

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0694828

מתחם למגורים, שצ"פ ומבני ציבור בשכונת שועפט, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :  
שטח התכנית הוא כ-18 דונם והיא ממוקמת בשכונת שועפט.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית 12351, תכנית שאושרה בינואר 2014.  
התכנית מציעה תוספת יחיד בהיקף של כ-166 יחיד חדשות, סה"כ 300 יחיד  
חלוקה חדשה של מגרשי המגורים והסדרת השטח הציבורי.  
תאי שטח למגורים :

תא שטח 1 בו 5 מבני מגורים בני 8 קומות בכל חתך מעל פני הקרקע וקומות תת קרקעיות לחניות ומחסנים  
תא שטח 2 בו-2 מבנים למגורים בני 8 קומות מעל פני הקרקע בכל חתך וקומות תת קרקעיות לחניות ומחסנים  
שטח למבני ציבור - שיוגדרו ע"פ פרוגרמה ושימושים הנדרשים לאוכלוסיה בשכונה  
שצ"פ - שטח ציבורי פתוח הממוקם במרכז השכונה.  
דרכים - התכנית משנה את הדרך המאושרת בתכנית 12351 ושומרת על זיקת מעבר לבית קיים ממזרח לתכנית.



תכנון זמין  
הדפסה 25

רקע תכנוני לתכנית:

שכונת שועפט ממוקמת בצפון ירושלים,  
מגמת הרחבת השכונה באה כחלק ממגמות דומות נוספות בשכונות ירושלים בכדי ליעל השימוש הקרקעי וניצול  
מרבית של עתודות הקרקע בעיר

הקו הכחול המוצע בתכנית זו בבעלות פרטית, מלבד שטחי מטרופוליט ושטחים לצורכי ציבור.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :  
אין בניה קיימת בפועל בשטח הקו הכחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם למגורים, שצ"פ ומבני ציבור בשכונת שועפט,  
ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0694828 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

17.841 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

222350 קואורדינאטה X

635800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ואדי אל ח'ילף, שכונת שועפט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30543	לא מוסדר	חלק	55-58, 63-64	60, 62, 72, 200

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
12351	31 - 30, 21 - 20, 9 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



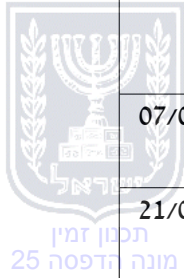
תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2014	2777	6729	תכנית זו מחליפה את תכנית 12351	החלפה	12351
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 62	החלפה	62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין מיקום השטח המיועד למעון יום, כניסה קובעת ומס' קומות	10: 48 06/05/2021	אליעזר רכס	05/08/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 49 06/05/2021	מוחמד סבאח	20/03/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא		00: 26 02/07/2020	תאופיק גבארה	25/06/2018		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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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	איסמעיל גושה			ירושלים	(1)		055-2416885		office@rech es.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד. אין באישור התכנית בכדי ללמד על זכויות בקרקע, כתובת: בית חנינא החדשה.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		ירושלים עיריית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		

**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	אליעזר רכס	21848	אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reche s.org.il
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	(1)		02-5838502		
מהנדס	יועץ תחבורה	מוחמד סבאח	89804202	סבאח הנדסה בע"מ	טורעאן	(2)		052-8790339		m.m.sabbah1 1@gmail.co m

(1) כתובת: דרך בית חנינא החדשה 67.

(2) כתובת: טורעאן מיקוד 16950 ת.ד 1969, טורעאן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הגדרת מגרשים למגורים, שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור והתווית דרכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח פתוח, אזור מגורים ב', שביל, דרך מאושרת, שצ"פ לשטח למבנים ומוסדות ציבור
2. שינוי יעוד מאזור מגורים ב', דרך, שביל ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג'.
3. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שביל לדרך חדשה.
4. שינוי יעוד מאזור מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח.
5. קביעת שטחי בנייה מירביים .
6. קביעת הוראות בינוי להקמת 7 מבני מגורים בני 8 קומות בכל חתך מעל הקרקע וקומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים.
7. קביעת מס' יח"ד ל-300 יח"ד מתוכם 20% יח"ד קטנות.
8. קביעת מס' הקומות המירבי ל-8 קומות בכל חתך מעל קומות חניה תת קרקעית
9. קביעת השימושים המותרים
10. קביעת קווי בניין חדשים
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה ושטח לזיקת הנאה למעבר רגלי
12. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטח בנוי לצורכי ציבור עבור מעון יום
13. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית בהסכמת הבעלים
15. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
16. קביעת הוראות בגין דרך לביטול



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	5, 4
דרך מאושרת	7
דרך מוצעת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	6
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	3
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	2, 1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה	מגורים ג'	2
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	4

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,073.95	17.23
מבני ציבור	1,016.14	5.70
מגורים ב'	8,841.43	49.55
שביל	246.81	1.38
שטח פתוח	1,181.36	6.62
שטח ציבורי פתוח	3,482.79	19.52
<b>סה"כ</b>	<b>17,842.48</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,770.92	9.93
דרך מוצעת	650.51	3.65
מבנים ומוסדות ציבור	3,483.48	19.52

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
55.25	9,858.46	מגורים ג'
11.65	2,079.13	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>17,842.49</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מעון יום וגני ילדים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. בתא שטח 1 ו-2 תותרנה הקמת 7 בנייני מגורים בני 8 קומות בכל חתך מעל פני הקרקע וקומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים</p> <p>2. מרחק בין הבניינים לא יקטן מ-8 מ',</p> <p>3. 20% מיחידות הדיור, שטחן יהיה 80 מ"ר לכל היותר כולל ממ"ד.</p> <p>4. מרפסות:</p> <p>א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחיד</p> <p>ב. לא יותרו ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת " סגרת מרפסת".</p> <p>ד. מידת העומק של המרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה.</p> <p>ה. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. מפלס הכניסה הקובעת (+0.00) בכל בניין לא תעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בנק' הכניסה לבניין.</p> <p>6. גובה קירות תמך לא יעלה על 3.0 מ'.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה, לא תותר חניה עילית.</p> <p>3. פתרון חנייה ינתן בתוך המגרשים עפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 מחייבים, כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מפלס כניסה קובעת למגורים לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה, הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעבר ל-0.5 מ' תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. מרחק בין הבניינים יהיה 8 מ', הקטנת מרחק זה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. סטיה מהוראת סעיף (4.1.2)(א)(4) (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>

4.1	מגורים ג'
ה	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום והקפו לא יקטן מ- 440 מ"ר מיועד לשימוש גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>2. תכנון השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף (6.10)(הפקעות לצורכי ציבור)</p> <p>4. השימוש הציבורי בשטח מחייב, כל סטייה משימוש זה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>הקולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי וכולל מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.</p> <p>ב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ג. שטח זה יפותח כדרך על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>ה. יתאפשר מעבר חופשי אל הבתים הקיימים בצד המזרחי מחוץ לתכנית</p>
ח	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b> שימושים:</p> <p>1. מעברים ושביל להולכי רגל</p> <p>2. קווי תשתית תת קרקעית</p> <p>הוראות פיתוח:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל הינו שטח פתוח ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר בד בבד עם בניית מבני המורים.</p> <p>2. פיתוח השטח לזיקת הנאה יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. אחזקת השטח תהא ע"י בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>חינוך, קהילה ותרבות</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

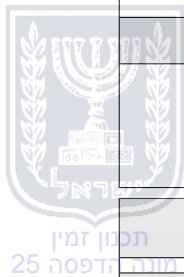
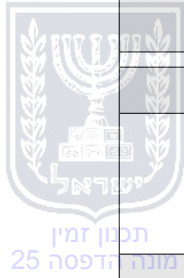


תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק ב. מעברים, שבילי הליכה ופינות ישיבה ג. מתקנים הנדסיים ותשתיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בתיאום מול אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ובהתאמה לצורכי תושבי השכונה
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים 2. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(5)	(5)	(5)	(5)	3	8 (4)	31.5 (3)	300	45 (2)	34020	23040 ) (1	1550	7217	22780	9858.4	A,B,C,D ,E,F,G	2, 1	מגורים ג'	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)						440 (6)			20	420		קומת קרקע בבניין A	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	5	24		60	11148			1148	10000	3484		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



קדמיתכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ג'	מגורים ג'	2,1	A,B,C,D,E,F,G	3000
מגורים ג'	מבנים ומוסדות ציבור	1	קומת קרקע בבניין A	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) מתוכם 22,233 מ"ר עבור חניה ומחסנים תת קרקעיים.
- (2) תכנית תת קרקעית לא תעלה על 80.
- (3) גובה בהתאם למסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- (4) 8 קומות בכל חתך מעל הקרקע.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) שטח למעון יום בקומת קרקע, בבניין A.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. להערכתנו בשטח התכנית עשויים להימצא ממצאים ארכיאולוגיים משמעותיים אשר על כן חיוני לבצע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות בשטח, בהקדם האפשרי.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור נמהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. 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>4. 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<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 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 וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בגבולות המגרש בתת הקרקע</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת חשמל.</p>
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	תכסית הבינוי לא יעלה על 85% להבטחת שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, להחדרת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו

<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.          ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.          ג. תיאום 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 סלולורים), 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.          ד. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) ודרכים שבתחום התכנית, ע"י מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים. תנאי לטופס אכלוס יהיה סיום ביצוע בפועל להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.          ה. תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים ושטחי זיקות ההנאה והשביל שבתחום התכנית, תנאי לאכלוס הוא ביצוע הדרך ושטחי זיקות ההנאה ושביל בפועל בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.          ו. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא חתימה על כתב התחייבות בדבר העברת שטח 440 מ"ר המיועד לגני ילדים ומעונות יום עם אגף נכסים.          ז. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.          ח. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לבחינת רעש מדרך עוזי נרקיס וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.          ט. תיאום עם משרד הבטחון.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>היטל השבחה</b></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><b>6.9</b></p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. קירות תמך:          1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.          2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.          א. קירות תמך:          1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.          2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.</p>	<p><b>6.11</b></p>

## הוראות פיתוח

6.11

3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.60 מ' גובה. במקום בן יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלת הגובה כפי שפורטו ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
4. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד לגובה של 4.5 מ', וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, והכל באישור מהנדס בעיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.
5. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית
6. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.
7. 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.
- ב. גדרות:
1. גובה הגדרות כלפי הכבישים, לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
- ג. מתקני אשפה/ מיכלי גז / מעבר תשתיות תת קרקעיות וניקוז:
1. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.
2. בכל תכנית 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 לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלו.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	אישור תכנית לפיתוח השטחים הפתוחים ומערך הדרכים והשלבים ושטחי זיקת ההנאה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
2	תנאי לטופס אכלוס למגורים	סיום ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, דרכים, שבילים ושטחי זיקת ההנאה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו

### 7.2 מימוש התכנית

תחילת עבודות הבניה תהא תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.