

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0950493

תכנית להתחדשות עירונית יצחק שדה 8 השומר 15



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
13/02/2023

לאשר את התוכנית  
23/02/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
09/05/2022

להפקיד את התכנית  
30/11/2022

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

תכנית יצחק שדה 8 השומר 15, הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בגוונים ח' ט'. ההתכנית מנצלת את משאב הקרקע בצורה מיטבית על ידי הריסת 2 מבנים קיימים בן 3- קומות ובניית 2 בניינים חדשים בני 10 קומות, מעל קומת מסחר ושטח ציבורי למעונות יום. התכנית מציעה חיבור רגלי לסביבה הקיימת הקושרת את רחוב השומר ליצחק שדה ומחזקת את מערכת השבילים הקיימת.



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

תכנית להתחדשות עירונית יצחק שדה 8 השומר 15

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0950493

2.836 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218725 קואורדינאטה X

629100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יצחק שדה 8 והשומר 15, שכונת גוננים ח' ט'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גוננים ח, ט,

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק	45-46	

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 41



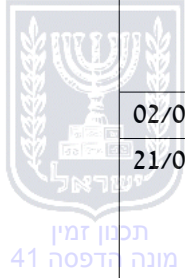
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/02/1984			3021		החלפה	3221
21/01/2010		1593	6052	הוראות תכנית 5166 ב' תחול על תכנית זו למעט השינויים בהוראות תכנית זו.	שינוי	5166 / ב
02/04/2008		2574	5790	החלפה	החלפה	8058



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואל בריידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל בריידמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 22 23/11/2022	יורם אלישיב	23/11/2022		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		10: 17 23/11/2022	יורם אלישיב	23/11/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	12: 04 17/11/2022	יואל בריידמן	17/11/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 08 03/08/2022	יואל בריידמן	03/08/2022		1: 200	רקע	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		13: 30 20/11/2022	אברי מונטה	17/07/2022		1: 250	מנחה	תנועה

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

**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	הבית בשומר מקבוצת בית ירושלמי בע"מ			ירושלים	הרטום	7	02-6455391		ARI@baje. co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הבית בשומר מקבוצת בית ירושלמי בע"מ			ירושלים	הרטום	7	02-6455391		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ע"י יפוי כח	מאיר דויטש			רמת גן	דרך בגין מנחם	7			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל בריידמן		משרד בריידמן אגמון אדריכלים	מסילת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721		yoel@ag- br.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(1)		02-6793012	02-6797858	m_ely@beze qint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברתי	יועץ	אורית ברוור בן דוד			גבעת ישעיהו	(2)	128			oritbbd@gmail.com
	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616		אור יהודה	(3)		03-6344411		office@rameng.net

(1) כתובת: הרכבים 9, ירושלים.

(2) כתובת: גבעת ישעיהו 128.

(3) כתובת: אור יהודה המלאכה 1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון 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

1. הריסת 2 מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים במקומם.
2. תוספת יח"ד וקומות מעבר למצב המאושר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזור מגורים 2 ואיזור מגורים 5 לאזור מגורים ד' שצ"פ עבור שביל הולכי רגל, והרחבת דרך.
2. קביעת הוראות בינוי עבור שני בניינים בני 10 קומות מעל קומת מסחר, וקומת ביניים, שטחים עבור צרכי ציבור.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת זכויות בניה.
5. קביעת מספר יח"ד מאושרות ל 107.
6. קביעת מספר קומות וגובה הבניינים.
7. קביעת שימושים מותרים בתחום התכנית למגורים, מסחר, ושטחים מבונים לצרכי ציבור.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וטופס אכלוס.
9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
10. קביעת תנאים שלבי ביצוע.
11. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
12. קביעת הוראות הפקעה.



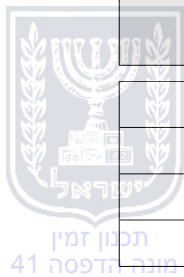
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

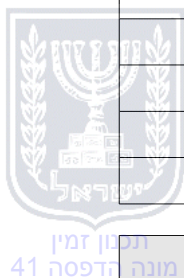
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3

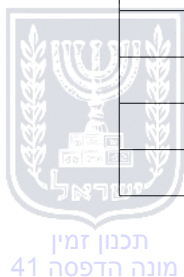
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2
שטחים פתוחים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	2



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 2	1,285	44.79
איזור מגורים 5	1,583.88	55.21
סה"כ	2,868.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	33.67	1.18
מגורים ד'	2,619.11	91.44
שטח ציבורי פתוח	211.49	7.38
סה"כ	2,864.27	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
1. מגורים וכל השימושים הנילוויים למגורים, 2. מסחר ושימושים נילוויים, מרפאות, תעסוקה 3. שטחים מבונים לשטחי ציבור. 4. מועדון דיירים, חדר כושר	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>הוראות בינוי</b>	א
<p>1. תותר הקמת 2 מבני מגורים בני 10 קומות מעל קומת מסד, הכוללים: קומת כניסה לובי ומסחר במפלס הכניסה הקובעת, קומת בניים לשטחי ציבור בחלל הקומה הגבוה, ובנוסף 10 קומות מגורים ובנוסף קומה טכנית על הגג, כל זאת מעל חניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל שטחי חניה, מחסנים ושטחים טכניים.</p> <p>2. תתוכנן הפרשה מבונה בשטח של 600 מ"ר עם חצרות בגודל 600 מ"ר עבור מעונות יום, שטח זה מיועד להפקעה ויחלו עליו הוראות סעיף 6.11 להלן</p> <p>3. בפניות הנוצרות במפגש המסד עם המעברים יכללו שימושים פעילים ולא דירות</p> <p>4. בקומות החניון תותר בניית שטחים עבור חנייה וכן עבור מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים וחדרים טכניים.</p> <p>5. תותר גמישות לעת מתן היתר הבניה לשינוי מיקום שטחי המסחר.</p> <p>6. שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>7. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>8. בשטחי המסחר תותר בניית גלריה בהיקף של עד 50% מהתכסית בנוסף לשטחים בטבלה 5.</p> <p>9. ניווד שטחים בין ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע, מותרים לעת מתן היתר בנייה. זאת בתנאי שסה"כ שטחי הבנייה לא יעלה על סה"כ השטחים המצויינים בטבלה 5, ולא תחול חריגה בגובה המבנים.</p> <p>10. תותר בניית הצללה ו/או אלמנטים עיצוביים אחרים מחוץ לקווי הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>11. יותר שינוי למיקום ההפרשות המבונות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<b>חשמל</b>	ב
1. תנאי למתן היתר בנייה בכל בניין - תיאום עם חח"י מחוז ירושלים. 2. תותר הקמת תחנת שנאים בשטח התכנית.	
<b>תקשורת</b>	ג
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
<b>גגות</b>	ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

4.1	מגורים ד'
	<p>א. הגגות יהיו שטוחים</p> <p>ב. בגגות יוצבו מתקנים טכניים לרבות, דוודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א. גנרטור ו כל חדר טכני אחר, וכן מתקני הסתרה בגובה הנדרש.</p> <p>ג. יש לקבל אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון העיצובי .</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החנייה יקבע ע"פ תקן של 1 מקום חנייה ליחידת דיור.</p> <p>2. תותר תוספת שטחים/קומות לחנייה בהתאם לצורך ולתקן התקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>3. יותר שימוש במתקני חניה מכנים / מעלית רכב / חניון אוטומטי ובלבד שהשימוש בהם לא יפריע למשתמשי הדרך, לרבות הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת / בטון / עץ / זכוכית וחומרים אחרים בחזיתות המבנים וכן במעקות.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין המירביים כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה.</p> <p>2. קווי הבניין התת קרקעים - קו 0 בכל המגרש. 3. קוי בניין בקומת הרחוב למסחר קו בניין 0 כמצוין בתשריט 4. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו .</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטח זה מיועד להפקעה לשביל הולכי רגל מעל הקרקע.</p> <p>מתחת לקרקע: חניון תת קרקעי מחסנים ושטחים טכנים עבור המגורים והמסחר.</p> <p>2. בשטח זה יותר שילוב אמצעים מכניים להנגשה כגון דרגנוע או מעליות.</p> <p>3. השטח התת קרקעי יהא בהתאם למסומן בתשריט בקו ירוק שטחים פתוחים תלת מימד , ובהתאם לנספח מס' 3 - נספח תלת מימד המצורף.</p> <p>4. תחום הגבהים של החלקה התת קרקעית יהיו בהתאם למפלסים המצויינים בנספח המהוויים את פני תחתית רצפת המרחב הציבורי</p> <p>שמעליה מצדם העליון ובהתאם לנספח התלת ממד (נספח מס' 3 ).תותר סטייה מגבהים אלו בהתאם לתכנית הפיתוח הסופית למתן היתר בנייה, ובלבד שהשטח מעל הקרקע ישמש לשצ"פ, והשטח שמתחת לקרקע ישמש לשטחי שירות למגורים.</p> <p>יודגש כי חלקה תת קרקעית זו אינה כוללת את פני הקרקע והמרחב הציבורי.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	דרך כהגדרה בחוק התכנון ובנייה התשס"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b> 1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח לבנון (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
1308 (8)	(7)	(7)	(7)	(7)	11 (6)	45.5 (5)	107 (4)	5538 (3)	3956 (2)	8267 (1)	430 (9)	2868	1	מגורים ד'	מגורים ד'
									70	530			1	מסחר ומשרדים	מגורים ד'
								515 (10)					2	שטח ציבורי	שטח ציבורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר תוספת יח"ד ללא שינוי בשטחים.
- ב. שטחי חנייה בכל תא שטח מחושבים כמצטרפים לחנייה משותפת, יותרו ניווד שטחי חנייה ומחסנים בין תאי השטח.
- ג. שטח עבור חנייה ומחסנים במפלס ה 0.00 בגב ההר יחושב כשטח שירות תת קרקעי.
- ד. יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים, מגורים, מסחר, מעונות יום ובין מעל הקרקע למתחת הקרקע ובתנאי שלא יהא בכך תוספת לשטחים המרביים הקבועים בטבלה.
- ה. תותר תוספת שטחים עבור חדרי אשפה קומה טכנית וחדרים טכניים כגון חדרי טרנספורמציה, תקשורת וחדרים ומתקנים טכניים בגג. ללא צורך בהקלה או הליך נוסף להיתר בניה.
- ו. תותר תוספת שטחים וקומות חניה תת קרקעיות בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ז. חישוב עובי הקירות יעשה לפי 25 ס"מ. אם עובי הקיר יהא יותר מ 25 ס"מ, שטח זה לא יחשב ללא תלות בעובי הקיר.

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

- (1) שטח זה כולל מועדון דיירים עד 200 מ"ר..
- (2) פרויקט זה תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד ככל ויפחת מספר יח"ד ו/או יוצע פתרון מיגון ע"י ממ"קים ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים.
- (3) שטח זה עבור חניה מחסנים וטכני ..
- (4) 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר ..
- (5) תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של המבנים וכן במפלס ה 0.00. גובה זה לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג וקומה טכנית..

- (6) קומת המסד תכלול בנוסף קומת ביניים שתשמש את השטחים הציבוריים. מספר הקומות אינו כולל את קומה זו וחדרי יציאה לגג קומה טכנית ומערכות טכניות..
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) שטחים אלה הינם לפי 12 מ"ר ליחיד, עבור מרפסות מקורות. שטחי מרפסות זיזיות לא מקורות אינם כלולים בשטח זה.
- (9) יותרו שטחים נוספים במפלס הגלריה עד 50% משטח הקומה. שטחים אלה בנוסף למניין השטחים והקומות.
- (10) עבור שטחי חנייה תת קרקעיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>2. חזית מסחרית: א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. מרפסות: א. שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבנין, עד עומק מקסימלי של 2 מ' וזאת במסגרת כוללנית ואחידה. תותר חריגה מקווי הבנין עבור מרפסות לצורך זה הפתרון העיצובי של המרפסות הזיזיות יהא טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת שפ"ע יותר פתרון באמצעים מכניים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. 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>2. הפינות הנוצרות במפגש המסד עם המעברים (גבול מזרחי וגבול מערבי) יכללו שימושים פעילים ולא דירות. על מנת לאפשר פעילות במפגשים אלו יקבע כי המדרגות במעברים יקבעו במרחק של כ-10 מטרים מן הפינה. כמו כן תקבע הכניסה לחניה במרחק מן הפינה. הוראה זו מחייבת ותחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מיקום והיקף המסחר יהא על פי עקרונות שבניספח הבינוי והוראות התוכנית. הוראה זו מחייבת ותחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם 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><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>א. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג')</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו :</p> <p>1. הגשת תכנית הפיתוח במחלקת גנות. התכנית תכלול נטיעות עצים, השקיה, וגינון :</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח השטח הפרטי .</p> <p>3. הגשת סקר עצים מעודכן.</p> <p>תנאי לטופס איכלוס :</p> <p>1. שיקום ופיתוח המדרכות אשר ייפגעו בזמן הבנייה.</p> <p>2. ביצוע הפיתוח בפועל.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע בהתאם לתקן בנייה ירוקה .</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה לשם הבטחת צמצום המטרידים בזמן עבודת הבניה, זיהום אוויר ואוורור.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור כיבוי אש הכולל :</p> <p>1. דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטוה הצנרת.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף של "4 עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448.</p> <p>4. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>5. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המיים במקום, אספקת המיים למבנים תהייה כדלקמן :</p> <p>בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) 2000 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>6. צריכת המיים לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהייה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>ב. אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק בכל אחד מיעודי הקרקע שבתחום התכנית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.</p> <p>ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, צמחיה ועצים, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית.. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. נטיעת עצים בוגרים בתחום</p>	<p><b>6.10</b></p>

<b>6.10 תנאים בהליך הרישוי</b>	
<p>התכנית ע"פ דרישות מחלקת שפע. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הנחיות בעניין נטיעת עצים בוגרים ודרישת מח' שפי"ע בעיריית ירושלים. 6. תנאי למתן היתר היא אישור המחלקה לאיכות הסביבה, בדבר השימושים במסחר. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות כחוק. 8. תיאום עם אגף תברואה. 9. הצגת פיתוח כביש וחניה. 10. תנאי להיתר בניה תיאום מול מחלקת תושיה.</p>	

<b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

<b>6.12 הריסות ופינויים</b>	
<p>כל הבינוי הקיים בגבולות התכנית ייהרס.</p>	

<b>6.13 חלוקה ו/ או רישום</b>	
<p>התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת מימדית בתחום תת הקרקע של תא שטח מס' 2 בתכנית זו, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת ממדי) התש"ף - 2020. 2. עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תלת מימדית לצרכי רישום (תמ"ר), , לאישור הועדה המקומית. 3. תא שטח 2 יופקע על ידי עיריית ירושלים השטח התת קרקעי בתא שטח 2 בהתאם לנספח התלת מימד, יהיה ביעוד מגורים ד' וירשם על הבעלים של תא שטח 1. 4. עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p>	

<b>6.14 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</b>	
<p>1. תרשם זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע להרחבת מעבר הולכי רגל ולמדרגות המחברות את רחוב יצחק שדה והשומר. רוחב רצועת זיקת ההנאה כמסומן בתשריט. 2. תרשם זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט מצב מוצע לאורך יצחק שדה ברוחב מטר לשם הרחבת המדרכה. שטח זה יפותח כחלק מהמדרכה ליצירת מעבר להולכי רגל לאורך הרחוב.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	בניית כל מבנה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

## 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה בהתייחס לתאי השטח שטרם מומשו. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה.