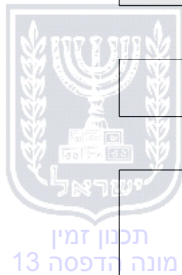


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0523928

מגדל מגורים ומסחר בן 18 קומות, שכ' שעפט, ירושלים



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 :
10/12/2017

להפקיד את התכנית
19/08/2018
תאריך 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 ורחוב אל אצמאעי. 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 והפרשת שטח ציבורי בנוי. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע הנם כ 720% וזאת בהתאם למדניות עיבוי הבנייה על ציר הרכבת הקלה.

ב.רקע תכנוני לתכנית

מדובר בשטח קרקע בשכונת שעפט על דרך שעפט .

החלקה נשוא התכנית מיועדת עפ"י התכנית 52639 למגורים ומסחר עם 320% אחוזי בנייה מרביים . תכנית 52639 אושרה רק בשנת 2015 אך בעקבות המדניות החדשה לעיבוי הבנייה על ציר הרכבת הקלה מוגשת תכנית זו להגדלת אחוזי הבנייה ומספר הקומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדל מגורים ומסחר בן 18 קומות, שכי' שעפט, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0523928

מספר התכנית

3.210 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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

222025 קואורדינאטה X

635615 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך שעפט, צפונית למרכז המסחרי אבראגי אלקודס

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	11	

שכונה שעפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30551	לא מוסדר	חלק		55

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
101-0052639	3,1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/06/2015	6469	7059	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 52639	החלפה	101-0052639
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	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בינוי מחייב לעניין : גובה יחסי, מספר קומות, קווי בנין, שימושים, פיתוח קולונאדה והריסות.	26/07/2018	מוהנד עומר	25/07/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	דוח מיקרו אקלים	18/06/2018	אסנת ארנון	22/10/2017	42	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח תנועה	26/07/2018	מוחמד עמרו	25/07/2018	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	26/07/2018	מוהנד עומר	25/07/2018	1	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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			אבראג' אלקודס בע"מ	ירושלים	(1)	1	02-5817752	02-5817518	ddd-adv@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 25142.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבראג' אלקודס בע"מ	ירושלים	(1)	1	02-5817752	02-5817518	ddd-adv@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 25142.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
	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: כביש ראשי-בית חנינה ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת מגדל עירוני למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח בנוי לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 שינוי יעוד מאזור מגורים ומסחר לאזור מגורים, מסחר ומוסדות ומבני ציבור.
- 2 קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה משולב למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לנספח הבינוי.
- 3 קביעת שטחי בניה מיריבים.
- 4 קביעת קווי בניין חדשים.
- 5 קביעת מספר יח"ד ל 104 יח"ד מתוכן 20% יח"ד קטנות.
- 6 קביעת מספר הקומות ל 18 קומות מעל 6 קומות תת קרקעיות.
- 7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- 9 קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
- 10 קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
- 11 קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה.
- 12 קביעת הוראות בגין ארקאדה.
- 13 קביעת השימושים בשטח למסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ומוסדות ומבני ציבור.
- 14 קביעת הוראות להפקעה ציבורית.
- 15 קביעת הוראות עבור שטח בנוי לצורכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.
- 16 קביעת הוראות עבור שטח ציבורי פתוח.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,282	71.09
שטח ציבורי פתוח	928	28.91
סה"כ	3,210	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,281.74	71.09
שטח ציבורי פתוח	928.11	28.91
סה"כ	3,209.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- קומות קרקע: מסחר בחזית הפונה לדרך שעפט ובחזית הפונה לזיקת ההנאה. גן ילדים בחזית האחורית הפונה לגנייה הציבורית.</p> <p>- קומות א', ב' ו- ג' : מסחר, תעסוקה, משרדים, רווחה, קהילה ובריאות.</p> <p>- קומות ד' - פ' מגורים</p> <p>- קומה 1- : מסחר, חניה ומחסנים.</p> <p>- הקומות (2-) - (6-) התת קרקעיות: חניה ומחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. יבנה מגדל בן 18 קומות מעל הקרקע (10 קומות מעל קומות המסד)</p> <p>2. מסד הבניין יבנה בארבע קומות בחזית הקדמית הפונה לדרך שעפט ו ב 8 קומות לחזית האחורית הפונה לגינה הציבורית.</p> <p>3. קומת הקרקע בחזית הפונה לדרך שעפט תשמש למסחר בלבד.</p> <p>4. שטח קומה מירבי במגדל מהקומה התשיעית ומעלה לא יעלה על 600 מ"ר .</p> <p>5. 20% מיחדיות הדיור בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כולל מרפסות וממ"ד.</p> <p>6. סטיו:</p> <p>6.1 בחזית הבניין הפונה לדרך שעפט תבנה ארקאדה (סטיו) בקומת קרקע, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>6.2 המעבר המקורה בשטח הארקאדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>6.3 עומק הארקאדה מהחזית החיצונית של הבניין ועד הקיר הפנימי שלה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>6.4 רוחב הפתחים שבין עמודי הארקאדה לא יפחת מ-3 מ'.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הנם עפ"י המסומן בתשריט:</p> <p>1- קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2- קו בניין עילי הנו עבור קומות המגדל מעל קומות המסד.</p> <p>3- קו בניין הנו עבור קומות המסד (4 קומות בחזית הקדמית הפונה לדרך שעפט ו- 8 קומות בחזית האחורית הפונה לגינה הציבורית).</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים מתועשים.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>2. 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</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(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>3. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנון מפורט לפיתוח דרכי גישה בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה, חפירה ו/או פיתוח ראשון בשטח אישור של מורשה נגישות מתו"ס ע"ג התכנית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור אגף התברואה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הכבאות.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית לפיתוח השצ"פ וזיקת ההנאה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם המחלקה למבני ציבור.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>ה גדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בתא השטח עליו מבוקשת הבניה .</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה היחסי המרבי הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. פיתוח הקלונדה ושטח זיקת ההנאה הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>5. השימושים המפורטים בסעיף (4.1.1) מחייבים, סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. תכסית המגדל מקומה 9 ומעלה תעמוד על 600 מ"ר לכל היותר. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
ח	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום מיועד שטח בהיקף של 130 מ"ר עבור גן</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ילדים ובנוסף חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר.</p> <p>2. בקומה א' כמסומן בנספח הבנוי בצבע חום מיועד שטח בהיקף של כ-200 מ"ר לשימושי רווחה, קהילה ובריאות.</p> <p>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.</p> <p>4. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.3 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>5. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה להולכי רגל:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימושים: <ul style="list-style-type: none"> - נטיעת עצים, גינון. - מעברים ושבילי הולכי רגל. - ספסלי גן. - תאורה ועמודי תאורה. - קווי תשתית תת קרקעיים. הוראות פיתוח: <ul style="list-style-type: none"> - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח פרטי פתוח ללא מגבולה כלשהי, שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר, כשט פתוח, בד בבד עם בניית המבנה. - פיתוח שטח זיקת הנאה יהא בהתאם להנחיות העיריה ובפקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. פיתוח השטח יהיה בהמשך רציף באופן שיאפשר מעבר בין דרך שעפט לגינה הציבורית ממזרח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש. - תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד הסדר בלשכת הסדר המקרקעין אשר יתבקש לצינה במסמכי הליך ההסדר. 	ט
<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> הנחיות למסחר: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 1.2. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 1.3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 1.4. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או על גג הבניין. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות הבניין. 1.5. החנייה התפעולית של המסחר תהייה בקומת החניון התת קרקעית. הנחיות לחניון והכניסה אליו: 	י



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>2.1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2.2. יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי בצדה הצפוני של הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים לשצ"פ.</p> <p>2.3. תנאי למתן היתר בנייה/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 האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. מונה הדפסה 13 תכנון זמין</p> <p>הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>2.4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>3. 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 הצפון-מערבי של הפרויקט בפתחו המערבי ולאורכו של המעבר. - בגבול הדרום-מערבי של הפרויקט בפתחו המערבי ולאורכו של המעבר. <p>על העצים הנטועים להיות צפופי-עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי נשירים.</p>	
<p>חשמל</p> <p>1. לא תתור הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר שנאים בתחום המבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p> <p>2. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.</p>	יא
<p>שרותי כבאות</p> <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. יש להגיש תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין כתנאי למתן היתר בניה.</p>	יב
<p>4.2 שטח ציבורי פתוח</p>	4.2
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>גינון, נטיעות, ספסלים, פינת משחק, שבילים וכל שימוש שיתאים לגינה ציבורית.</p>	
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס הגינה הציבורית יקובע למפלס הרחוב הסמוך באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל.</p> <p>2. פיתוח השטח הציבורי הפתוח יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	א

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						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	8646	8646			2282	1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				46	104			10559			637	9922	2282	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								3500	17	1078	250	2155	2282	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								2388			102	2286		1	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								330				330	2282	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	6	18	(3) 63.6	46	(2) 57	1114	(1) 25423	8663	1078	989	14693	2282		>סך הכל	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
		1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)		<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:

א. 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.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 720% אחוזי בנייה מרביים מעל הקרקע לא כולל 330 מ"ר שטחי ציבור עיקריים.

(2) תכנית הבנייה עד קומה ו', תכנית הבנייה עבור המגדל לא תעלה על 600 מ"ר.

(3) מעל גובה יותר מעקה תקני וחדר טכני עד גובה 66.50 מ'.

(4) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	<p>6.1</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 המוכרז/ים 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 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>6.3</p>
<p>6.4 גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי של עד 1.0 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי.</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 הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת</p>	<p>6.6</p>

<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 3. תזמון העתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המעותקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p>	
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. רוחב המדרכה בסמוך לשטחים המיועדים למבני ציבור יהא 2.50 מ' לפחות, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים לרדת מרכב גבוה. 2. יש לתכנן רחבת היערכות בסמוך לכניסות אל יחידות הדיור המתכננות, בשטח המשותף באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<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>	
<p>6.9 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.9</p>
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>א. הכנת תכנון לשטח הציבורי הבנוי בתיאום האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. ב. הגשה ואישור של תכנון מפורט לפיתוח דרכי גישות לבניין בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה. ג. הכנת תכנון מפורט לשטח זיקת הנאה בתכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. הכנת תכנון מפורט לשצ"פ, כבישים, מדרכות ותשתיות הגובלים בשטח התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	<p>מתן היתר בנייה</p>	<p>1</p>
<p>1. לא ייסגר כביש קיים עד לסלילת כביש חלופי בהתאם לתכנית זו. 2. יש לשלוח הודעה לצה"ל שבועיים לפני תחילת העבודות.</p>	<p>תחילת ביצוע בשטח</p>	<p>2</p>
<p>א. השלמת הקמת השטח הציבורי הבנוי כאמור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. ביצוע בפועל של כל השטחים הפתוחים, זיקת ההנאה, דרכי גישה לבניין, מדרכות ותשתיות הגובלים בשטח התכנית.</p>	<p>מתן טופס איכלוס</p>	<p>3</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13