

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0623967

הקמת בניין בן 18 קומות בצומת הרק"ל, בית חנינא, 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:

1. המגרש ממוקם בשכונת בית חנינא, בצומת של דרך בית חנינא לרחוב יקותיאל אדם.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה להקמת בניין עם שימושים מעורבים, והפרשת שטח מבונה לצרכי ציבור, וזאת בהתאם למדניות הבניה על ציר הרכבת הקלה.

רקע תכנוני לתכנית:

המתחם נמצא בצומת הרכבת הקלה מוגדר כיום כאזור מסחרי מיוחד לפי תכנית במ/3457 א, אחוזי הבניה המותרים לפי תכנית זו הם 100%.
לאור המיקום המיוחד של המתחם ולאור המדניות החדשה לאורך קו הרק"ל מוגשת תוכנית זו לשם הגדלת זכויות הבניה ומספר הקומות.

התוכנית המוצעת:

התכנית מציעה הקמת מבנה בן 18 קומות עם שימושים מעורבים של מגורים בקומות המגדל, ומסחר, משרדים ותעסוקה בקומות המסד, ושטח ציבורי מבונה.

מעמדם של מגישי התכנית:

1. מגישי התכנית הם בעלי הקרקע.
2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין בן 18 קומות בצומת הרק"ל, בית חנינא, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0623967

3.259 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 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

221676 קואורדינאטה X

636410 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך בית חנינא 120, צומת הרכבת

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 בית חנינא	120	

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30615	לא מוסדר	חלק	20	901

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 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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר 62	החלפה	62
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 3457 / א	החלפה	במ/ 3457 / 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			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח מיקרו אקלים	10: 04 14/09/2019	אסנת ארנון	14/09/2019			רקע	דו"ח סביבה
לא	מחייב לעניין, מספר קומות ותכנית מגדל	09: 57 14/09/2019	איהאב זין	14/09/2019	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	10: 35 14/09/2019	מוחמד עמרו	14/09/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 31 14/09/2019	זיד מוסטפה	14/09/2019	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

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 (1)	13	02-6295710	02-6296453	mlrachel@jerusalem.muni.il
	פרטי	עדנאן אברהמים		דרכון אמריקאי	ירושלים	(2)		052-5453962		ibrahim.7634@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית ירושלים בניין מספר 1.

(2) כתובת: דרך בית חנינא, ירושלים.

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	חאזם יונס	41091	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס - איהאב זן	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תופ סביבה ואקוסטיקה " 1994" בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topak@netvision.net
ה.אדריכלו ת ובניין ומורשה לנגישות מתו"ס	מתכנן	איהאב זין	36720	אלדאר אדריכלים- חאזם יונס- איהאב זין	ירושלים	(1)		02-5021270	02-5021270	Aldar.art@gmail.com
מהנדס גיאודיטי	מודד	זיד מוסטפה	1423		ירושלים	(2)		02-6567605	02-6567604	musa3@bezeqint.net
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	פיירוטי (3)	6	02-6275463	02-6275463	haitham@yarden-eng.com

(1) כתובת: אל אצמעי, שועפאט, ירושלים.

(2) כתובת: אל קינדי, בית חנינא, ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 27226- ירושלים.



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

הקמת מגדל בן 18 קומות עבור שימושים מעורבים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטח מבונה לצורכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי מיוחד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי יעוד הקרקע ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך משולבת
3. קביעת הוראות בינוי להקמת המגדל.
4. קביעת מס' הקומות המירבי בתחום התכנית ל 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור מסחר וחניה תת קרקעית.
5. קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית.
6. קביעת מספר יחידות הדיור ל-65 יח"ד.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח.
10. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.
12. קביעת הוראות בגין שטח מבונה לצרכי ציבור.
11. קביעת השימושים המותרים בתכנית למסחר, משרדים, למגורים ומוסדות ומבני ציבור.



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
דרך מאושרת	101 - 103
דרך משולבת	840
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	103
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מאושרת	102, 103
להריסה	דרך משולבת	840
להריסה	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
אזור מסחרי מיוחד	1,776.42	54.50
דרך מאושרת	1,229.37	37.72
מעבר ציבורי להולכי רגל	253.51	7.78
סה"כ	3,259.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,229.39	37.72
דרך משולבת	253.51	7.78
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,776.4	54.50
סה"כ	3,259.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת. 2. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב	הנחיות מיוחדות
	סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות שימושים: כיכר מרוצפת, פיתוח נופי, שבילים, מעברים, להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון, ריהוט דרך, דרך. הוראות פיתוח: 1. הככר תפותח ותעוצב כהמשך לזיקת ההנאה בתא שטח מספר 1, וישולבו בה עצים, ספסלי ישיבה, מערכת תאורה, מערכת השקייה, הכל לפי דרישת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. 2. מפלס הככר יהא במפלס המדרכה/ מפלס המסחר בקומת הקרקע, לא תותר הגבה של מפלס המסחר מעל מפלס המדרכה, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת. 3. הככר תתוכנן כך שתשמש כרחבת כניסה לבניין בתא שטח מספר 1. 4. הככר תתחבר לשטח עם זיקת הנאה לציבור בחלק הפונה לדרך בית חנינא וכביש מספר 21 מדרום.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. דרך זו תפותח כדרך המשלבת תנועת הולכי רגל ותנועה רכבית. 2. תוואי הדרך והרחבתה יהיה כמצוין בתשריט.
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	- קומה 1, -2, מסחר, תעסוקה ומשרדים שטח לצורכי ציבור עבור תרבות וחברה. - קומת הקרקע: שפונה לדרך בית חנינא וכביש 21 תשמש למסחר בלבד וכניסה למגורים. - קומה 1, +2: מסחר, תעסוקה ומשרדים. - קומה 3 עד קומה 17: מגורים.
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש וביאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. ברמפת הכניסה לחניון, יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים המתוכנן.</p> <p>3. התכנית יושבת סמוך לצומת הרכבת המאופיינת בעומס תנועתי ומיועדת לשימוש מגורים. בנוסף הקו האדום של הרק"ל עבור 40 מ' דרומית מזרחית לתכנית ועל כן נדרשת השלמת נספח אקוסטי שיבחן את השפעת הרעש מהכביש ומהרכבת על השימושים הרגשיים בתכנית ויציע אמצעי מיגון בהתאם.</p> <p>4. מערכת האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>5. מיקום המפוחים ופתחי פליטת האוורור המאולץ של החניון יתואמו מול מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>6. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. יש למקם את המפוחים המרעשיים בתוך חדרים סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר, התש"ן, 1990.</p> <p>8. יש לתכנן "שוט" אשפה עבור הבניין, חברת אחזקה חייבת לטפל בדחסנית האשפה וניקיונה. - עבור המסחר יש להציב דחסנית אשפה ומכבש לקרטונים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מסד הבניין יבנה ב-3 קומות בחזית הפונה לדרך ראמאללה וב-5 קומות בחזית הפונה לרח' אל-מאמון ממערב.</p> <p>2. קומות הקרקע אשר פונה לדרך ראמאללה תשמש למסחר בלבד.</p> <p>3. השטח המירבי עבור תכסית קומת המגדל לא יעלה על 600מ"ר.</p> <p>4. השימושים בקומות הקרקע יהיו מסחריים בלבד, לא תותר הקמת יחידות דיור בקומות אלו.</p> <p>5. בחזית הבניין הראשית תפותח כיכר עירונית רחבה ופתוחה.</p> <p>6. מפלס קומת המסחר יהיה נושק למפלס המדרכה, לא תותר הגבה של מפלס קומת המסחר מעל מפלס המדרכה סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1- מספר מקומות חנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2- בקומות החניה, תהיה הפרדה בין חנייה למסחר ומשרדים לבין החניה למגורים.</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. המבנה והגדות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח מספר 1 יהיה הריסת המבנה והגדרות.</p>





מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב ב-2002.</p> <p>3. כל סטייה מהשימושים המפורטים בסעיף (4.4.1) תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. מפלס המסחר בקומת הקרקע יהיה נשוק למפלס המדרכה, לא תותר הגבה של מפלס המסחר מעל מפלס המדרכה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. לא יותר ניווד שטחי בניה משימושים שאינם למגורים לשטחים למגורים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. פיתוח השטחים הציבוריים כתנאי לטופס איכלוס מחייבים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	ה
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית בשילוב חומרים ואלמנטים אחרים.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים.</p>	ו
<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>	ז
<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבנוי בצבע חום והיקיפו לא יקטן מ-500מ"ר ימיועד לשימושים עבור צרכי חברה ותרבות.</p> <p>2. תכנון השטח הנ"ל יהא בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף (6.7) להלך (הפקעות לצרכי ציבור) השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.</p>	ח
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט התכנית :</p> <p>1. קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. קו בניין עבור קומות המסד.</p> <p>3. קו בניין עילי עבור קומות המגדל שמעל קומות המסד.</p>	ט
<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יבוצעו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	י
<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>	יא

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתיות") המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קווי מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 3. תאום עם מחלקות אגף שפ"ע (אחזקה, גננות, מאור ובטיחות). 4. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקינות. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור שירותי כבאות, לרבות בעניין הכשרת רחבת היערכות ודרכי גישה וחדר מדרגות מוגן ו/או התקנת מערכת מתיזים בבניין גבוה או רב קומות בכפוף לחוק התכנון והבנייה. 6. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה לעניין מיקום וגודל פחי האשפה ופחי מחזור וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. 7. תנאי למתן היתר בנייה, פיתוח או חפירה יהא קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושירות על התכנית. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל. 10. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהא הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה בתחום התכנית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 11. תנאי למתן היתר בניה תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור, תנאי לטופס 4 סיום ביצוע השטחים לצרכי ציבור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים בשלב העבודות אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים הנספח יכול תכנית ניהול סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה. 13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לבחינת הרעש מהמערכות האלקטרו-מכאניות שיותקנו במתחם. הנספח יתייחס גם לרעש שמקורו בפעילות פריקה וטעינה במתחם ויציע מגבלות ואמצעים למניעת רעש בהתאם לצורך. הנספח יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 14. תנאי למתן היתר בניה תואים עם תכנית אב לתבורה. 15. תנאי למתן היתר בניה שליחת הודעה למעבה"ט למייל: air21@idf.gov.il. 16. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון מול אגף תברואה בעיריית ירושלים. 	
<p>זיקת הנאה</p> <p>יג</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים: 	



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>א. נטיעת עצים, גינון. ב. מעברים ושבילי הולכי רגל. ג. ספסלי גן. ד. תאורה ועמודי תאורה. ה. קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>2. הוראות פיתוח:</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה הינו שטח פרטי פתוח ללא מגבלה כלשהי, שטח זה מוגדר כשטח מוגן בהתאם לתכנית מס' 25 תכנון זמין. יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר, כשטח פתוח, בד בבד עם בניית המבנה. ב. פיתוח שטח זיקת הנאה יהא בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>יד</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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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)	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	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
									7200	7200			1776.42	1	חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
									565	65	500		1776.42	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(4)	(4)	(4)	6	18	66.62 (3)	37	65	(2)	9208.79 (1)	124.09		744.7	8340	1776.42	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									3559.89	21	269.59	288.6	2980.7	1776.42	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

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

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי החניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותר ניוד שטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.
- (2) תכסית מגדל המגורים לא תעליה על 600 מ"ר.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרים טכנים ומאגר מים עד לגובה 69.50 מ'.
- (4) כמפורט בתשריט התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	גמישות להיתר	יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.3	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.4	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	הגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.5	מגבלות בניה לגובה	1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.6	היטל השבחה	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה מקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור	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	מתן היתר בניה	1. הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת ההנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		2. תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור.
2	תחילת ביצוע	שבועיים לפני תחילת ביצוע התכנית תשלח הודעה לצה"ל.
3	טופס איכלוס	1. סיום ביצוע השטחים לצורכי ציבור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. בוצע בפועל של כל המדרכות, זיקת ההנאה, דרכי גישה לבניין, ותשתיות הגובלים בשטח התכנית.

7.2 מימוש התכנית

הזמן המשוער למימוש התכנית מיום אישורה הינו 10 שנים.

