

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0348185

מתחם למגורים, תעסוקה, ומבני ציבור בשכונת שועפאט, 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 :
05/02/2018

להפקיד את התכנית
09/01/2019
סמיר קפד

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

מקום התכנית: שועפת.

שטח התכנית: כ-218.34 דונם.

השטח הינו פולגון ללא תכנון מפורט ואזור מגורים ושטח ירוק פתוח על פי תכנית המתאר לירושלים. הרקע להגשת התכנית הוא הצורך בקביעת תכנון מפורט לשטח. התכנית כוללת מגורים, דרכים, מבני ציבור, תעסוקה ושצ"פ.

התכנית מציעה 7 מגרשי מגורים לבניה רוויה, 320% ב-8 קומות, 7 מגרשים לתעסוקה, 400% ב-12 קומות וכן שטח לבית ספר ובצמוד לו גינה ציבורית ושטח למסגד.

מגישי התכנית ועיריית ירושלים הם בעלי העניין בקרקע.

בשטח אין מבנים ואין עבירות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם למגורים, תעסוקה, ומבני ציבור בשכונת שועפאט, ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0348185 מספר התכנית

34.218 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג 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

222111 קואורדינאטה X

635018 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הגבעה הצרפתית, בין דרך שועפט לדרך יגאל ידין.

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			

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30546	לא מוסדר	חלק	2	1, 3, 27, 33, 36, 38, 902
30559	לא מוסדר	חלק	44	33, 37-41, 901
30560	לא מוסדר	חלק	14-16	1-3, 902

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 24



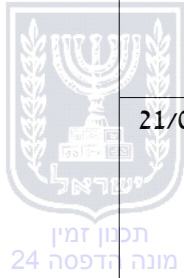
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 תכנית מתאר ירושלים עפ"י המפורט בתכנית.	החלפה	62
28/04/2010	2722	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7621 ממשיכות לחול.	שינוי	7621



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				שמואל דוידסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמואל דוידסון		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע			26/12/2016	רון פרומקין	13/08/2018	סקר טבע עירוני/ ייעוץ אקולוגי	לא
בינוי	מנחה	1: 200		23/10/2017	שמואל דוידסון	11/11/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500		16/11/2016	מוחמד עמר	15/11/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		29/10/2017	שמואל דוידסון	11/11/2018		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	ככר ספרא		02-6266669		grOfer@jerusalem.muni.il
	פרטי	מוחמד רזק			ירושלים	דרך שועפאט		02-6711431		mrizik@outlook.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	שמואל דוידסון	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	מודד	זיד מוסטפא	1423		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605	02-6567604	Musa3@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	חסן עבד אל קאדר	121334	משרד - סווה	ירושלים	הנביאים	18	02-6734303	02-6734311	D_son@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	מוחמד עמר	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה		02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקולוג	יועץ	רון פרומקין			מבשרת ציון	שושנה	53	02-5332028	02-5332024	ron.fromkin @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 מתחם למגורים, מבני ציבור, שטחים פתוחים ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד הקרקע לאזור מגורים ד', תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרך חדשה, שביל ושטח ציבורי פתוח.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת 7 בנייני מגורים חדשים בני 8 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
3. קביעת הוראות בינוי להקמת 7 בניינים לתעסוקה בני 12 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות.
4. קביעת הוראות בינוי להקמת מסגד בתא שטח 201 .
5. קביעת הוראות למבנה לצורכי ציבור בן 6 קומות בתא שטח 202.
6. קביעת שטחי בניה מירביים לשימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
7. קביעת מספר יח"ד ל-170 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות.
8. קביעת קווי בניין חדשים.
9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל מפלסי הפיתוח, תשתיות ושירותים כגון: ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
12. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
13. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
14. קביעת שלבי ביצוע.
15. קביעת הוראות להפקעה.
16. קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

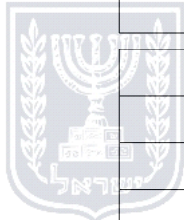
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	506, 505
דרך מוצעת	503 - 501
מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
מגורים ד'	7 - 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יעוד	תאי שטח
שביל	504
שטח ציבורי פתוח	401
תעסוקה	307 - 301



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	502
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	503, 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	307, 303
מבנה להריסה	מגורים ד'	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	7 - 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	תעסוקה	307 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,332	3.89
שטח ללא תכנון	32,886	96.11
סה"כ	34,218	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,357.21	3.97
דרך מוצעת	8,961.98	26.19
מבנים ומוסדות ציבור	5,747.11	16.80
מגורים ד'	6,676.13	19.51
שביל	196.4	0.57
שטח ציבורי פתוח	1,506.45	4.40
תעסוקה	9,773.05	28.56
סה"כ	34,218.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. 20% מהדירות בכל תא שטח תהיינה קטנות בשטח של עד 80 מ"ר מרבי לרבות מרחב מוגן. 2. מרפסות:</p> <p>א. שטח מרפסת מקסימלי לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר. ב. שטח עיקרי למרפסות יהיה בהתאם לעמודה נפרדת בטבלת השטחים. ג. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". ה. כל סטיה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה יהיה מותאם למפלס הרחוב המצרני ולסביבה בהתאם לתכנון המפורט בשטח ההיתר ולא יעלה על מפלס הכביש הסופי.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. משרדים, תעסוקה, מכללות ומוסדות, מרפאות ומעבדות רפואיות. 2. בקומת הקרקע יותר שימוש למסחר. 3. מרכז אנרגיה/חדר חשמל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת 7 מבנים לתעסוקה בני 12 קומות מעל קומות חנייה תת קרקעיות. ב. בקומת הקרקע לאורך החזית הפונה לרחוב יותר שימוש למסחר בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטחים העיקריים המותרים לתעסוקה באותו תא שטח. ג. במידה ואחד המגרשים יהיה מעוניין בהקמת קניון, ניתן להמיר שטחי תעסוקה אל שטחי מסחר באותו מגרש. ד. פריקה, טעינה ופינוי אשפה במבני תעסוקה יעשו בתת הקרקע. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>פריקה, טעינה ופינוי אשפה במבני תעסוקה יעשו בתת הקרקע. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בתאי שטח 303 ו-307 תינתן זיקת הנאה ברצועה ברוחב של 4 מ' אשר תחבר בין הדרך החדשה המוצעת בדופן המזרחית לבין הרחבת הדרך המוצעת בצד המערבי. הכל כמסומן בתשריט. ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, הינו ללא מגבלה כלשהי. ג. שטח זה, יפותח כתנאי למתן היתר אכלוס על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

4.2	תעסוקה
	ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	תא שטח 201 : מסגד תא שטח 202 : חינוך, קהילה, רווחה תרבות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בתא שטח 202 תותר הקמת מבנה רב שימושי בן 6 קומות. ב. הבקשה להיתר בניה וקביעת השימושים המפורטים בכפוף לסעיף לעיל, תתואם עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מעבר תשתיות תת"ק. 4. מתקנים הנדסיים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.5.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט. ב. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, ירוצף השטח ויינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם לתאום עם אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל.
4.6.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.



דרך מוצעת	4.6
<p>ב. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, ירוצף השטח ויינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם לתאום עם אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	
שביל	4.7
שימושים	4.7.1
<p>שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשביל הוא מעבר להולכי רגל ללא מגבלת כלשהי.</p> <p>2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



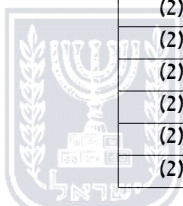
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כפלי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
3	3	3	1	3	10 (1)		45	307	1482	482	150	850	482	201	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	2	6	20.4		45	392	20636	8000	1820	10816	5265	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	2	8	27.2	28	45	480	2072	690	336	1046	432	1	מגורים	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	2	8	27.2	26	45	480	2817	939	420	1458	587	2	מגורים	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	2	8	27.2	26	45	480	5165	1722	576	2867	1076	3	מגורים	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	2	8	27.2	26	45	480	5165	1722	576	2867	1077	4	מגורים	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	2	8	27.2	25	45	480	6053	2018	792	3243	1261	5	מגורים	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	2	8	27.2	26	45	480	5165	1722	576	2867	1077	6	מגורים	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	2	8	27.2	24	45	480	5597	1866	756	2975	1166	7	מגורים	מגורים ד'		
(2)	(2)	(2)	4	12	49.5		60	720	6710	2982	860	2868	932	301	תעסוקה	תעסוקה		
(2)	(2)	(2)	4	12	49.5		60	720	9136	4060	860	4216	1269	302	תעסוקה	תעסוקה		
(2)	(2)	(2)	4	12	49.5		60	720	13904	6180	860	6864	1931	303	תעסוקה	תעסוקה		
(2)	(2)	(2)	4	12	49.5		60	720	5069	2253	860	1956	704	304	תעסוקה	תעסוקה		
(2)	(2)	(2)	4	12	49.5		60	720	8107	3603	860	3644	1126	305	תעסוקה	תעסוקה		
(2)	(2)	(2)	4	12	49.5		60	720	13738	6106	860	6772	1908	306	תעסוקה	תעסוקה		
(2)	(2)	(2)	4	12	49.5		60	721	13728	6106	850	6772	1904	307	תעסוקה	תעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
	3	201	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור
	(2)	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
120	(2)	1	מגורים	מגורים ד'
150	(3)	2	מגורים	מגורים ד'
280	(3)	3	מגורים	מגורים ד'
280	(3)	4	מגורים	מגורים ד'
310	(3)	5	מגורים	מגורים ד'
280	(3)	6	מגורים	מגורים ד'
280	(3)	7	מגורים	מגורים ד'
	(2)	301	תעסוקה	תעסוקה
	(2)	302	תעסוקה	תעסוקה
	(2)	303	תעסוקה	תעסוקה
	(2)	304	תעסוקה	תעסוקה
	(2)	305	תעסוקה	תעסוקה
	(2)	306	תעסוקה	תעסוקה
	(2)	307	תעסוקה	תעסוקה

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 ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. מעל הגובה המצויין בטבלה יותר חדר מכוונות וחדר יציאה לגג וכן מעקה תקני.

ג. אחוזי התכסית המצויינים בטבלה הינם עבור בינוי מעל הקרקע. בתת הקרקע תכסית הבינוי לא תעלה על 80%.

ד. קווי הבניין יהיו בהתאם למצויין בתשריט.

ה. שטחי השירות בקומות החניון המופיעים בטבלה לכל תאי השטח כוללים בין היתר את הרמפה, חניות, מחסנים, מבואות, מדרגות, מערכות וחללים טכניים נדרשים. בקומות אלה תותר הצמדת מחסנים

לדירות וזאת בהיקף של עד 12 מ"ר ליחיד.

ו. השטחים המיועדים למרפסות ייעודו למרפסות בלבד ובשטח של עד 10 מ"ר ליחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בנית הצריח עד גובה 20 מ'..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

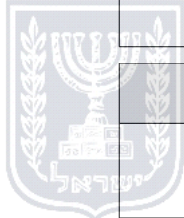
<p>6.1 גמישות להיתר</p>	<p>6.1</p>
<p>1. מפלס 0.00 ייקבע לעת מתן היתר הבניה בהתאם למפלסי הכביש הסופיים כפי שייקבעו בתיאום עם אגף תוש"יה. 2. יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה היחסי מעל מפלס 0.00 המצויין בטבלה 5 ובנספח מס' 1.</p>	
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>1. יותר שימוש בשילוב של אבן טבעית מרובעת ומסותתת עם חומרים נוספים, וזאת בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה. 2. יותר שימוש בחומרים מודרניים להצללות, וזאת בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>6.3 דרכים וחניות</p>	<p>6.3</p>
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ב. מיקום החניות כמצויין בנספח מספר 1 ונספח התנועה הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה. ג. החניה הנדרשת תהיה חניה תת קרקעית במלואה בדומה למפלסי החניה המסומנים בנספח התנועה ובנספח הבינוי. ד. יתאפשר חיבור חניונים תת קרקעיים בין מגרשים שכנים בהסכמת מגישי הבקשות להיתר, ובתנאי שהכניסה לחניון תהיה משותפת לאותם מגרשים.</p>	
<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה 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 הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים מרמפת הכניסה לחניון ומהפעילויות של המסחר המתוכנן ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. 2. האמצעים האקוסטיים ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתרי בנייה, בהתאם לבדיקה של הרעש הצפוי מהרחובות בסביבה וזאת לאחר בחינה ואישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר. 3. תנאי למתן היתר בניה למבנה בייעוד תעסוקה יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס לכל הפעילויות המתוכננות בתכנית עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990 וזאת לאחר בחינה ואישור מחלקת איכות הסביבה. 4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. 5. אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים.</p>	
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה</p>	

6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>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> <p>ג.השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.6	חשמל
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים. גודל כל חדר ייקבע ע"י חברת החשמל בבואה לאשר את הבקשה להיתר. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. תובטח גישה לחדר השנאים, במשך 24 שעות ביממה לכלי רכב ועובדי חברת החשמל. 4. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, יועתקו תשתיות חשמל קיימות, במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר, באישור חברת החשמל. 5. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 6. חדר השנאים ימוקם בקומות התת קרקעיות של אחד מתאי השטח המיועדים לתעסוקה.
6.7	הוראות פיתוח
	<p>א. קירות תמך :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. 2. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. 3. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. 4. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה. 5. כאשר הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה ע"י המגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון 1 מ' מרחב עבודה. בעל הזכויות במגרש העליון חייב לאפשר חפירה זו. 6. תותר חדירה לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1 מ'. <p>ב. מתקני אשפה / מיכלי גז / מעבר תשתיות תת-קרקעיות וניקוז :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקני ישתלבו בחזית המבנה. תכנית פיתוח וחזית המבנה הכוללת את מתקני האשפה תאושר ע"י נציג מהנדס העיר. 2. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש. 3. יותר מעבר מערכת תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין

6.7	הוראות פיתוח	
	<p>המגרשים. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ג. נטיעות, גינון:</p> <p>1. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לרבות בחזית הבנין, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסווג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות), בחזית הבנין ינטע עץ אחד לכל 6 מטר אורך חזית הבנין.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 במגרשי המגורים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי.</p>	
6.8	תקשורת	
	מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל / 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
6.9	ניהול מי נגר	
	על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א 34, היקף התכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש. השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר כגון חצץ או חלוקים.	
6.10	סטיה ניכרת	
	<p>1. גובה הבניה היחסי המרבי ומספר הקומות המרבי בכל בניין, כמצוין במסמכי התכנית, הנו מחייב. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, הקטנת הרווח שבין קו הבנין לגבול המגרש יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002</p> <p>3. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים, שינוי השלבויות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
6.11	בדיקות ארכאולוגיות	
	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.	
6.12	פסולת בניין	
	<p>1. 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>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
6.13	קולטי שמש על הגג	
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
6.14	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות עגורנים	

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. 3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה (פקס : 03-6065954, טל : 03-6063866, מייל : air21@udf.gov.il).</p>	<p align="center">6.14</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע. ב. תנאי לטופס איכלוס למגורים ולשטחי המסחר והתעסוקה יהיה סיום ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והדרכים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 (להל"ן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. ח. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכיבוי והצלה. ט. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכניות מפורטות של מערכת הכבישים שבתחום התכנית לרבות כביש 122 וחיבור לכביש 21. י. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים. יא. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף תברואה לעניין פתרונות אשפה ומחזור, כולל פתרון פנאומטי לאשפה. יב. תנאי למתן היתר בניה ו/או יציאה לביצוע יהא אישור אגף שפ"ע (גננות, אחזקה, מאור ובטיחות). יג. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תאום התכנון עם אגף שפ"ע בעירייה לעניין העצים המיועדים לנטיעה. יד. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהא אישור תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים (שצ"פ) בתחום התכנית ע"י מהנדס העיר ואגף שפ"ע שבעיריית ירושלים. טו. תנאי להיתר בניה למגורים יהא אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים הסמוכות לשטחי המגורים ממזרחה ומערבה. טז. תנאי להיתר בניה במגרשי התעסוקה יהא הגשת תכנון מפורט לשלושת הכבישים התוחמים את אזור התעסוקה. יז. תנאי למתן היתר בניה למגורים ותעסוקה יהא הכנת חו"ד סביבתית שתתייחס בין היתר למפגעי רעש ואיכות אוויר בזמן הבניה בהתייחס לבית הספר ולמגורים הסמוכים.</p>	<p align="center">6.16</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.17 היטל השבחה	6.17
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.	
6.18 הפקעות לצרכי ציבור	6.18
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	תנאי להיתר בניה למגורים ושטחי תעסוקה ומסחר	אישור תכנית לשטחים הציבוריים הפתוחים ומערך הדרכים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
2	תנאי לטופס איכלוס למגורים ושטחי תעסוקה ומסחר	סיום ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים ומערך הדרכים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24