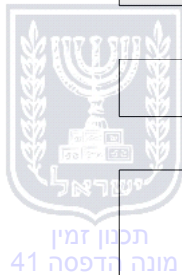


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0446799

בניית מבנים רב תכליתיים למסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
12/08/2018

לאשר את התוכנית  
12/09/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
07/05/2017

להפקיד את התכנית  
16/05/2018

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

התב"ע המאושרת במקום היא 2683 א. התוכנית חלה בשכונת ערב א סוואחרה, גוש 31245 חלקה 2683א. לאורך הכביש האמריקאי המתוכנן יבנה בניין רב תכליתי בן שש קומות מעל לפני הקרקע וחמש קומות תת קרקעיות לחניה, תעסוקה ושימוש ציבורי. הבניין משמש למסחר בקומת הקרקע, מעליו שלוש קומות המשמשות לתעסוקה ומלונאות, ושתי קומות למגורים. שלוש הקומות מתחת למפלס הקרקע, בחלקו הצפוני של המבנה, הינן קומות המיועדות לתעסוקה ושימוש ציבורי. בחלקו הדרומי של המבנה לחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**  
 שם התכנית: בניית מבנים רב תכליתיים למסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות

מספר התכנית: 101-0446799

**1.2 שטח התכנית**  
 שטח התכנית: 2.984 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 223925

קואורדינאטה Y 629125

**1.5.2 תיאור מקום**

בשכונת ערב א- סוואחרה לאורך הכביש האמריקאי המתוכנן.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ערב א - סוואחרה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31245	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

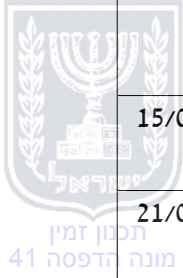
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1996	2316	4391	תכנית זו מחליפה את תכנית 2683 /א.	החלפה	א /2683
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /א



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיים שחר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיים שחר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	15/01/2018	חיים שחר	17/01/2018	מחייב לעניין מספר קומות וקווי בניין.	לא
תנועה	מנחה	1: 250		15/01/2018	אייל קראוס	15/01/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/05/2018	חיים שחר	07/05/2018		לא

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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נאצר גע'אביץ			ירושלים	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גיאבל מוכאבר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נאצר גע'אביץ			ירושלים	(1)				

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית בלבד.

(1) כתובת: גיאבל מוכאבר.

**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	חיים שחר	33125	חיים שחר אדריכלים בע"מ	ירושלים	החלוץ (1)	18	02-6528316		chsharch@ne tvision.net.il
מהנדס	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(2)		02-6793012		
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	(3)	22	02-5328814		

(1) כתובת: החלוץ 18.

(2) כתובת: הרכבים 9.

(3) כתובת: בית הדפוס 22.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכניון זמין  
מונה הדפסה 41



תכניון זמין  
מונה הדפסה 41



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

בניית בניין למסחר, תעסוקה ומגורים בערב א סווחארה בירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח נוף פתוח ודרך, לאזור המיועד למגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור.
2. בניית חמש קומות מתחת למפלס ה-00 ושש קומות מעל למפלס ה-0.00.
3. קביעת קו בניין מירבי לבניה על קרקעית ותת קרקעית.
4. קביעת קומת מסחר בקומת הקרקע, שלוש קומות לתעסוקה ומלונאות ושתי קומות מגורים. סה"כ קביעת 6 קומות מעל לפני הקרקע.
5. קביעת 13 יח"ד מעל קומת התעסוקה.
6. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח התכנית.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בינוי.
11. קביעת הוראה לזיקת הנאה.
12. קביעת חזית מסחרית.

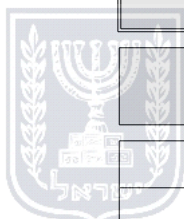


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

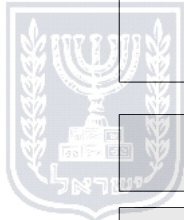
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
נוף פתוח+דרך ו/או עיצוב נופי	2,984	100
סה"כ	2,984	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,984.31	100
סה"כ	2,984.31	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, מסחר, תעסוקה, אכסון מלונאי, שימוש ציבורי לקהילה/רווחה/חברה. המסחר יותר בקומת הקרקע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b> 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב . 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים , שילוט , התש"מ-1980.
<b>ב</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> א. במסגרת הבנייה המוצעת , יוקצה עבור העירייה בקומת הקרקע שטח ציבורי בנוי לטובת שימוש קהילה/ רווחה/חברה כדוגמת טיפת חלב בשטח של 200 מ"ר. שטח זה מהווה שטח לרווחת הקהילה והחברה כפי שמוגדר בתוכנית האב. ב. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום אופי הבינוי מול המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. ג. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 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 (%) מינימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מתא (שטח)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
(2)						7			200 (1)		2984 מ"ר	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)			4.35	13		59	1761			280.1	1480.9	1,2	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)						45	1343			118	1225	1,2	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)						153	4558		802.7	332.85	3422.45	1,2	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)		26.8 (5)			45 (4)	609 (3)	18169.9	10307.9	1002.7	730.95	6128.35	סה"כ		מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1,2	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1,2	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	1,2	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	סה"כ		מגורים תעסוקה 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

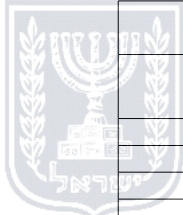
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ומחסנים במפלס מתחת ל 00.
- קו בניין תחתית/ תת קרקעי הוא עבור בניה מתחת למפלס ה-00.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המיועד לצורכי ציבור כגון טיפת חלב.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) אחוזי הבניה ללא שטחי חניה תת קרקעיים הם 264%.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: התכנית לא חלה על התכנית התת קרקעית. התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (5) 1. גובה בניין 1 - בניין צפוני: +24.50 : מעל לגובה זה תותר בקמת מעקה תיקני, מערכות טכניות ומבנה יציאה לגג עד לגובה +29.00.
2. גובה בניין 2 - בניין דרומי: +26.80 : מעל לגובה זה תותר הקמת מעקה תיקני, מערכות טכניות ומבנה יציאה לגג עד לגובה +31.30 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. תותר סטייה של עד 0.50+ מ' בגובה הבניין לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ג. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלו על 1.20 מ' ממפלס הפיתוח העליון.</p> <p>ד. החזית המסחרית תתוכנן בממשק עם המדרכה הסמוכה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. הנחיות לתעסוקה:</p> <p>א. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חמרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה מרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף ובתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p> <p>2. הנחיות למסחר:</p> <p>א. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.</p> <p>ב. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר יעודי לפליטת פליטות זיהום האויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהים כגון איורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>ג. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לקוטלי בית העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>ד. עבור השימוש המסחרי יוקם חניון תפעולי עבור השינוע והתפעול של היעוד המסחרי. החניון גם יכיל את מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכניות שונות ועוד.</p> <p>ה. תנאי עבור שימושי ההסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתוכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופיתרונותיו לרבות רעש, איכות אויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכדומה. כמוכן, ייקבע פיר יעודי לפליטת זיהום האויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בירושלים.</p> <p>3. הנחיות לחניון והכניסה אליו:</p> <p>א. מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר</p>	

<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: מוצע חדר שנאים בחניה במידות 4.2*6.8</p> <p>מיקום תחנות השנאים יעשה בתיאום עם חברת חשמל. על אף האמור בסעיף זה יהיה ניתן בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנים.</p> <p>ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המאושרים ע"י חברת חשמל.</p> <p>ד. חדר חשמל יעמוד בדרישות חברת החשמל.</p> <p>ה. חדר שנאים:</p> <p>1. מיקום השנאי יעשה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. חדר טרנספורמטור לא יחושב באחוזי הבנייה.</p>
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר מתחום התוכנית והפנייתם אל השטח הפתוח המצוי מצפון מזרח.</p>
<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי בתוכנית זו מחייב וכל תוספת מעבר למספר שנקבע יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. לא יותר שינוי שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצרכי ציבור. הוראה זו הינה מחייבת וסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>
<b>6.8</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>א. החניון התת קרקעי יכלול חניות נכים לרכב רגיל ולרכב גבוה, הכל ע"פ התקנות.</p> <p>ב. יש לתכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחדות הדיור המתוכננות, באופן המאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"מ 1918 חלק 3.1.</p>
<b>6.9</b>	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>
	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2947/0 "ירושלים, דיר אל סטנה י"פ 1390 עמ 2160 מיום 31/8/1967 הינו אתר עתיקות המוכרז כדיון ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>

<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>	<b>6.9</b>
<p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש 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>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, השל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.10</b>
<p>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.</p>	
<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.11</b>
<p>חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות הבניין.</p> <p>היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוד אקוסטי לפי הצורך.</p> <p>מערכות מיזוג מיני-מרכזיות ייבנו תחת מפלס הכניסה כולל "חצר אנגלית" לאוורור.</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.12</b>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.13</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו.. עם גמר העבודה על המבנה יש לזמן נציג מטעם המחלקה לכבאות והצלה לערוך ביקורת לוודא כי בוצעו אמצעי הבטיחות וסידורי הכבאות, כתנאי להיתר אכלוס.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.14</b>
<p>א. תנאי לקבלת טופס 4 הינה לפירוק הגדר ופינוי כל שאריות הבנייה לאתר מוסדר.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הפיתוח עד הכביש הקיים.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.15</b>
<p>א. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:200, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. 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</p>	



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.15</b>
<p>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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. יש להקים גדר למניעת גלישה של עודפי עפר אל אפיק הנחל בזמן העבודה (גדר איסכורית או כל גדר אחרת בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים).</p> <p>ה. הכנת מסמך שיכלול היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה הכולל חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והמסומכים לתכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. בשלב קבלת היתר הבניה יש צורך בתיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים כדי לקבוע את שיטת פינוי האשפה, מקום וגודל מתקני האשפה. כמוכן יש להכין ניתוח הנדסי ע"י יועץ אשפה.</p> <p>ז. הכנת תכנית פיתוח למתחם אשר יכלול נטיעת עצים, גינון, מערכות השקיה וכד' לאישור מחלקת גננות בעיריית ירושלים. בין היתר יש להציע נטיעת עצים בין הבינוי לבין גבול התכנית ממזרח וממערב</p> <p>י. יש להגיש תוכניות מפורטות לשיקום כבישים, מדרכות וכל התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית לפיתוח כביש ומדרכה לאישור מחלקת אחזקה.</p> <p>יב. יש להגיש תכניות מפורטות לשיקום כבישים ומדרכות.</p> <p>יג. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח לשטח ממערב הגובל לכביש האמריקאי המבצוע בימים אלה.</p> <p>יד. תנאי להיתר הינו תיאום עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מפלס הדרך מול חברת מוריה ותושי"ה.</p>	
<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.16</b>
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשטח מעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p> <p>ד. השטח יפותח בהתאמה למפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>ה. תנאי לטופס אכלוס יהיה סיום פיתוח זיקת הנאה.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.17</b>
<p>א. יש צורך בתיאום ואישור ממתכנן קונסטרוקציה של הפרוייקט את הצמדת המבנה המתוכנן לקיר הקרקע המשורינת.</p> <p>ב. בעת הגשת היתר קונסטרוקציה המבנה המתוכנן בצמוד לקיר הקרקע המשורינת יתוכנן בהתאם לתכנון ולפי תיאום עם קיר הקרקע.</p> <p>ג. התכנית בתיאום עם מחלקת הסדרי תנועה, וצוות המתכננים לכביש האמריקאי (תנועה, אמאב, רע.מ).</p>	
<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.18</b>
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

<b>6.19</b>	<b>אנטנות</b>
מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.	

<b>6.20</b>	<b>היטל השבחה</b>
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.	

<b>6.21</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	בניית החניה התת קרקעית תתבצע בהינף אחד. תתאפשר בניית המבנים מעל לפני הקרקע כל אחד בנפרד.

### 7.2 מימוש התכנית

1. זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41