

1

תכנית מס' 11094

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1059548-1

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11094

שם תוכנית: הרחבת שכונת רמת שלמה - מתחם מגורים צפוני

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.10.18 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה ליעוט אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>20.12.18 עמיר שקד מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית המוצעת כוללת כ-650 יח"ד חדשות, שטח התכנית נמצא בשוליים הצפון מערביים של שכונת רמת שלמה. השכונה ממוקמת בטופוגרפיה נוחה הפונה צפון ומערב. השכונה מהווה רצף תכנוני ותפקודי עם תכנית 11085 (הרחבת רמת שלמה), תכנית שאושרה בנובמבר 2013. שטח התכנית הוא כ-71 דונם, בשטח זה יועדו ע"פ פרוגרמה שטחי מגורים, מבני ציבור, דרכים ושצ"פים.

מגורים – מבני מגורים של 8 קומות.

מבני ציבור – שצ"פ – פריסת מבני הציבור, ע"פ פרוגרמה ושימושים נדרשים להיקף האוכלוסיה בשכונה תוך ניצול מירבי של הקרקע ע"י שילוב שימושים.

שצ"פ – שטחי הציבור הפתוחים מוקמו במרכז השכונה בכדי לאפשר נגישות וזמינות מירביים.

שטח מסחרי - מיקום המסחר בחזית מסחרית של מספר מבני המגורים בקומת הקרקע ע"פ המסומן בתשריט.

דרכים – ציר התנועה הראשי בשכונה הינו המשך של מערכת הדרכים בתכנית 11085 ותוכנן ככביש טבעתי מרכזי אשר לאורכו נמצאים מגרשי המגורים ומוסדות הציבור.

רקע תכנוני לתכנית:

שכונת רמת שלמה ממוקמת בצפון ירושלים, מזרחית לשכונת רמות, ובסמיכות לכביש מס' 4 צפון המהווה ציר כניסה משמעותי לעיר.

בשכונה הקיימת כ-2,200 יח"ד ובתכנית 11085 אושרה תוספת של כ-1,500 יח"ד.

מגמת הרחבת השכונה באה כחלק ממגמות דומות נוספות בשכונות ירושלים בכדי ליעל השימוש הקרקעי וניצול מרבי של עתודות הקרקע בעיר, ותכנית 11094 זו משלימה פיתוח זה.

הפיתוח הנוסף נעשה על בסיס תשתיות קיימות, ומרחיב את המערכת הציבורית והשכונתית הקיימת לקהילה.

הקו הכחול המוצע בתכנית 11094 בבעלות פרטית.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:

אין בניה קיימת בפועל בשטח הקו הכחול.

שם האדריכל : אלי רכס

שם מגיש התכנית : עו"ד דניאל קרמר ע"י יפוי כח

-עיריית ירושלים מצטרפת למגישי התכנית

לצורך הסדרת מערכת הדרכים המובילה לשכונה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת שכונת רמת שלמה- מתחם מגורים צפוני	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
11094	מספר התוכנית	1.1	
71.202 דונם בקירוב		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
01.11.2018	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי ירושלים
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	220,800 636,200
1.5.2	תיאור מקום	התכנית חלה צפון מערבית לשכונת רמת שלמה. צפונית לכביש 9 ודרומית לכביש 443.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים רמת שלמה אין אין

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30616	מוסדר	חלק מהגוש	3	903,6,53,55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/3456 א'	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית במ/3456 א'.	4795	16/08/1999
ב' /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב' /5166, הוראות תכנית ב' /5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	21/1/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי רכס	04.11.2018	ל"ר	22	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי רכס	04.11.2018	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אלי רכס	27.11.2018	2	ל"ר	1:500	מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים	נספח בינוי * (נספח מס' 1)
	ועדה מחוזית	אייל קראוס	20.11.2018	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה (נספח מס' 2)
	ועדה מחוזית	אייל קראוס	20.11.2018	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח דרכים (נספח מס' 3)
	ועדה מחוזית	איזי בלנק	12.12.2018	2	ל"ר	1:500	מנחה	נספח נופי (נספח מס' 4)
	ועדה מחוזית	בעז עזר כהן- לביא נטיף מהנדסים בע"מ.	22.11.2018	מסמך + 4 גיליונות	32	1:1250	מנחה	נספח ניהול מי נגר עילי (נספח מס' 5)**
	ועדה מחוזית	ד"ר רון פרומקין, יועץ אקולוגי	08.12.2015	מסמך + 14 תשריטים	45	ללא	מנחה	סקר טבע עירוני***
	ועדה מחוזית	זאב ברקאי, יועץ כלכלי	15.05.2015	ל"ר	2	ללא	מנחה	פרוגרמה לצרכי ציבור

כל מסמכי התוכנית 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.

*נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד למעט בנושאים: קווי בניין מרביים, גובה הבניה למעט סטייה של עד 1.5 מטר.

** מנחה למעט סעיפים מס' 8 ו-9 המחייבים.

*** מנחה למעט סעיף 9 המחייב.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מיופה כוח	עוי"ד דניאל קרמר ע"י יפוי כח	000534332	9118			רח' רמב"ן 5 ירושלים	02-5662195				
רשות מקומית				עיריית ירושלים	500230008	כיכר ספרא 1, ירושלים	02-6297777				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מיופה כוח	עוי"ד דניאל קרמר ע"י יפוי כח	000534332	9118			רח' רמב"ן 5 ירושלים	02-5662195			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		בעלים/ אחרים								

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	
office@reches.org.il	02-6789818	054-4420353	02-6790144	האומן 9, ירושלים	ח.פ. 513631002	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	21848	005762216	אלי רכס	אדריכל	עורך ראשי
Dotan_ku@netvision.net.il	03-5623856		03-5614421	עמינדב תל 23, אביב	ח.פ. 540187184	דותן את קופרמן מוודדים מוסמכים בע"מ	395	7748858	קופרמן	מוודד	מוודד
ekroads@ekroads.co.il	02-5400433		02-5328814	הרטום 14, ירושלים		אייל קראוס- הנדסת כבישים בע"מ.	88003	22033823	אייל קראוס	מהנדס	יועץ תנועה וחניה
ekroads@ekroads.co.il	02-5400433		02-5328814	הרטום 14, ירושלים		אייל קראוס- הנדסת כבישים בע"מ.	88003	22033823	אייל קראוס	מהנדס	יועץ דרכים
Michael@blankland.org	03-5799961	054-6307960	03-6160016	כנרת 13, בני ברק	ח.פ. 512543018	איזי בלנק אדריכלי נוף בע"מ	35993	054233887	איזי בלנק		אדריכל נוף
Boaz@lavi-natif.co.il	03-5584524		03-5584506	השקמה 3, אזור.		לביא נטיף מהנדסים בע"מ.	122791	29538972	בעז עזר כהן	מהנדס	הידרולוג

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת שכונת רמת שלמה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע, משטח נוף פתוח ל: אזור מגורים ד', מסחר, שטח לבנייני ציבור, שטח למוסדות, שטח ציבורי פתוח, שטח לדרך, שטח פתוח, שטח לדרך ואו לטיפול נופי.
2. קביעת השימושים המותרים בקרקע.
3. קביעת מספר קומות מרבי, קווי בניין מרביים וגובה בניה מרבי.
4. קביעת שטחי בניה מרביים.
5. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי ל 650 יחידות דיור.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
7. התנויית דרכים חדשות.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת שלבים לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 71.202 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		67,789	+67,789	0	מ"ר	מגורים
		550	+550	0	מס' יח"ד	
		100	+100	0	מס' יח"ד קטנות	
		1,100	+1,100	0	מ"ר	מסחר
		18,912	+18,912	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		לא רלוונטי
מגורים ד'	1-6	
שטח למבנים ומוסדות ציבור	201-203	
שטח ציבורי פתוח	401-404	
שטח פתוח	501	
דרך מוצעת	601	
דרך ו/או טיפול נופי	602-605	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד':		
שימושים		4.1.1
	מגורים.	א.
	מסחר	ב.
	גני ילדים	ג.
הוראות		4.1.2
<p>1. קווי הבניין המסומנים בתשריט הם קווי הבניין המירביים.</p> <p>2. צפיפות הדיור הממוצעת במגרשי המגורים לא תעלה על 27 יחידות לדונם.</p> <p>3. צפיפות הדיור במגרשי המגורים לא תפחת מזו שנקבעה בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>4. אחוזי הבניה המרביים יהיו 320%.</p> <p>5. מס' יחידות הדיור הכולל בתכנית לא יעלה על 650 יח'.</p> <p>6. שטחן של לפחות 100 יח' ממספר הדירות, יהא 80 מ"ר לכל היותר (כולל חדר מוגן)</p> <p>7. גובה הבניה המירבי יהיה עד 8 קומות ועפ"י המצויין בנספח הבינוי.</p> <p>8. המרחק המינימלי בין מבני המגורים יהיה 8 מ'.</p> <p>9. מפלסי הכניסה אל המבנים המסומנים בנספח הבינוי לא יעלו על 50 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>10. החניונים המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים במלואם. קו בנין "ס" לקומות החניון, כלפי הרחוב, יותר ככל שהוא תת קרקעי במלואו.</p> <p>11. תותר הקמת מרפסות זיזיות בתחום קווי הבניין.</p> <p>12. גובה קירות התמך בתחום התכנית לא יעלה ל 3.0 מ'. כל חריגה מהוראה זו תעשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>13. א. יתאפשר שימוש ציבורי לגני ילדים בתחום תאי השטח למגורים, בקומת הקרקע בלבד ובהיקף של עד 6 כיתות גן לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. תוספת השימוש הציבורי הנ"ל יתאפשר לאחר מתן חו"ד המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים, לפיה שטחי הציבור הקיימים בתכנית לא נותנים מענה לתוספת מס' יח' הדיור המוצעת בתכנית זו.</p> <p>ג. שטחי הבניה לגני ילדים לא יכללו במסגרת שטחי הבניה למגורים. שטחים אלו יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו עפ"י הדין על שם הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבנין לצרכי ציבור. להערה זו יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	הוראות בינוי	א.
<p>1. בחזית הרחוב המסומנת בתשריט בשני קווים מקבילים ומקווקוים בצבע אדום תבנה ארקדה למסחר עד לקו בנין "ס" ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר בניית שטחי מסחר/או מגורים בקומת הכניסה.</p> <p>3. תהא הפרדה בין השטח למסחר והשטח למגורים בנושא חניות,</p>	מסחר	ב.

		<p>אשפה, מדרגות ומעליות.</p> <p>4. פריקה וטעינה לשימושים המסחריים יתואמו עם מחלקת תנועה ודרכים בעירית ירושלים.</p> <p>5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ – 1980.</p> <p>6. הבינוי יהיה בהתאם לנספחי הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>7. גובה תקרת קומת המסחר לא יפחת מארבעה מטר.</p> <p>8. מקומות החניה לשימוש המסחר יהיו בתחום המגרש.</p>
ג.	מרפסות	<p>1. שטחי מרפסות עבור יחיד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. יותרו מרפסות זיו פתוחות ו/או מקורות ו/או מקורות חלקית.</p> <p>3. שטחי המרפסות יכול ויהיו שטח עיקרי או שטח שירות, ככל שידרש בהתאם להיתוך מקורות או לא.</p> <p>4. תיאסר המרת שטחי מרפסות בטבלה לשימושים אחרים בבניין.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>6. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד.	עיצוב אדריכלי	<p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. דודי שמש בגג שטוח / משופע, ישולבו הקולטים בעיצוב הגג, הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה.	הוראות פיתוח	<p>1. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית ומסותתת.</p> <p>2. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על 3.0 מ' יש לבנות קירות מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.5 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.</p>
ו.	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) התשי"ל-1970.</p>
ז.	חפירה	<p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. תותר הוצאת היתר חפירה בנפרד מהיתר הבניה.</p>
ח.	חדר טרנספורמציה.	<p>1. יותר שילוב של חדר טרנספורמציה במגרשים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3. לא יותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>

4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
א.	בתי כנסת.
ב.	מבני קהילה.
א.	ישיבות.
ב.	מקוואות.
ג.	מעונות יום.
ד.	גני ילדים.
ה.	בתי ספר.
4.3.2	הוראות
א.	אחוזי הבניה המירביים במגרשים למבנים ומוסדות ציבור יהיו 300%.
ב.	חלוקת השימושים במגרשי הציבור תהא בתאום עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.
ג.	הבינוי המופיע בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט קווי הבנין, גבהים ושטחי הבניה.
ד.	גובה הבניה ומפלסי הכניסה הקובעת יהיו עפ"י המצויין בנספחי הבינוי. תותר סטיה של עד 1.5 מ' ממפלסים אלו, לעת מתן היתרי הבניה.
ה.	תנאי למתן היתר בניה למבני המגורים הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו.
ו.	תותר הקמת חדר שנאים בתאום עם אגף מבני ציבור וחח"י בהתאם לצורך ובכפוף לאישור מהנדס העיר. תאום עם חח"י יעשה בשלב היתר הבניה לאותו מגרש.

4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים
א.	גינון ונטיעות.
ב.	פינות ישיבה ומשחק.
ג.	מרכזים לחלוקת דואר.
ד.	מבנה לשירותים ציבוריים.
ה.	מחסנים לשימוש מחלקת הגנות.
ו.	מגרשי משחקים.
ז.	מעבר להולכי רגל.
4.4.2	הוראות
א.	הוראות כלליות:
1.	השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יפותחו כגנים לשימוש הציבור הרחב ובהם בין היתר, מתקני משחקים, מגרשי משחקים, גינון ונטיעות, מעבר להולכי רגל, פינות ישיבה, מרכזים לחלוקת דואר (משולחים בקירות תמך).
2.	כ"כ תותר הקמת מבנה לשירותים ציבוריים וכן תותר הקמת מחסן שלא יעלה על 12.5 מ"ר לשימוש מחלקת הגנות בעיריית ירושלים. תכנון המבנים ומיקומם ייקבעו בשלב היתרי הבניה בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מטעמו.
3.	כמו כן תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסדרות בפיתוח השטח.
4.	השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיסית מהשטחים הפרטיים שבתכנית הגובלים בהם, באמצעות קירות / גדרות, כפי שיקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.
5.	תכנון הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים וביצועו יהיו בכפוף למפורט בנספח מס' 4 גיליון מס' 1
6.	לא תותר בניית מסלעות.

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
א.	הוראות כלליות: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמפורט בנספחי התנועה, הדרכים והחתכים.
ב.	מודגש בזאת כי נספחי הפיתוח של התכנית הינם מנחים וכי התכנון המפורט של הדרכים שבתכנית יקבע סופית לעת מתן היתר בניה בתאום עם אגף תחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים.

4.7	דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

4.8	שטח פתוח
4.8.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו שימושים לשטח טבעי, יער וחורשות, חקלאות ושבילים.
ב.	בייעוד זה אסורה הקמת בניינים מכל סוג שהוא לרבות מבני עזר לחקלאות.
4.8.2	הוראות
א.	תנאי למתן טופס איכלוס 200 יחידות הדיור הראשונות עפ"י שלב 1 בשלבי ביצוע התכנית בסעיף 7 בהוראות אלו, יהא שיקום השטח המופר בשוליים הצפוניים כחלק מביצוע עבודות העפר והבניה ועפ"י הנחיות של היועץ האקולוגי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת עבור שטח למגורים

יעוד	מס' תא שטח	שימושים	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית תא השטח (%)	גובה מובה (מטר)	מספר קוננות		קווי בנין (מטר)						
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שורות	מעל לכניסה הקובעת	שורות					עיקרי	שורות	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי			
																			מרבסות	מקורות	
מגורים די	01	מגורים מסחר	4,130	2,530	1,320	10,086	6,600	-	21,136	512%	110	27	45%	36.5	8	3	4	4	4	4	
				200	400	13,837	7,560	-	2,837	1,512	10,928	517%	126	27	45%	36.5	8	2	4	4	4
מגורים די	02	מגורים מסחר	4,614	2,837	1,512	10,928	7,560	-	15,018	519%	80	28	45%	35.0	8	0	4	4	4	4	
מגורים די	03	מגורים	2,893	1,852	960	7,406	4,800	-	30,077	519%	160	28	45%	33.5	8	0	4	4	4	4	
מגורים די	04	מגורים	5,799	3,712	1,920	14,845	9,600	-	18,822	512%	98	27	45%	31.5	8	3	4	4	4	4	
מגורים די	05	מגורים	3,677	2,353	1,176	9,413	5,880	-	14,531	513%	76	27	45%	28	8	2	4	4	4	4	
מגורים די	06	מגורים	2,831	1,748	912	7,311	4,560	-	123,421	515%	650	27	45%								
סה"כ	-	-	23,944	15,532	7,800	61,089	39,000	-	23,640												
מבנים ומוסדות ציבור	201		1,266	760		3,038	-	3,798	300	-	-	-	50%	15.0	4	0	3	3	3	3	
	202		3,015	1,809		7,236	-	9,045	300	-	-	50%	17.0	4	0	3	3	3	3	3	
	203		3,599	2,159		8,638	-	10,797	300	-	-	50%	17.0	4	0	3	3	3	3	3	
סה"כ			7,880	4,728		18,912	-														

יעוד	מס' תא שטח	שימושים	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית תא השטח (%)	גובה מובה (מטר)	מספר קוננות		קווי בנין (מטר)							
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שורות	מעל לכניסה הקובעת	שורות					עיקרי	שורות	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי				
																			מרבסות	מקורות		
שטח ציבורי פתוח	401	חלוקת דואר שירותים ציבוריים מחסן	3,206	12					12					1								
				50												1						
				12.5													1					
				74.5																		

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המריבויים בתוכנית זו (פרט לתוספת קומת חניה תת-קרקעית מעבר למפורט בנספח הבינוי) ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון והיתרים) הונשניים – 1992. לרבות מרחבים מוגנים.

הערות כלליות לטבלה:

1. גובה המבנה בהתאם לנספח מס' 1 גיליון מס' 2 ובהתאם למס' הקומות מעל למפלס ה 0.60.
2. כלל שטחי הבנייה למבני המגורים והציבור נרשמו בטבלה מעל לכניסה הקובעת. בשל תנאי הטופוגרפיה ניתן יהיה בסמוכות הוועדה המקומית, בהליך של היתר בנייה, לנייד שטחים עיקריים ושיטחי שירות אל מחוץ מתחת למפלס הכניסה הקובע ללא שינוי בסך שטחי הבניה.
3. מספר הקומות המופיע בטבלה מתחת לכניסה הקובעת מתייחס לקומות עיליות בלבד. בנוסף יותרו קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים, והכל במסגרת זכויות הבניה שנקבעו, ובאישור מהנדס העיר ואו מי מטעמו לעת היתר בניה.
4. במבני המגורים בהם תדרש הקצאת גני ילדים כאמור בסעיף 4.1.2 (12), יתווספו קומות ושטחי בניה (עיקרי ושירות) עפ"י הפרוגראמה בנוסף למפורט בטבלה.

6.1 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה ותשתיות יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס העיר.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר.

6.2 איכות הסביבה ושמירה על ערכי טבע

- א. יבוצע שיקום מלא ומוקפד של השטח המופר בחלקה הצפוני של התכנית, כולל העתקת ערכי טבע משטחי הפיתוח לשטח השימור ושטחים הדומים באופיים וכן צמצום הפיתוח האקסטנסיבי בשטחי החיץ כך שישמרו, ככל הניתן, את הבתה כפי שהיא כיום.
- ב. יאומצו, כלל ההמלצות בפרק 9: הנחיות, המלצות ותדריך תכנון לתכנית בסקר הטבע העירוני לתכנית זו.
- ג. כל מערכות התשתיות לרבות הביוב יעברו, בתחום תוואי הדרכים המוצעים בתכנית ושיתחברו למערכות התשתיות המתוכננות במסגרת תכנית 11085 הדרומית. לא תותר העברתם בשטחים הפתוחים אולם תותר סטייה מהוראה זו לאחר תאום מראש ובאישור מחלקת קיימות בעירייה.
- ד. דרכי ביוב, יעברו בתחום השטחים המבונים בתכנית. לא תותר העברתם בשטחים הפתוחים אולם תותר סטייה מהוראה זו לאחר תאום מראש ובאישור מחלקת קיימות בעירייה.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה אישור העסקה של אקולוג שגם ילווה את כל התהליך לרבות פיקוח בפועל על הביצוע, הפיתוח והשיקום.
- ו. לא תותר פריצת דרכים חדשות בשטח התכנית ואל שטח התכנית, ויש להשתמש רק בדרכים המאושרות בתכנית.
- ז. שיקום השטח המופר, תא שטח 501, הסמוך לנחל ייעשה ע"י הסדרת הטופוגרפיה של השטח לשיפוע מתון, חיפוי באדמת חישוף משטח התכנית והוספת בולדרים מתחום הפיתוח בליווי אדריכל נוף להקפדה על שחזור מופע טבעי ככל האפשר.
- ח. הנחיות לתכנון הגינות והשיקום של השצפיים: כחלק מתכנית הגינות יש לשתול צומח מקומי הקרוב ככל הניתן במיניו ובהרכבו לצומח שגדל באזור לפני הפיתוח.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת סקר עצים, גיאופיטים וצומח ייחודי לצורך העתקה, שימור וטיפול במינים פולשים.
- י. תנאי לחפירה ו/או בניה ראשון הוא נוכחות ופיקוח של אקולוג בשטח לאורך כל תהליך הבנייה, הפיתוח והשיקום.
- יא. תנאי ראשון לתחילת העבודות בפועל בשטח, יהיה גידור גבולות שטחי העבודה הגובלים בשטחים טבעיים פתוחים, בשטח השצפיים הצפוני ובשטח המיועד לשיקום בגדר אטומה בגובה של 2.5 מ'.
- יב. טרם תחילת העבודות בשטחים המיועדים לבנייה ולפיתוח, יהיה ביצוע של העתקת צמחים ייחודים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום ברצועה הצפונית וגינות השטחים הציבוריים. העתקת גאופיטים מוגנים תיעשה לשטח המשוקם ולשצפיים האקסטנסיבי, בדגש על עירוני קצר.
- יג. יש לפעול על פי המלצות הסקר הנוגעות להדברת מינים פולשים בשטח המופר המיועד לשיקום במהלך ולאחר סיום העבודות.
- יד. הטיפול בפסולת בשטחים הפתוחים האינטנסיביים יהיה בפחים חסינים בפני נבירה ובשטחים הפתוחים האקסטנסיביים לא יהיו תשתיות לאיסוף אשפה, תנאי להיתר בניה יהא תיאום נושא זה מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- טו. תנאי להיתר יהיה דו"ח הידרולוג לגבי נפח השהיית מי נגר נדרש.
- טז. תאורה הגובלת בשטחי שימור וחיץ - המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי תאורת השבילים, הכבישים והשצפיים תהיה ממוקדת לאזורים הנדרשים (full cut off) ולא תאיר את

- השטחים הטבעיים. יש להימנע מזיהום אור לעבר השטחים הפתוחים וכלפי מעלה.
- יז. תחת כביש 50 תוגבל התאורה למינימום הנדרש בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
 - יח. המחלקה מבקשת כי בגגות של מוסדות החינוך ישולבו מתקנים המגדילים את כושר הנשיאה של בית הגידול מבחינה אקולוגית, כדוגמת גגות ירוקים, קירות חיים ועוד כולל הנגשה לגגות.
 - יט. לא נדרש מיגון אקוסטי ליעודי הקרקע המתוכננים בתכנית מהרעש הנובע מכביש בגין צפון (433).
 - כ. יאומצו כלל ההמלצות בסעיף 8 שבנספח ניהול מי נגר עילי לתכנית זו.
 - כא. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח היה אישור מחלקת הקיימות בעירייה לתכניות הניקוז.
 - כב. ניקוז בשטח התכנית יבוצע בתחום הכבישים, השצ"פים, דרך המעברים וקוי הניקוז המסומנים בתשריט.
 - כג. מידות המעברים לניקוז ובעלי חיים המסומנים בתשריט לא יפחתו מ-3.0 מ' רוחב ו 3.0 מ' גובה. מיקום המעברים יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה.
 - כד. לא תותר ככל הניתן הקמת מסלעות בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום של נושא זה מול המחלקה לאיכות הסביבה.
 - כה. לא תותר הקמת גדרות בשטחים הפתוחים שמחוץ לגבול התכנית.
 - כו. תנאי להיתר יהיה דו"ח הידרולוג לגבי נפח השהיית מי נגר נדרש לכל מגרש.

6.3. תנאים להיתר בניה ולטופס איכלוס

1. תיאום התכנון ועיצובו האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
3. במקביל להגשת היתר בניה יותר מתן היתר חפירה באישור הועדה המקומית.
4. תנאי להיתר בניה יהא הגשת היתר לכל תא שטח בשלמותו. ניתן להוציא היתר בניה לכל בנין בנפרד.
5. תכנית ההגשה להיתר בניה תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
6. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
7. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו כי לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
8. תנאי להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים יהא קביעת מתחמי בינוי לצרכי ציבור וקביעת שלביות ביצוע המבטיחה את הקמת השטחים המיועדים לצרכי הציבור (מבני ציבור ושצ"פים) בד בבד עם הקמת מבני המגורים בסמכות עיריית ירושלים.
9. תנאי להיתר בניה יהא ביצוע ופתיחה בפועל של אחת מזרועות הדרך המחברת המוצעת בתכנית 11085 לרבות הכביש המקשר. לחליפין פתיחה של שתי זרועות הדרך המוצעת בתכנית 11085.
10. תנאי לטופס איכלוס במגרשי המגורים יהא סלילת הדרכים המחברות את השכונה לשכונה הסמוכה.
11. תנאי לטופס איכלוס יהא שיקום השטח המופר בשוליים הצפוניים כחלק מביצוע עבודות העפר והבניה ועפ"י הנחיות של היועץ האקולוגי.
12. תנאי להיתר בניה/ חפירה ראשון יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה בעירייה.

13. תנאי לטופס איכלוס יהיה סיום פיתוח השצ"פ בתא שטח 403.
14. תנאי לטופס איכלוס יהא שיקום השטח המופר בשוליים הצפוניים כחלק מביצוע עבודות העפר והבניה ועפ"י הנחיות של היועץ האקולוגי.

6.4 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.

6.5 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לענין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.6 גמישות

- א. יותר שינוי ± 1.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1) לעת מתן היתר בניה בשטח.
- ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת-קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכדי לעמוד במקומות החניה שנקבע.
- ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ושאינם מהווים פגיעה בקווי הבניין ושטחי הבניה.

6.7 היטל השבחה

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

6.8 סטיה ניכרת

- א. תמהיל יחידות הדיור (סעיף 4.1.2 א 6) הנו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
- ב. תכסית מבני המגורים הנה מירבית, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
- ג. קווי בנין הנם מחייבים, וכל צמצום המרחק לגבול המגרש יחשב כסטיה ניכרת.
- ד. הוראות הפיתוח הנם מחייבים, וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.
- ה. שלביות ביצוע כפי שמופיעה בסעיף 7.1 הנה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

6.9 רשות העתיקות

- על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק את העבודה, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- א. היה והעתיקות שתגלנה יצריכו שינוי בינוי המגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בינוי ובקווי הבניין.

6.10 חפירה

1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- א. תותר הוצאת היתר חפירה בנפרד מהיתר הבניה.

6.11 עודפי עפר ופסולת בנין

תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים בתחום התכנית, יהיה הכנת תכנית מפורטת לטיפול בעודפי עפר במגרש נשוא היתר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים : טיפול ו/או גריסה, איחסון זמני, ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) התש"ל-1970.

6.12 שטחי התארגנות

שטחי ההתארגנות לביצוע עבודות הפיתוח והבניה, יהיו בתחום מגרש 401 ו/או בתוך שטחי המגרשים לבניה בלבד. שטח ההתארגנות במגרש 401, יגודר ברובו בחלקו התחתון, למעט פתח למעבר כלי רכב כבדים, בצורה שתמנע דרדרת של עפר ופסולת מחוץ למגרש, שטחי ההתארגנות בתוך המגרשים לבניה, הגובלים בשצ"פ או בשטח טבעי פתוח, יגודרו בגדר זמנית, קודם לתחילת העבודות, לא יותר מעבר רכב אל מחוץ לתחום התכנית, ולא תותר פריקת פסולת או עודפי עפר מחוץ לתחום התכנית, למעט לשטחי פינוי מורשים, הוראות אלו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	מתן טפס איכלוס ל-200 הדירות האחרונות בתחום התכנית	פינוי כל הפסולת ועודפי העפר ממגרשים 401, 403, למקום מורשה, והשלמת פיתוח השצ"פים בשלמות על פי התכנית ושיקום השטח המופר בתא שטח 501 בשוליים הצפוניים עפ"י הנחיות של היועץ האקולוגי.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון	1. קביעת מתחמי בינוי וקביעת שלביות ביצוע המבטיחים את הקמת השטחים המוצעים לצרכי ציבור בד בבד עם הקמת המגורים. 2. ביצוע הדרכים המחברות את השכונה לשכונה הסמוכה בד בבד עם בניית מבני המגורים.

7.2 מימוש התוכנית

תחילת ביצועה של תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	שם תאגיד / רשות / מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
17/12	דניאל קרמר עורך דין מכתבים דפוס 5 יום תל: 02-6789818 פ: 513631002	000534332	עו"ד דניאל קרמר ע"י יפוי כח	
	עיריית ירושלים עופר גרין דינגר מנהל מנהל תכנון	מספר תאגיד 500230008		
				יזם בפועל (אם רלבנטי)
			פרטיים/ אחרים	בעלי עניין בבקע
	"אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ" ח.פ. 513631002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אלי רכס	עורך התכנית

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב האופק 9 ירושלים מיקוד 33420
טל: 02-6789818 מקס: 02-6789814
ח.פ. 513631002