

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0873109

אזור מגורים חדש - שועפט - ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/12/2022

להפקיד את התכנית

03/04/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במתחם ששטחו כ-37 דונם, אשר גבולותיו רחוב אל ראס מצפון, אל דהר מדרום, וכביש 21 ממזרח.

במצב התכנוני המאושר חלות תכנית במ/3456/א ותכנית 7622, ייעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכניות אלו הם נוף פתוח ודרך מאושרת

בתחום התכנית קיימים שלושה מבני מגורים בני 1-2 קומות, שאר השטח ריק מבינוי ומופר בחלקו. בהתאם לתכנית המתאר 2000 תחום התכנית מסומן כאזור מגורים עירוני מוצע.

השכונה מהווה רצף תכנוני לתכנית 7622 ומתחברת למערך הדרכים המאושרות.

התכנית מציעה שינוי יעוד למגורים ב' ו- ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך חדשה, שביל דרך וטיפול נופי התכנית מציעה חלוקה למגרשי מגורים ומאפשרת הקמת מבני מגורים עד 240% אחוזי בניה, בשמונה קומות.

בתכנית מוצעות הפרשות לצורכי ציבור בהיקף של כ- 40% משטח התכנית הכוללות שטח ציבורי פתוח בהיקף של 3.1 דונם, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך בהיקף של 2.5 דונם, דרך מוצעת, שביל ודרך וטיפול נופי בהיקף של כ- 9.3 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אזור מגורים חדש - שועפט - ירושלים

מספר התכנית 101-0873109

1.2 שטח התכנית 37.180 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה תכנוניים בקרקע לא רשומה ולא מוסדרת (במרחב תכנון ירושלים בלבד)

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221300 קואורדינאטה X

635900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב שכונת שועפט וכביש 21

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 שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30544	לא מוסדר	חלק	37-38, 48, 902, 905	47, 76
30555	לא מוסדר	חלק		901
30556	לא מוסדר	חלק	1, 999	2, 5

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
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
16/08/1999		5172	4795	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3456.א.	החלפה	במ/3456/א
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית שלד	15: 29 07/03/2023	חגי יחיא איברהים	10/01/2022	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח סביבתי	14: 56 08/03/2023	שמואל אפוטה	10/04/2022	20	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב	16: 48 08/03/2023	סונוקרוט אסלאם	12/05/2022	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	12: 33 07/03/2023	חגי יחיא איברהים	30/12/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח דרכים	14: 30 15/02/2023	אחמד עבאסי	25/06/2022	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	טבלת איחוד וחלוקה תכנוני	16: 53 08/03/2023	חגי יחיא איברהים	31/01/2023	1	1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח לניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	11: 09 28/03/2023	סונוקרוט אסלאם	28/03/2023		1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	11: 06 28/03/2023	סונוקרוט אסלאם	12/05/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים	13: 25 14/02/2023	אדיר אלוס	16/03/2022		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר טבע עירוני	12: 32 07/03/2023	נדב שדה	10/04/2022		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	שמירה על עצים בוגרים	12: 27 28/02/2023	אדיר אלוס	16/03/2022		1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	14: 58 08/03/2023	אחמד עבאסי	30/12/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 19 07/03/2023	חגי יחיא איברהים	09/08/2020	1	1: 1250	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

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 (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6297777		coshalom@ jerusalem.m uni.il
	פרטי	מרים אבו חדיר (2)			ירושלים					salamsalem 79@yahoo.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1. ירושלים.

(2) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית כדי להצביע על זכות קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית, כתובת: שכונת שועפאת- ירושלים ת.ד. 20354.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים		7	02-6260363		ibrahag@gm ail.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור		(1)			office@adir- nof.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים		(2)	02-6522294		meimad@isd n.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	סונוקרוט אסלאם	27889742		ירושלים	(3)				islamsin@gmail.com
	יועץ סביבתי	שמואל אפוטה			בית שאן	(4)				shmuel@envirotech.co.il
	יועץ תחבורה	מוחמד חמאדה	45527336		ירושלים	(5)				abunieahmad@gmail.com
	יועץ סביבתי	נדב שדה			פרדס חנה-כרכור	(6)				nadav@sadotproj.co.il

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68..

(3) כתובת: שכונת בית חנינה-ירושלים.

(4) כתובת: התומר 6 ת.ד. 230.

(5) כתובת: שכונת שועפאת-ירושלים.

(6) כתובת: המגנים 11.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יצירת מתחם עירוני למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ומערכת כבישים חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח נוף פתוח למגורים ב', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי ושביל.
2. קביעת מספר קומות מרבי.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת מספר יחיד מירבי
6. קביעת השימושים בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
8. קביעת תנאים בהליך הרישוי ותנאים לתעודת גמר.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
10. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה תכנוני.
11. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
12. קביעת שלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4
מגורים ג'	26 - 5, 3 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	105
שטח ציבורי פתוח	106
דרך מוצעת	102, 101
דרך ו/או טיפול נופי	103
שביל	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	26, 17
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	105
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	25, 23, 21, 19, 17, 14, 11, 10, 5, 3
חזית מסחרית	מגורים ג'	21, 19, 17
קו בנין תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	105
קו בנין תחתי	מגורים ב'	4
קו בנין תחתי	מגורים ג'	26 - 5, 3 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
נוף פתוח	37,180	100
סה"כ	37,180	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	165.97	0.45
דרך מוצעת	8,928.87	24.02
מבנים ומוסדות ציבור	2,475.05	6.66
מגורים ב'	398.94	1.07
מגורים ג'	21,886.87	58.87
שביל	190.47	0.51
שטח ציבורי פתוח	3,134.07	8.43
סה"כ	37,180.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר תוספת קומות מעל קונטור המבנה הקיים בהתאם לקבוע בטבלה שבסעיף 5 להלן. 2. יותר קו בניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים לתוספת בניה, במידה ותוצע הריסתו למבנה הקיים קווי הבניין יהיו בהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט. 3. מפלס הכניסה הקובעת בבניה חדשה (+0.00) לא תעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בנק' הכניסה לבניין.</p>
ב	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים ומסחר.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לא תעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבניין. 2. 20 אחוז מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. 3. מספר הקומות העל קרקעי יהיה 8 קומות בכל חתך מעל מפלס הפיתוח הסופי. 3. תותר בנית יותר מבניין אחד במגרש בתנאי שישמר מרווח של 6 מ' בין הבניינים לרבות בין מרפסות שבבניינים. 4. תותר בנית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. תותר חזית מסחרית בזיקה לרחוב במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" עבור מסחר, בתי קפה, משרדים 2. מפלס הקומה המסחרית יהיה בהתאם לפלס המדרכה ללא מדרגות. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4 מ'. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>

	4.2	מגורים ג'
	4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	4.3.1	שימושים חינוך.
	4.3.2	הוראות אדריכלות
	א	הבניה תבוצע באבן טבעית ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.
	ב	בינוי ו/או פיתוח 1. יותר ניווד שטחים וקומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לתכנון הסופי אשר יקבע ע"י אגף מבני ציבור בעת הגשת הבקשה להיתר. 2. תותר תכסית על קרקעית תהיה עד 60% משטח המגרש, ותכסית תת קרקעית תהיה עד 80% משטח המגרש.
	4.4	שטח ציבורי פתוח
	4.4.1	שימושים פינות ישיבה ושבילים.
	4.4.2	הוראות הוראות פיתוח
	א	1. טרסות חקלאיות יישמרו ככל הניתן. במידה ולא ניתנות לשימור, אבני הטרסות ייאספו ויישמרו. אבני הטרסות ישמשו לבניית קירות התמך בשצ"פ. 2. לעת תכנון מפורט, יעשה מאמץ מירבי לשימור בתה טרשית ומשטחי סלע גדולים באמצעות שילובם בשטחי הגינון. 3. ראה סעיף 6.3 (איכות הסביבה) להלן.
	4.5	דרך מוצעת
	4.5.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
	4.5.2	הוראות דרכים
	א	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת. 2. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמצוין בתשריט. 3. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי 4. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 5. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

4.5	דרך מוצעת
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הדרך והטיפול נופי. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח המסומן בתשריט התכנית בצבע ירוק מיועד לשביל. 2. השביל יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
140	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	14	(1) 45	240	703	1	מגורים	ג'
100	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	10	(1) 45	240	566	2	מגורים	ג'
140	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	14	(1) 45	240	675	3	מגורים	ג'
60	(2)	(2)	(2)	(2)	3	4	6	(1) 45	180	400	4	מגורים	ב'
100	(2)	(2)	(2)	(2)	2	8	10	(1) 45	240	501	5	מגורים	ג'
130	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	13	(1) 45	240	650	6	מגורים	ג'
130	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	13	(1) 45	240	658	7	מגורים	ג'
140	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	14	(1) 45	240	675	8	מגורים	ג'
160	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	16	(1) 45	240	809	9	מגורים	ג'
170	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	17	(1) 45	240	850	10	מגורים	ג'
140	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	14	(1) 45	240	700	11	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	1000	12	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	1000	13	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	966	14	מגורים	ג'
200	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	20	(1) 45	240	1033	15	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	966	16	מגורים	ג'
220	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	22	(1) 45	240	1191	17	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	966	18	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	966	19	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	966	20	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	966	21	מגורים	ג'
180	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	18	(1) 45	240	996	22	מגורים	ג'
360	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	36	(1) 45	240	2050	23	מגורים	ג'
140	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	14	(1) 45	240	700	24	מגורים	ג'
150	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	15	(1) 45	240	752	25	מגורים	ג'
100	(2)	(2)	(2)	(2)	3	8	10	(1) 45	240	580	26	מגורים	ג'
	(2)	(2)	(2)	(2)	3	6		(1) 60	320	2475	105	מבנים	ומסודות 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. אחוזי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים מעל למפלס הכניסה הקובעת ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן, אחוזי הבניה לא כוללים שטחי חניה תת קרקעית ושטחי מחסנים בקומות המרתף.
- ב. לאחוזי הבניה שמופיעים בטבלה שלעיל יתווספו שטחים לחניה תת קרקעית עפ"י התקן התקף.
- ג. לאחוזי הבניה שמופיעים בטבלה שלעיל יתווספו שטחים עבור מחסנים תת קרקעיים בהיקף של 10 מ"ר נטו לכל יחיד לא כולל שטחי מעברים.
- ד. במגרשים בהם ניתן להציע בינוי עבור יחיד מתחת לכניסה קובעת יותר ניווד שטחים וקומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, בתנאי שלא תהיה חריגה מסך אחוזי בניה מירביים מעל הכניסה הקובעת.
- ה. יותר בנית עד 3 קומות תת קרקעית לחניה אשר תהיה בהתאם לתקן החניה התקף.
- ו. בתא שטח 103 יותר ניווד שטחים וקומות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. חלוקת השטח תיקבע ע"י המחלקה למבני ציבור בעת הגשת הבקשה להיתר ובתנאי שלא תהיה חריגה מסך אחוזי בניה מירביים.
- ז. 20% מהדירות בכל מגרש תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- ח. השטח העיקרי המופיע בעמודת המרפסות מיועד למרפסות בלבד, ולא נכלל באחוזי בניה מירביים מעל הקרקע.
- ט. מעל מפלס הגג יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (2) בהתאם לתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. 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>
6.2	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר. 2. תכנון חניות האופניים במרתף החניה יהיה במעט מקבצים ככל האפשר. 3. מעליות הבניינים יהיו בממדים המאפשרים הסעת אופניים ככל שניתן כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יש לבצע טיפול במינים פולשים טרם תחילת העבודות, במהלכן ולאחר סיום העבודות בהתאם למסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012, "הצמחים הפולשים בישראל", דופור-דרור 2010, בהוצאת רט"ג והמשרד להגנת הסביבה, או כל פרסום עדכני יותר. היה ובכל זאת נבטו צמחים פולשים באזור העבודה, יש להדבירם מוקדם ככל האפשר, בטרם יספיקו לפרוח ולייצר זרעים.</p> <p>2. יש להימנע משתילת צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.</p> <p>3. יש להימנע מהבאת חומר משטח בו גדלים צמחים פולשים ואין להשתמש בקרקע זו לצורך חיפוי</p> <p>4. קירות הפיתוח יבוצעו בהנחיות מהנדס העיר למניעת יצירת בתי גידול פוטנציאליים לשפני סלע.</p> <p>5. טרם תחילת העבודות יבוצע סקר גיאופיטים וצומח ייחודי לצורך העתקה, איסוף זרעים ו/או שימור צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים. הצמחים ישמרו ויטופלו זמנית לטובת שילובם בעבודות השיקום..</p> <p>6. היעוד לשצ"פ לא ישמש כשטחי התארגנות, ויגודרו טרם תחילת העבודות למניעת כניסה אליהם. תנאי לקבלת היתר בניה/חפירה ראשון ו/או הרשאות לפריצה דרכים ו/או הנחת תשתיות יהיה גידור השטחים הפתוחים בגדר אטומה לפני תחילת העבודות.</p> <p>7. יש לצמצם ככל הניתן תאורה בשטח התכנית ובעיקר בהיקפה על מנת למנוע זיהום אור אל השטחים הפתוחים.</p> <p>8. יש להתקין גופי תאורה מותאמים לצמצום זיהום אור על פי ההנחיות במסמך "המלצות לתקנות תאורת חוצות אור מכוון".</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>9. לא יותר שימוש בשטח הפתוח בהיקף התכנית בכלל ובפרט לאזורי התארגנות, עודפי עפר, פסולת.</p> <p>10. תנאי להתחלת עבודות עפר או עבודות בניה בנייה בתא שטח הגובל בשטח פתוח, שצ"פ, דרך או מבנה ציבורי, יהיה בצוע של הקיר התומך בחלק התחתון של המגרש למניעת דרדרת ושפכי עפר לכוון המדרון והשטחים הפתוחים ולמניעת פגיעה בנוף. רק לאחר אישור בצוע הקיר התחתון ע"י מהנדס הרשות, אפשר יהיה להתחיל בעבודות הבנייה בתוך תא השטח.</p> <p>בתאי שטח המיועדים לדרכים, מוסדות, שצ"פ, תנאי לתחילת בצוע עבודות יהיה איסוף שכבת הקרקע העליונה עד לעומק של 30 ס"מ מיני. עובי השכבה יקבע ע"י אקולוג. אדמת החישוף תשמר באתר עד תם בצוע העבודות ותשמש כשכבת חפוי עליונה בהתאם למאושר בתכניות הפיתוח ו/או השיקום.</p> <p>11. הצללה במרחב הציבורי:</p> <p>א. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>ב. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>ג. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>ד. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>ה. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	
חשמל	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל מזרח ירושלים בדבר מיקום והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. לא תותר הקמת השנאי במבנה נפרד, חדר השנאים יהיה טמון בקרקע ו/ או חלק מהמבנה בתיאום עם מהנדס העיר וחברת החשמל.</p>	
ביוב וניקוז	6.5
<p>1. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>2. במידה ויהיה צורך בהחלפתם של קווי ביוב וניקוז קיימים לתווי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידיים להתבצע במסגרת התכנית, כולל הכנת תכנית להעתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>3. להגיש תכניות לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התכנית תיתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני של המבנים החדשים עד בסיס מערכת הביוב הקיימת ברח' אל ראס.</p> <p>4. הבניינים המתוכננים מעל חניון משותף אחד יקבלו חיבור ביוב אחד למערכת העירונית. הקווים בתוך המתחם המתוכנן יבוצעו ויתוחזקו ע"י היום בלבד.</p> <p>5. עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

<p>תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה .</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, 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 וחלוקים). ב. שטחים פתוחים : 1. תכנון שטחים ציבורים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבורים פתוחים. 2. בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים 3. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מספר הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים שינוי קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. שלבי הביצוע בהתאם לסעיף 7.1 מחייבים שינוי שלביות יחשב כסטיה נכרת.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה ביצוע של דרך גישה מטורית למגרשי המגורים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. 2. תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה אישור אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית 3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע של פתרונות הניקוז והביוב. 4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה פנוי כל שפיכה של עודפי עפר / בניה לאתר סילוק פסולת מאושר. 5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה שיקום של כל הפרה של השטח הגובל במגרש ע"פ תכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.11</p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	



6.11 תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע 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, הכורכים בהם' למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תיאום התכנית עם אגף שפ"ע.</p> <p>4. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, שנאי ימוקם בחדר נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם רשות כיבוי והצלה.</p> <p>6. תנאי בהליך הרישוי יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה לתכנון לביצוע הכבישים בתחום התכנית, הכולל התייחסות לחיבורים לכבישים הקיימים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה אישור חברת הגיחון לתכנית ניקוז וביוב מפורט.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה והיתר פיתוח הינו הגשת נספח ניהול נגר ביחידה הסביבתית התואם את הנחיות נספח ניהול הנגר בתכנית ותואם את דרישות תמא 1 שינוי 8 הכוללות טיפול ב 75% מנפח הנגר היממתי לתקופת חזרה 50:1.</p>	

6.12 חומרי חפירה ומילוי	6.12
<p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. תותר הוצאת היתר חפירה בנפרד מהיתר בניה.</p>	

6.13 חלוקה לתאי שטח	6.13
<p>1. התכנית אינה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח תכנית זו היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.</p> <p>2. 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 הוועדה המקומית. לאחר אישור תועבר התכנית לידיעת פקיד ההסדר בלשכת המקרקעין.</p>	

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>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.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	<p>א. הגשת תכנון המפורט לביצוע של הכבישים בתחום התכנית, הכולל התייחסות לחיבורים לכבישים הקיימים.</p> <p>ב. אישור חברת הגיחון לתכנית ניקוז וביוב מפורט.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	אכלוס	<p>א. ביצוע דרך גישה מטורית למגרשי המגורים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>ב. נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית.</p>

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32