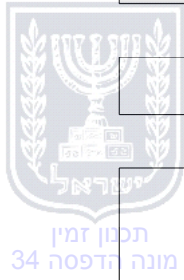


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0111203

מתחם הצופים - רמות אלון, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

א. תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשת:

1. עיריית ירושלים יוזמת הקמת מוסדות חינוך ומוסדות ציבור במתחם הצופים רמות. התכנית מציעה הקמת מבנים ושימושים: לחינוך, דת, תרבות וספורט.

ב. רקע תכנוני לתכנית:

בהתאם לת.ב.ע. תקפה 3584 שטח התכנית מאושר כשטח לבניין ציבור - מגרש לבית ספר ומגרש למועדוני נוער בשילוב שטח פתוח לספורט. בעבר קיים היה בשטח מבנה לשימוש הצופים. פעולתו הושבתה לאחר הצתה.

ג. פרטים משמועתיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:

- קיים מבנה צופים נטוש ושרוף,
- ממוקמת מכולה בחלק המערבי של החלקה,
- בחלק הדרומי של המגרש לאורך רחוב הרי טרומן קיימים 2 מבנים רגילים לכתות גן ילדים + 2 מקלטים + משטחי גומי + ארגזי חול ושטח מרוצף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם הצופים - רמות אלון, ירושלים

מספר התכנית 101-0111203

1.2 שטח התכנית 8.108 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	219419
	קואורדינאטה Y	636135

1.5.2 תיאור מקום התכנית גובלת בדרומה ברחוב הרי טרומן ורחוב נרות שבת.

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	טרומן הרי		

שכונה רמות אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30718	מוסדר	חלק	74	40-41, 56, 59

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
3584	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/1990	871	3828	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3584 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3584 ממשיכות לחול.	כפיפות	3584
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נילי-רננה חר"ג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נילי-רננה חר"ג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 : נספח בינוי בינוי(תכניות חתכים וחזיתות) נספח הבינוי מחייב לנושאים הבאים : גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.	29/04/2018	נילי-רננה חר"ג	29/04/2018		1: 500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2 : תנועה וחניה.	25/04/2017	נילי-רננה חר"ג	27/12/2016		1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	25/06/2017	יהודה שפירא	25/06/2017	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297598	02-6295770	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297598	02-6295770	

(1) כתובת : ככר ספרא 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318878	

(1) כתובת : בניין שערי העיר..

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	נילי-רננה חר"ג	80958		ירושלים	(1)		02-5619791	02-6259797	office@arctic arc.com
מודד	מודד	יהודה שפירא	00427		רחובות	לוי אפשטיין		08-9475534	08-9640147	kadam@netvi sion.net.il

(1) כתובת : ינאי 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הרחבת רחוב טרומן וקביעת שימושים חדשים בשטח של מבנים ומוסדות ציבור: לחינוך, דת, תרבות וספורט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור למבנים ומוסדות ציבור ודרך חדשה.
2. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
3. קביעת השימושים בשטח לחינוך, דת, תרבות וספורט.
4. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
5. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
6. קביעת בינוי בגובה של 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.
7. קביעת הוראות בדבר פינוי והריסה של מבנים קיימים בשטח ובינוי חדש של ארבעה בניינים חדשים בני 2 קומות.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות בגין בניין/ מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
12. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	5, 4, 2
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,341.43	16.54
מבני ציבור	6,508.43	80.27
שטח ציבורי פתוח	258.32	3.19
סה"כ	8,108.18	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,341.43	16.54
דרך מוצעת	877.23	10.82
מבנים ומוסדות ציבור	5,889.52	72.64
סה"כ	8,108.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים: חינוך, דת, תרבות וספורט.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות - אסורה.</p> <p>2. בפתחי גני הילדים ובית הכנסת יוצבו חלונות אקוסטיים על מנת שהרעש הנובע מפעילות בית הכנסת לא יפריע לפעילות הגן.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מבני החינוך יתוכננו בהתאם לפרוגרמה תקפה ממושרד החינוך</p> <p>2. תותר הקמת 4 מבנים חדשים בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן</p> <p>2. התכנית תציג קירות תמך בגובה של 3 מ' ככל הניתן. במקומות בהם לא ניתן לעשות זאת, תתאפשר חריגה בגובה קירות התמך.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון רמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו ואליו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002</p> <p>3. השימושים המפורטים בסעיף 4.1 הינם מחייבים וכל שינוי מהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) בתשס"ב - 2002</p> <p>4. תתאפשר בניית בניין 1 ו 2 בהינף אחד, תתאפשר בניית בניין 3 ו 4 בהינף אחד. כל שלביות אחרת בבניון לעיל תחשב כסטייה ניכרת.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>גמישות לתכנית</p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. 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 וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית וגינון ונטיעות.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי אחר ההוראות בסעיפים חניה, הריסה, ועצים לשימור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום פתרון איסוף ופנוי האשפה עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם הרשות הארצית לכבוי והצלה, לרבות בעניין הכשרת רחבת הערכות, דרכי גישה לרחבת הערכות ובעניין התכנון המפורט של הבניינים המוצעים בתכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי להיתר יהא השלמת חו"ד שפ"ע בהיבט של פיתוח הכבישים והמדרכות בתחום התכנית ובסמוך לה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום הפיתוח של חצרות גני הילדים עם המחלקה לתכנון גני ילדים בעיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי להפקדת התכנית יהא תרום התכנית בהיבטים הסביבתיים ובהיבט של אתר טבע עירוני מול היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים וקבלת אישורה.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.</p> <p>2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.</p> <p>3. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						קדמי	אחורי	שרות	עיקרי						
3	3	1	3	21.5	50	3691		258	302	3131	5948.93	6 ג"י ובייס ת"ת - בניין 3	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
3	3		3	20	50	2150.5			176	1974.5	5948.93	3 ג"י עירוניים + ישיבה - בניין 2	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
3	3		2	12.1	50	1345.5			(1) 118	1227.5	5948.93	3 ג"י עירוניים + ביכני"ס - בניין 1	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
3	3			10.2	50	840			(2)	840	5948.93	אולם ספורט - בניין 4	1	ספורט ונופש	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קומה : קומה 1.

(2) קומה : קומה 1.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
6.3	פסולת בניין	<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת יופנולאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
6.4	שילוט וסימון	<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצונים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.</p>
6.5	מתקנים ו/או שימושים זמניים	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסיבתית המוסמכת.</p>
6.6	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	<p>הגדר/ המבנה/ המדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
6.7	סביבה ונוף	<p>1. העצים המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגנות שבאגף שיפור פני העיר.</p> <p>במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 6 עצים, בגודל ובגובה שיקבעו בתיאום ובפיקוח אגרונום.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.</p>
6.8	קולטי שמש על הגג	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.9	חשמל	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל והמחלקה לאיכות הסביבה בדבר תכנון</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובאישור הועדה המקומית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27044/0 "ירושלים, נחל שורק (דרום-מערב)" י"פ: 4923 עמ" 4940 מיום" 26/09/2000 הינו אתר אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי מבקש הבקשה להיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.12</p>
<p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תיאום התכנון האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בנייני ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילבם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתרי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. 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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם,</p>	

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יבוצע על ידי מבקש הבקשה להיתר.

4. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחום התכנית ושל הדרכים הציבוריות הגובלות בה, לאישור האגף לתחבורה ופיתוח תשתיות בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר את המרכיבים הבאים:

(א) תכנית הסדרי תנועה, תכנית כבישים לאורך רחוב הארי טרומן. התכנון המפורט יכלול פירוט שינויים גאומטריים כדי להבטיח כניסות ויציאות בטיחותיות למגרשי החנייה, הצרת רחובות, התקנת פסי האטה, תכנון מפרצי החנייה הציבוריים, פיתוח תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, פירוט פיתוח שטח וכדומה, הכל כדרישת האגף לתחבורה ולפיתוח תשתיות בעיריית ירושלים.

(ב) ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא בהתאם לשלבי הביצוע ולהנחיות שיקבעו ע"י האגף לתחבורה ולפיתוח תשתיות בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה ובהתאם למפורט בהסכם הפיתוח.

5. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא פינוי והריסה של כל המבנים שנבנו ללא היתר בתחום התכנית ובתחום חלקה 242 בגוש 30617 הגובל מצפון.

6. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח

השטחים הפתוחים הציבוריים, השבילים והדרכים הציבוריות, הן בתחום התכנית והן בשטחים הגובלים בה, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, תכנון תשתיות על קרקעיות ועיליות נדרשות, תכנון גינות ונטיעות, תכנון ריהוט גן ורחוב, ערוגות/הגנות לעצים קיימים, וקביעת הוראות להבטחת קיום/שימור עצים בשטח וכדומה, הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. כמו כן תכלול תכנית כאמור הוראות לביצוע על פיהם תתקיים מקסימום אפקטיביות שימוש בשטחים הפתוחים הני"ל, וזאת לעניין נגישות מהרחוב, מפלסים נוחים להליכה ברגל, מיקום מתקנים וריהוט רחוב לרווחת המשתמשים, שימוש בצמחיה מתאימה, שימוש בחומרי גמר עמידים ועוד ככל שיימצא לנכון ע"י אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יחוייב בהתאמה לשלבי הבנייה בתחום התכנית באופן שיאפשר גמר ביצוע שטח פתוח בסמוך ככל הניתן לגמר ביצוע המגרשים לבניה אותם הוא מיועד לשרת. מעבר לכך, ייעשה הביצוע בפועל בהתאם להנחיות שיקבעו ע"י האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בנייה.

7. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת במתחם כולו ואת התחברותה של לדרך הציבורית הגובלת בה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה וחנייה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון במתחם כאמור. ביצוע בפועל בתיאום המחלקה ובפיקוח עיריית ירושלים, ובכפוף להוראות ולבינוי המפורטים בתכנית זו. יודגש כי לא ייתנו טופס 4/או תעודת גמר כלשהי בשטח המתחם כאמור, אלא לאחר השלמת ביצוע החנייה והשלמת ביצוע הפעולות שנדרשו ע"י המחלקה להסדרי תנועה בדרך הציבורית הגובלת במתחם, לנחת דעת עיריית ירושלים.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

8. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחומו ובתחום השטחים הציבוריים הגובלים בו, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון במתחם כאמור. התכנון המפורט יכלול, כאמור, בין היתר, פירוט גינות ונטיעות, קירות תמך, גדרות, מקומות המיועדים לעצים מועתקים, עצים לשימור במידה ויהיו, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור (במידה ויהיו), עצים לעקירה, עצים להעתקה, פריטי

פיתוח אחרים וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים. יודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח תא שטח כלשהו בתחום התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחומו ובשטחים הציבוריים הגובלים בו, וזאת להנחת דעת עיריית ירושלים.

9. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח הוא פינוי והריסה בפועל של כל המבנים הקיימים בשטח.

10. תנאי למתן היתר בניה בכל תחום התכנית יהא אישור מהנדס העיר לתיאומים עם תכניות בניין עיר בהתהוות בגבול התכנית.

11. תנאי למתן היתר בניה/חפירה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בין היתר, לעניין צמצום מטרדי בניה באופן שיבטיח ביצוע בהתאם לתקנים הרלוונטים לעניין מפגעי רעש וזיהום אויר, ובדבר הפעולות הנדרשות להקמת בנייני מגורים עפ"י עקרונות הבנייה הירוקה, לרבות גגות ירוקים.

12. תנאי למתן היתר בניה/חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, וראה סעיף 6.10

13. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר ו/או המחלקה לאיכות הסביבה בדבר הפתרונות לטיפול בעודפי עפר ובנייה, וראה סעיף 6.4

14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות פינוי ואיסוף האשפה מהשטח ובדבר הקמת מתקן אשפה במקום.

15. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשון/ראשונה כלשהי בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע כל הפיתוח בתחום התכנית להנחת דעת עיריית ירושלים.

16. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה בנושאים הבאים: (א) יש להכשיר רחבת היערכות ודרכי גישה לרחבת היערכות בכפוף לחוק תכנון ובנייה. אי הסדרת רחבת היערכות לבניין, ימנע בעתיד לקבל אישור היתר בניה.

(ב) יש להכשיר חדרי מדרגות מוגנים במבנה, חדרי המדרגות יגיעו לגג הבניין.

(ג) מכל קומה תתאפשר 2 יציאות בטוחות.

(ד) הבניין מוגדר כמבנה גבוה ויחולו עליו כל הוראות החוק של מבנה גבוה.

(ה) נדרשת מערכת ספרינקלרים במבנים.

(ו) אין באישור זה לפתור מהגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.

17. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מורשה נגישות לעניין פתרונות נגישות מוצעים לבניין המוצע, הכל לשביעות רצון מחלקת הנגישות. מודגש בזאת כי פתרונות הנגישות יהיו בסמוך לפתרונות הנגישות הניתנים לכלל הציבור הרחב.

18. תנאי למתן היתר בניה:

(א) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הצגת תכנית הכוללת קיר תמך מצפון לתכנית למניעת דרדרת במורד המדרון.

(ב) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הצגת פתרונות לביוב ופתרונות לניקוז שיכללו מערכת קליטה והשהיית מי נגר.

(ג) תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האויר הצפויים למוסדות הקיימים ממערב ומצפון לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה

תנאים למתן היתרי בניה

6.14

בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
 (ד) אקוסטיקה: תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית שתציג בין היתר את האמצעים למניעת רעש בגן הילדים ותגדיר את המיגונים הנדרשים בפתחים.
 19. חיזוק מבנים - תמ"א 38: תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
 20. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 6.8 (עצים לעקירה), 6.10 (חשמל), 4.2 (דרכים) 4.1.2 ד' (חניה), 6.7 (הריסה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא פינוי והריסה של כל המבנים שנבנו ללא היתר בתחום התכנית ובתחום חלקה 242 בגוש 30617 הגובל מצפון.	
2	בניית בניינים 1-2 תבוצע בהינף אחד. בניית בניינים 3-4 תבוצע בהינף אחד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יוצא היתר בנייה ראשון בתחום התכנית בתוך 5 שנים (היתר חפירה לא יראה כהיתר בנייה ראשון) יפוג תוקפה של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34