

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0279836

פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה על דרך שעפט, שכ' שעפט, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/03/2016

להפקיד את התכנית

30/10/2017

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

א. התכנית ממוקמת בשכ' שעפט בין הרחובות דרך שעפט, בלאל בן רבאח. מדובר בקרקע בבעלות פרטית.

ב. תיאור התכנית המוגשת:

התכנית מציעה הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין משולב למגורים, מסחר ותעסוקה בן 18 קומות, הפרשת שטח ציבורי בנוי ושטח ציבורי פתוח, סה"כ 134 יח"ד. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע הם כ 720% וזאת בהתאם למדניות עיבוי הבנייה על ציר הרכבת הקלה..

ג. רקע תכנוני לתכנית

החלקה נשוא התכנית מיועדת עפ"י התכנית 7615 המאושרת לאזור מסחרי מיוחד ודרך מאושרת שטח זיקת הנאה ושביל להולכי רגל.

ד. מגישי התכנית הינם הבעלים בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה על דרך שעפט, שכל
שעפט, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

101-0279836 מספר התכנית

4.662 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ל"ר 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221750 קואורדינאטה X

635925 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך שעפט, שעפט, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך שועפאט		

שכונה שעפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30549	לא מוסדר	חלק		28, 30, 900

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7615	201, 101, 30, א, 28, א, 30, א, 30, ב, 101, 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
16/09/2010	17	6135	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 7615 בתחומה.	החלפה	7615



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי מחייב לעניין: גובה מבנה, מסי קומות, מרחק בין בניינים, שימושים ופיתוח קולונאדה).	12/09/2017	מוהנד עומר	12/09/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	מסמך סביבתי-מיקרואקלים	25/09/2017	אסנת ארנון	12/09/2017	38	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח תנועה	25/09/2017	מוחמד עמרו	26/07/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	27/07/2017	מוהנד עומר	14/12/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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)		02-6297777	02-6296666	
	פרטי	זינב אבו חדיר			ירושלים	(2)		054-4222879	02-6286130	mohabdalla h1@hotmail .com
	פרטי			בינא אקסלוסיב	ירושלים	דרך רמאללה) (3)		02-6289697	02-6289697	bna.eng.inf o@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 51195 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בינא אקסלוסיב	ירושלים	דרך רמאללה) (1)		02-6289697	02-6289697	bna.eng.info@gmail .com

(1) כתובת: ת.ד. 51195 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	זינב אבו חדיר			ירושלים	(1)		054-4222879	02-6286130	mohabdallah1@hot mail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			בינא אקסלוסיב	ירושלים	(2)		02-6289697	02-6289697	bna.eng.info@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו בלבד, אין באישור התכנית בכדי ללמוד על זכויותיהם בקרקע.

(1) כתובת: ת.ד. 55195 ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 51195 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תופ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	(1)		02-6252514	02-6234485	topak@netvision.net
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(2)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@gmail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(3)		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: רח' ההסתדרות 10, ת.ד. 37121 ירושלים 91370.

(2) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(3) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגדל	המגדל הוא קומות המבנה מעל קומות המסד
מסד	המסד הוא החלק הרציף מהבנה המורכב מ 4 קומות הראשונות(קומת קרקע עד קומה ג').

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**

יצירת קומפלקס עירוני מגורים, מסחר, תעסוקה ושטח בנוי לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד ודרך מאושרת לאזור מגורים, מסחר ומוסדות ומבני ציבור.
- 2.2.2 שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד ושביל להולכי רגל ודרך מאושרת לדרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.
- 2.2.3 קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה משולב למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה מיריבים.
- 2.2.5 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.6 קביעת מספר יח"ד ל 134 יח"ד
- 2.2.7 קביעת מספר הקומות עבור מגדל מס' 1 ל 18 קומות ולמגדלים 2 ו 3 ל 12 קומות מעל 5 קומות חניה תת קרקעיות.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- 2.2.11 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה.
- 2.2.13 קביעת הוראות בגין ארקאדה.
- 2.2.14 קביעת השימושים בשטח למסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ומוסדות ומבני ציבור.
- 2.2.15 קביעת הוראות להפקעה ציבורית.
- 2.2.16 קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
- 2.2.17 קביעת הוראות בגין מגבלות בניה מתחנת דלק.
- 2.2.18 קביעת הוראות עבור שטח בנוי לצורכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.662

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	27		+27		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	630		+630		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	134		+106	28	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	16,020		+12,558	3,462	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,655		+173	1,482	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	6,550		+6,550		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	103, 102
דרך מוצעת	101, 100
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	103, 102
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	101, 100
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	103, 102
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	407	8.81
מסחרי מיוחד	4,118	89.10
מעבר ציבורי להולכי רגל	97	2.10
סה"כ	4,622	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	62.47	1.35
דרך מוצעת	446.77	9.67
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,693.39	79.90
שטח ציבורי פתוח	419.66	9.08
סה"כ	4,622.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

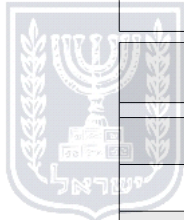
4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>קומת קרקע: מסחר בלבד. קומות א' - ג': מסחר, תעסוקה, משרדים, רווחה, קהילה ובריאות. קומה ד': גן ילדים ומגורים. שאר הקומות: מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בנייה</p> <p>1. יבנו שלושה מגדלים מעל 4 קומות מסד רציפות: 2.1. המגדל (הדרומי) מספר 1 יהיה בן 18 קומות (14 קומות מעל המסד) 2.2. יתר המגדלים יהיו בני 12 קומות (8 קומות מעל המסד) 2. השימוש בקומת הקרקע יהיה לצורך מסחר בלבד, לא תותר הקמת דירות מגורים בקומה זו. 3. סטיו: 3.1. בחזית הבניין הפונה לדרך שעפט ודרך מספר 156, תבנה ארקאדה (סטיו) בקומת קרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 3.2. המעבר המקורה בשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד ההסדר בלשכת הסדר מקרקעים. 3.3. עומק הארקאדה מהחזית החיצונית של הבניין ועד הקיר הפנימי שלה לא יפחת מ-3 מ'. 3.4. רוחב הפתחים שבין עמודי הארקאדה לא יפחת מ-3 מ'. 4. המרחק בין המגדלים לא יקטן מ-15 מ'. 5. שטח קומה הימרי במגדל הדרומי מס' 1 לא יעלה על 600 מ"ר. 6. המסד יבנה בארבע הקומות הראשונות(קומת קרקע עד קומה ג) באופן רציף לאורך החזית הפונה לדרך שעפט ודרך מספר 156.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים קלים. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>ג</p> <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט: 1- קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 2- קו בניין עילי הנו עבור קומות המגדלים מעל קומות המסד. 3- קו בניין הינו עבור קומות המסד (קרקע, א', ב' ו- ג').</p> <p>ד</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה. 3. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>ה גדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח עליו מבוקשת הבניה .</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנון מפורט לפיתוח דרך מספר 156 ו- 152 עפ"י תב"ע במ/ 3456א בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה, כולל צומת התחברות לדרך שועפאט. 6. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית פיתוח לשטח זיקת ההנאה. 7. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים. 8. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, תכנון זמין מונה הדפסה 27 וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. 9. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית. 10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף התברואה. 11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות התעופה האזרחית. 12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות. 13. תנאי למתן היתר בניה יהא שליחת הודעה לצה"ל שבועיים לפני תחילת העבודות. 14. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית לפיתוח השצ"פ. 15. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה. 16. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקת למבני ציבור. 17. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות, וכן תכנית פיתוח לכל השטחים הציבורים וזיקות ההנאה בתחום התכנית.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. שימושים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - נטיעת עצים בוגרים, גינון. - מעברים ושבילי הולכי רגל. - ספסלי גן ושולחנות גן, מבני הצללה. - תאורה ועמודי תאורה. - מתקני משחק ומתקני ספורט.



<p align="center">מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>- קווי תשתית תת קרקעיים. 2. הוראות פיתוח: - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח פרטי פתוח ללא מגבולה כלשהי, שטח זה יפותח בד בבד עם בניית המבנה כשטח פתוח ע"י מגישי הבקשה להיתר. - פיתוח שטח זיקת ההנאה יהא בהתאם להנחיות העיריה ובפקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. פיתוח השטח יהיה בהמשך רציף באופן שיאפשר מעבר בין דרך שעפט לרחוב בלאל בן רבאח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש. - תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לפקיד הסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לצינה במסמכי הליך ההסדר. - תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח שטח זיקת ההנאה לרבות נטיעה של עצים בוגרים, ריהוט גן וחיבור למערכת השקיה.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p> <p align="center">סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב הינו ללא מגבלה כלשהי. שטח זה יפותח כמעבר לרכב בתא שטח 1 ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובפיקוחו וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. מוגדש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה בלבד. - תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת ההנאה לפקיד הסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לצינה במסמכי הליך ההסדר.</p>	<p align="center">ח</p>
<p align="center">פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטחים המסומנים בנספח הבנוי בצבע חום בתא שטח מס' 1 והיקפם כ 500 מ"ר מיועדים לשימושי רווחה, קהילה ובריאות. 2. בקומה ד' מפלס +15.75 כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום מיועד שטח בהיקף של 130 מ"ר עבור גן ילדים לרבות חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. 3. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. 4. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. 5. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>	<p align="center">ט</p>
<p align="center">זרכים</p> <p align="center">דרך לביטול:</p>	<p align="center">י</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים וכל שימוש שיתאים לגינה ציבורית.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית.</p>	<p align="center">א</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. מפלס הגינה הציבורית יקובע למפלס הרחוב הסמוך באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל.</p> <p>3. פיתוח השטח הציבור הפתוח יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>3. לא תסגר דרך קיימת עד לסלילת דרך חלופית בהתאם לתכנית זו.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>3. לא תסגר דרך קיימת עד לסלילת דרך חלופית בהתאם לתכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות
										17200			חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
								2410		755	1655	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
								6850		300	6550	1	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				36	134			17255		1235	16020	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
								630			630	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	(3)	36	134	(2) 75	(1) 1208	44345	17200	2290	24855	3693	1	סך הכל	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
		חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 718% אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע, לא כולל 630 מ"ר שטחי ציבור עיקריים..
- (2) תכסית בנייה עד קומה ג', תכסית בניה עבור המגדל הדרומי לא תעלה על 600 מ"ר..
- (3) גובה מגדל (הדרומי) מספר 1 יהא 59.58 מ' ומעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר טכני עד גובה 63 מ'.
- גובה מגדלים מספר 2, 3 יהא 40.95 מ' ומעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר טכני עד גובה 44.10 מ'..
- (4) מספר הקומות במגדל (הדרומי) מספר 1 יהא 18 קומות.
- מספר הקומות במגדלים מספר 2, 3 יהא 12 קומות..
- (5) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 היטל השבחה</p>	<p>6.1</p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	
	<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 " ירושלים, גבעת שאול" י"פ ; 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 ; 2881/0 ירושלים, ח' אל-מעירם" י"פ 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבל אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>4. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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>6.2</p>
	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכלל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת</p>	<p>6.5</p>

ניהול מי נגר	6.5
הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הגשת בקשה ע"י היזם להעתקת העץ או בליווי מפרט ומיקום ההעתקה וכן יעמיד ערבות להבטחת הליך ההעתקה לטובת מחלקת הגנות בעיריית ירושלים.</p>	
סטיה ניכרת	6.7
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. פיתוח הקלונדה ושטח זיקת ההנאה הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. המרחקים בין המגדלים לא יקטן מ 15מ' צמצום המרחק יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. השימושים המפורטים בסעיף (4.1.1) מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>8. פיתוח השטחים לצורכי ציבור כתנאי לטופס איכלוס מחייבים, סטיה מההוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
פסולת בניין	6.8
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
גמישות להיתר	6.9
יותר שינוי של עד 1.0 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי .	
איכות הסביבה	6.10
<p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכנן.</p> <p>3. בחניון התת קרקעי תהייה הפרדה בין השימושים השונים (מסחר ומגורים)</p> <p>4. הנחיות למסחר :</p> <p>א. יש להתקין מסתור למזגנים שימנעו כיעור בחזיתות המבנה ושיעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן-1990).</p> <p>ב. החניון יכיל את מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכנית שונות ועוד</p>	

<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>6.10</p> <p>ויוקם חניון תפעולי תת קרקעי עבור עבור השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי.</p> <p>ג. השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד למגורים הקיימים והמתוכננים טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ד. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. בצד דרום ומזרח הפונה למגורים קיימים לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה.</p> <p>ה. חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יהיה תכנון פיר אוורור ייעודי לפליטת מזהמים לגג הבניין עבור השימושים המסחריים המבוקשים לרבות התקנת מערכת לסינון ריחות, הכולל באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. שפכים:</p> <p>א. בכל מטבחי המסעדות תותקן צנרת שומנית נפרדת מקו הצנרת הסניטארית.</p> <p>ב. מפרידי השומן יותקנו בקומת שירות ו/או כל מקום אחר בו תובטח נגישות נוחה לביובית לצורך שאיבת וניקוי המפריד ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>6. הנחיות למניעת מפגעי רעש:</p> <p>א. מפלס הרעש המצטבר מכל המערכות המבניות לא יחרוג מהרכים בתקנות למניעת מפגעים (בשעות היום ובשעות הלילה).</p> <p>ב. עקב קירבה בלתי אמצעית שבין המרכז המסחרי לבין מגורים מתוכננים וקיימים, יש למקם את המכונות בקומות שרות תחתונות ו/או מעל גג הבניין.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי הכולל דו"ח אקוסטי המתאר מפלסי רעש אופייניים ופתרונות מדויקים להפחת רעש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודת החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעשת איכות האוויר, הצפויים למבני המגורים הקיימים מדרום וממזרח וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנת. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p> <p>8. שיפור אקלים הרוח:</p> <p>על מנת למנוע מפגעי רוח לא רצויים במעברים יש לנטוע עצים במקומות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בגבול הדרום- מערבי של הפרויקט בפתחו המערבי ולאורכו של המעבר שבין מגדל מס' 1 למבנים הקיימים שמדרום לו. - לאורכו של המעבר המקורה (ארקאדה) שבין מגדל מס' 2 למגדל מס' 3. - בגבול הצפוני של הפרויקט בפתחו המערבי ולאורכו של המעבר שבין מגדל מס' 3 למבנים הקיימים שמצפון לו. <p>על העצים הנטועים להיות צפופי-עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי נשירים. יש לנטוע עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה.</p>	
<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>6.11</p> <p>לא תתור הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יקוצה חדר שנאים בתחום המבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p>	
<p style="text-align: center;">קולטי שמש על הגג</p> <p>6.12</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	



6.13 שרותי כבאות	6.13
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת רחבת הערכות ודרכי גישה אליה בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p> <p>2. בבניין גבוה או רב קומות חדר המדרגות יהיה מוגן ויגיע עד גג הבניין.</p> <p>3. בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ 15 מ"ק.</p> <p>4. במידה וחדר המדרגות יורד מתחת למפלס 8- יש להסדיר לו יציאה ישירה במפלס הכניסה לחוץ הבניין.</p> <p>5. יש להגיש תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין כתנאי למתן היתר בניה.</p>	

6.14 הנחיות מיוחדות	6.14
<p>מגבלות בניה :</p> <p>1. ישמר מרחק של 40 מ' מתחנת הדלק כמסומן בתשריט כגבול מגבלת בניה ובהתאם לתנאי מרחקי ההפרדה הנדרשים על פי תמ"א 18/4, בשטח זה לא תותר בניה המשמשת למגורים .</p> <p>2. ישמר מרחק של 80 מ' מתחנת הדלק כמסומן בתשריט כגבול מגבלת בניה ובהתאם לתנאי מרחקי ההפרדה הנדרשים על פי תמ"א 18/4, בשטח זה לא תותר בניה המשמשת לצורכי ציבור .</p> <p>3. הבנייה למגורים תעמוד על מרחק של 6 מ' מתחנת המשרים הגובלת.</p> <p>4. הגובה המאושר בתכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית לטובת הקמת עגרון או מנוף להקמת המבנה, יש להגיש בקשה נפרדת לצה"ל . העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	<p>א. הכנת תכנון לשטח הציבורי הבנוי בתיאום האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. הגשה ואישור של תכנון מפורט לפיתוח הדרך מספר 156 ו- 157 עפ"י תב"ע 3456 א בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה, כולל צומת התחברות לדרך שועפט.</p> <p>ג. הכנת תכנון מפורט לשטח זיקת הנאה בתכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. הכנת תכנון מפורט לשצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
2	מתן טופס איכלוס (טופס 4)	<p>א. השלמת הקמת השטח הציבורי הבנוי כאמור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של כל השטחים הפתוחים, זיקות ההנאה והדרך החדשה בתחום התכנית.</p> <p>ג. ביצע כל ההריסות המסומנים להריסה במסמכי התכנית.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	תחילת ביצוע בשטח	לא ייסגר כביש קיים עד לסלילת כביש חילופי בהתאם לתכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27