק:

a. בהיתר יופיעו כל השינויים הנדרשים.

b. ההיתר יכיל נספח הנדסי מפורט החתום ע"י מהנדס (עדיף בעל רקע מוכח בשימור).

3. הפרויקט יועלה למחלקת השימור לקבלת אישור לפתיחת תיק.

הערה: במהלך התיאומים עם רשויות התכנון העירוניות ורשויות התכנון החיצוניות יש לעדכן את

רפרנט השימור בכל השינויים שיידרשו. במידת הצורך רפרנט השימור יגיע לישיבות עם הגופים

הנדרשים ויסייע בקבלת פטורים וכ"ו. עם סיום קבלת כלל האישורים הנדרשים מכלל הגורמים

יש להביא גרמושקה סופית מעודכנת לקבלת אישור סופי של מחלקת השימור להיתר.

4. הפרויקט יועלה למחלקת השימור לקבלת אישור לדיון בוועדה ו או לאישור סופי לפני היתר.

שימור

ב

C. תיק שיפוץ - אישור תחילת עבודה.

- דרישות סף:

תיק שיפוץ:

תיק שיפוץ אדריכלי הינו חבורת תכניות עבודה מלאות לביצוע. התיק יבחן ביחס לסקר האדריכלי ולסקר ההנדסי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**מבנים ומוסדות ציבור**

בתיק יפורטו כל העבודות הנדרשות בו. מטרת התיק להציג ולאשר את כל תכניות הבניין בהתייחסות מפורטת.

מומלץ שתיק זה יוכן עם מנהל העבודה, קבלן הפרויקט ומהנדס הפרויקט.

התיק יכלול:

- שרטוטים אדריכליים של המבנה בקניימ של 1: 50

- כלל תכניות הקומות כולל קומת גג ומרתפים ומבני העזר.

- מסי תכנים אופייניים מדויקים (2 או יותר ע"פ הצורך. החתכים יעברו דרך מדרגות ופתחים) מונה הדפסה 25

- כלל חזיתות המבנה.

- תכנית החצר

תכניות שימור יכללו:

- סימון אזורים לטיפול על גבי תכנית וחזיתות.

- סימון סוגי בלייה וסוגי טיפול.

- תיאור סוגי הטיפול.

- שרטוטים הנדסיים על פי הצורך.

- פרטים

- אבן

- מסגרות

- נגרות

- וכ"ו

מפרטים המתייחסים ל-(ראה נספח 1 ! סקירת מפרטים):

- בעיות הנדסיות

- אבן

- מישקים.

- ניקוי.

- אלמנטים טרומיים.

- ריצופים.

- מסגרות.

- נגרות.

- זיגוג.

- טיח חוץ.

- טיח פנים.

- צבע.

- אלמנטים מיוחדים אחרים.

- וכ"ו.

- לוח זמנים לעבודה

בדיקות מעבדה נדרשות.

לפני התחלת העבודות יש לבצע בדיקות מעבדה וזיהוי הרכבי חומרים ( טיח וחומרי מליטה).

יש לבצע ניסיונות (דוגמאות) של חומרי מליטה לפני התחלת העבודות. התחלת העבודות יעשו רק

לאחר אישור דוגמאות החומרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

4.2	<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>התהליך:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החומר יוצג בפני רפרנט השימור.</li> <li>2. רפרנט השימור יאשר את תיק השיפוץ האדריכלי ואת תוצאות בדיקות המעבדה.</li> <li>3. שינויים שיידרשו יתוקנו.</li> <li>4. הפרויקט יועלה למחלקת השימור לקבלת אישור לתחילת עבודות.</li> </ol> <p>D. פיקוח על העבודה: קבלת טופס 4.</p> <p>תהליך העבודה:</p> <p>ביצוע פיקוח צמוד על העבודות. דווח על כל שינוי מהתכניות. קבלת אישור לשינויים המבוקשים.</p> <p>יש לבצע דו"ח תקופתי של התקדמות הפרויקט. יש להזמין את רפרנט השימור או מפקח מטעם מחלקת השימור לפיקוח על העבודות באתר.</p> <p>הדוחות יכללו:</p> <p>תיאור העבודות. שינויים מהתכניות של תיק השיפוץ והסיבות. תמונות לפני העבודות תמונות במהלך העבודות תמונות אחרי העבודות של האזורים שטופלו.</p> <p>עם סיום העבודות יש לבצע סיור באתר ולהוציא דוח מסכם.</p>
4.3	<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.3.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גינון, פיתוח.</li> <li>2. חנייה תת קרקעית ומתקנים טכניים.</li> </ol>
4.3.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
א	<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>תותר בניית חנייה תת קרקעית ומתקנים טכניים בשטח השצ"פ לפי הוראות תכנית 2447 ג'.</p>
4.4	<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>
4.4.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>כהגדרתה בחוק.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.2	הוראות



תכניון זמין  
מונה הדפסה 25



תכניון זמין  
מונה הדפסה 25



תכניון זמין  
מונה הדפסה 25

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	6	2	6	9	32.8	64	8568.27	430	1662.62	6475.68	2334	3	מגורים ג'	מגורים ג'
4	3	2	2	8	29.7	101	12972.48	525	2570.22	9627.26	3263	5	מגורים ג'	מגורים ג'
3	6	3	2	9	33	84	11941.04	700	2112.04	9129	2872	6	מגורים ג'	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)		(1) 1370			1370	1808	12	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)				(2)				17193.55	16	חניון	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:

שטחי השירות אינם כוללים את שטחי החנייה התת קרקעית ואת שטח המנהרה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי הבנייה המצוינים לעיל, כוללים את כל שטחי הבנייה המותרים (עיקרי + שירות) במעטפת הבניין, למעט מרפסות. שטחי המרפסות הקיימות אינם נכללות במיניין שטחים אלה ויהיו כתוספת

לשטחים המצוינים לעיל..

(2) לפי תכנית 2447 ג'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<p><b>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>תנאי למתן טופס 4 עבור תאי שטח 3, 5, ו-6 יהיה:</p> <p>1. בתא שטח 12:</p> <p>א. תאום תכנון ראשוני ואישור ועדת השימור.</p> <p>ב. אישור מחלקת השימור לפתיחת תיק במחלקת הרישוי ואישור סופי של מחלקת השימור.</p> <p>ג. תיק שיפוץ ואישור תחילת עבודה.</p> <p>ד. פיקוח על העבודה עד לקבלת טופס 4.</p> <p>2. פיתוח השטח בפועל בתאי שטח 16, 17, ו-10, לשביעות רצון מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן. מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצר פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אמין לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בנייה בתאי שטח 3, 5, ו-6 יהיה הגשת תכנית שימור על פי הפרוט שבסעיפי שימור 4.2 א. ו 4.2 ב. עבור מבנה "מעון השוליות" במגרש 12.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה לבניינים בהתאם לתקן החנייה שיהיה תקף למועד הוצאת ההיתר.</p> <p>2. מס מקומות החנייה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. מיקום הכניסה והיציאה כמצוין בנספח התנועה הינו מחייב.</p> <p>4. קווי הבניין לחנייה תת קרקעית ולכביש הגישה התת קרקעי לחנייה הינם לפי תכנית 2447 ג'.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p> <p><b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4	<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b> <b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>
	<p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י משיגי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ה. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניתם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס. מונה תכנון זמין</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור עצים; הכל באחריות היזם.</p> <p>באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות</p>



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפסה 25

6.5	<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>
	<p>א. גובה הבנייה המצוין בטבלה 5 מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שלבי הביצוע לכמפורט בסעיף 7.1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפסה 25

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	תוספת הבניה מעל הבניינים תבוצע בהינף אחד לכ למגרש, לא תותר בנייה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית	<p>1. הגשת תכנית פיתוח לתאי שטח 16, 17, 18 תנאי זה בטל במידה וכבר היה בעבר אישור ש.פ.ע. על תאי שטח אלו או טופס 4.</p> <p>2. הגשת תכנית שימור על פי הפרוט שבסעיפי שימור 4.2 א. ו 4.2 ב. עבור מבנה "מעון השוליות" במגרש 12.</p>
3	תנאי לקבלת טופס איכלוס ראשון בשטח התכנית.	<p>א. ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ (מגרשים 16, 17, 18) והכל באישור מחלקת שפ"ע.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של עבודות שימור בתא שטח 12 לשביעות רצונה של מחלקת שימור של עיריית ירושלים ועל פי פרוט שבסעיפי שימור 4.2 א. ו</p>



מנהל תכנון זמין  
מונה תדפסה 25

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		4.2.ב.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	צמרת העיר בע"מ 513998948	שם ות"מ:	חתימה:	פסגת טל בע"מ ח.ב. 514097518 צמרת העיר בע"מ ח.ב. 513998948
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	צמרת העיר בע"מ 513998948	שם ות"מ:	חתימה:	פסגת טל בע"מ ח.ב. 514097518 צמרת העיר בע"מ ח.ב. 513998948
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית ירושלים 50023008	שם ות"מ:	חתימה:	בבעלות רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מ.מ.י. 500101761	שם ות"מ:	חתימה:	בעלים
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	בריידמן אגמון אדריכלים 514708551	שם ות"מ:	חתימה:	עורך ראשי
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	בריידמן אגמון אדריכלים 514708551	שם ות"מ:	חתימה:	עורך ראשי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

אין לנהוג בהתנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוספות. החלטות הוועדה יחידות או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח הסגור כל בעל זכות בשטח תנודו לא יאן התנגדונו זו באה בפניו השכנת כל בעל זכות חסם למעט חסן ספק מוצהר ביה כי אם נעשה או יעשה על דעתו חסם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיבתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו זכותנו לבטלו בכול הפרתו על ידי מי שרכש פאנתו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל כות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור וע"י כל דין. שכן תוימתו ויתנו אד ורם מוקדמת פניס תכנונית

**20-04-2016**

ענת ישראל - ס/מתכנתת  
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25