

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0830695

תוספת קומות במתחם הדסה הקטנה, קרית היובל, 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

התכנית ממוקמת בשכונת קריית יובל, בין הרחובות הנרייטה סאלד יעקוב טהון וצ'ילה. במקום חלה תכנית מספר 101-0051771.

התכנית הזו אושרה באפריל 2016 לפני פרסום מדיניות הבינוי סביב תוואי הרכבת הקלה ושווקה כפרויקט ציבורי של דירה להשכיר.

במסגרת התכנית ניתנו 450% זכויות בנייה. תנאי המכרז לביצוע קבעו ש-4 המגדלים יהיו שווים במספר יחיד בגובה ובתכסית.

בהיתר הבניה שמספרו 361669, הובהר שבמגבלות אלו לא ניתן למצות את זכויות הבנייה המותרות במתחם בגלל גובה הבינוי המאושר.

מהחלופות שנבדקו ובתיאום עם עיריית ירושלים, הוחלט שהשלמת הזכויות תהיה על ידי תוספת קומות וביטול הסטייה הניכרת על הגובה עד ל-22 קומות + קומה טכנית במקום 18 קומות.

זאת לאור עדכון מדיניות הבינוי סביב הרכבת הקלה לעניין גובה המתחמים בקו רכס. תכנית זו מוסיפה קומות ללא תוספת זכויות בניה וללא תוספת יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות במתחם הדסה הקטנה, קרית היובל,  
ירושלים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

101-0830695

מספר התכנית

12.361 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (א4)

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
קואורדינאטה X	216327
קואורדינאטה Y	629847

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת קרית יובל, שטח הידוע כמתחם הדסה הקטנה, בין הרחובות הנרייטה סאלד, יעקב טהון ורחוב צ'ילה.

### 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			

קרית יובל

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30397	מוסדר	חלק	106	

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 17



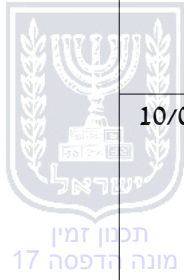
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2016	5137	7246	תכנית זו משנה את תכנית מס' 101-0051771, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0051771 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	101-0051771



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - נספח מס' 1	15: 57 27/07/2020	אדרי' יגאל לוי	27/07/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מפת עצים בוגרים - נספח מס' 2	09: 54 28/07/2020	אדיר אלווס	28/07/2020		1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - נספח מס' 3	10: 11 21/07/2020	אדיר אלווס	21/07/2020		1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח נופי - נספח מס' 4	17: 27 27/07/2020	עומר ינוביץ	21/07/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	חוות דעת סביבתית - נספח מס' 5	15: 46 28/07/2020	אלון טופציק	28/07/2020		1: 1	מחייב חלקית	איכות הסביבה
לא	מצב מאושר	16: 29 03/08/2020	מאיר לוי	26/07/2020	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
	פרטי	גיל גירון		אשטרום קריית היובל	תל אביב- יפו	(1)		03-6231212		ronenba@ashtrom.co.il
	פרטי	אורן נוסבאום		אשטרום קריית היובל	תל אביב- יפו	(1)		03-6231212		ronenba@ashtrom.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: זכויות החתימה בשם השותפות, תהיינה נתונות לכל שניים מה"ה הנ"ל, למעט חתימתם המשותפת של אברהם נוסבאום, ביחד עם חתימתו של אורן נוסבאום. כתובת: יונה קרמינצקי 10.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיל גירון		אשטרום קריית היובל	תל אביב- יפו	(1)		03-6231212		ronenba@ashtrom.co.il
פרטי	אורן נוסבאום		אשטרום קריית היובל	תל אביב- יפו	(1)		03-6231212		ronenba@ashtrom.co.il

(1) כתובת: יונה קרמינצקי 10.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-6208422	02-6208427	a-jerusalem@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב יפו 216 בנין שערי העיר קומה 6.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

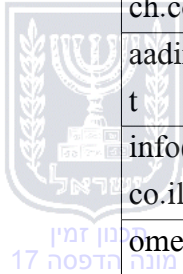
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.ne t
יועץ סביבה	יועץ	אלון טופציק		אגוטי איכות סביבה	.	(2)		02-9923659		info@agouti. co.il
יועץ נופי	יועץ נופי	עומר ינוביץ			חיפה	(3)				omer@yano. co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(4)		02-5816818	02-5816818	medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: רחוב המלאכה 11, אזור התעשייה הרטוב, מ.א מטה יהודה.

(3) כתובת: אברהם סחנין 10 חיפה.

(4) כתובת: פארק סנטר, הר חוצבים, ירושלים.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

תוספת 4 קומות מגורים וקומה טכנית לארבעת הבניינים המאושרים בתכנית מס' 51771 במתחם הידוע כמתחם הדסה הקטנה ללא הגדלת זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור המאושרים בשטח, קרית היובל, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מגורים וקומה טכנית לכל אחד מהבניינים המאושרים בתחום תא שטח מס' 5 שבתכנית מס' 51771, במתחם הידוע כמתחם הדסה הקטנה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הגדלת מס' הקומות המירבי בכל אחד מבניינים מס' 1-4 שעפ"י תכנית מס' 51771 מ-18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת ל-23 קומות (קומה עליונה הינה קומה טכנית) מעל הכניסה הקובעת ו 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת/תת קרקעית.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ד. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
- ה. קביעה מחדש של עצים לשמור, עצים לעקירה ועצים להעתקה, בעקבות עדכון סקר עצים שבוצע בשטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	1
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	12,361.8	100
סה"כ	12,361.8	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	12,361.8	100
סה"כ	12,361.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים כמאושר בתכנית מס' 101-051771.
4.1.2	הוראות הוראות בנייה
א	<p>1. תותר תוספת של 4 קומות מגורים וקומה טכנית לכל אחד מבניינים מס' 1-4 שעפ"י תכנית מס' תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>51771, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבניינים כאמור יהא 23 קומות (הקומה העליונה קומה טכנית) מעל הכניסה הקובעת, ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.</p> <p>יותר מבנה טכני לעלייה לגג עליון ויותר מעקות בנויים מעל מפלסי הגגות.</p> <p>4. קווי הבנין המרביים לתוספות הבניה כאמור יהיו בהתאם לקווי הבנין המאושרים בתכנית מס' 51771 וכמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה מעל הקרקע, ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית/תת קרקעית.</p> <p>5. 20% מיחידות הדיור בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כ"א, כולל מרפסות וממ"ד, כמאושר בתכנית מס' 51771.</p> <p>6. השימוש בקומת המסד יהא לשימוש מסחר תעסוקה ומשרדים. לא תותר הקמת דירות בקומות אלה.</p> <p>7. הכניסה הראשית להולכי רגל תהא מכיוון רחוב הנרייטה סולד במפלס המתאים.</p> <p>8. בשינוי לתוכנית מס' 51771, תתוכננה ותיבנה מרפסות סוכה בכל הבניינים שבתוכנית, ככל האפשר, בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>9. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מירבי, קווי בנין מרביים.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המרבי, למעט מתקנים טכניים מינימאליים, ומספר הקומות, הינם מקסימליים. כל הגדלה/הגבהה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. רצועת השטח לאורך רחוב צ'ילה מסומנת כזיקת הנאה ותיוותר פנויה מבינוי. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. תכסית המגדלים תעמוד על 700 מ"ר לכל היותר עבור כל מגדל. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב הנרייטה סולד למגרשים שלאורכו. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט בצמדי קווים אלכסוניים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד</p>



4.1	מגורים ומסחר
	<p>מביצוע הבניה בשטח, בדגש על מעבר להולכי רגל בין השימושים השונים. מודגש כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה / המגרש / תא השטח. בשטח זה לא תותר תנועת כלי רכב.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט במקבץ של 3 קווים אדומים אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>בשטח זה יותר מעבר כלי רכב לטובת בניינים מס' 4-1, הכל כמאושר וכמפורט בתכנית מס' 51771.</p> <p>אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה / המגרש / תא השטח.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>3. תותר כניסה לחניה מרח' צילה כמאושר בתכנית מס' 51771. תותר גמישות בתכנון פתרון כניסה זה לעת מתן היתר בניה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרח' הנרייטה סאלד לבניינים לאורכו.</p> <p>5. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לחניה בהתאם לתקן התקף, באישור מהנדס העיר, לעת מתן היתר בניה.</p> <p>6. ניתן להוסיף גישה לחניון התת קרקעי, המתחברת לרח' צילה, באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. בחניון תהיה הפרדה פיזית בין החניה עבור המגורים לבין החניה עבור שאר השימושים.</p> <p>8. החניונים בתא שטח מס' 5 בתכנית 51771 יכללו מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבנין.</p> <p>9. הכניסה לחניון תתוכנן באופן אשר יתחשב ככל הניתן בנוחות תנועת הולכי הרגל בין תא שטח 4 (בתכנית 51771) ותחום תכנית 51771 בכללו, לבין מתנ"ס פיליפ לאון הסמוך, לרבות קיום רציפות ראויה. כל זאת, לעת מתן היתר בניה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>3. יותר שילוב של חומרים נוספים בקירות חיצוניים של הבנין, בתיאום עם מהנדס העיר ובתנאי שלפחות 50% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>
ו	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. אין לבצע את כריתת/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת היתר כריתה כחוק - מפקיד</p>

מגורים ומסחר	4.1
	<p>היערות העירוני.</p> <p>6. עצים המוגדרים לשימור אין להצע עבודות נוף/ גיזום שורשים ללא תאום עם הסוקר.</p> <p>7. עצים המוגדרים לשימור אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ 3 מ' מקצה גזע העץ ללא תאום עם הסוקר.</p> <p>8. עצים המאושרים לכריתה, ישולם תמורתם פיצוי נופי.</p> <p>9. תזמון ושיטת ההעסקה וכן הטיפול האגרונומי בעצים לפני ואחרי העסקתם יבוצעו ע"פ המפרט שיוגדר ע"י האגרונום המלווה.</p> <p>10. תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בסמוך אליו בתחום המגרש ובשטח הפונה לחזית ראשית של הבנין, בתיאום ע"י אגף שפ"ע.</p>
	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. כתוצאה מתוספת הקומות צפויה התגברות הרוחות במעבר שבין שלושת המבנים המזרחיים לבין המבנה המערבי. לפיכך תיאסר הקמת בתי קפה/ מסעדות / פינות ישיבה ושימושים דומים המאופיינים בשהיה ארוכה, באזור מעבר זה.</p> <p>2. בסמכות המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל בהוראות סעיף קטן 1. לעיל, בכפוף להצגת אמצעים מתאימים למיתון רוחות במקום, ותיקופם ע"י סימולציית מחשב, או בחינה במנהרת רוח, או מדידות בשטח או כל מתודולוגיה אחרת אשר תאושר מראש, טרם הבדיקה ע"י המח' לאיכות הסביבה.</p> <p>קבלת אישור המח' לאיכות הסביבה יהווה תנאי לכל פתיחת תיק להיתר בניה ו/או רישוי עסקים לבתי קפה, בתי אוכל או כל שימוש אחר, העושה שימוש אינטנסיבי במעבר כאמור.</p> <p>3. הוראות סעיפים 1. ו-2. לעיל לא תחולנה על בתי קפה/ בתי אוכל/ מסעדות/ אשר כלל פעילותם מבוצעת בפנים המבנה</p> <p>4. בשאר בתי קפה/ מסעדות שישולבו בבנינים שבתכנית יש להטמיע, בתכנון האדריכלי, אלמנטים מבניים למניעת מטרדי רוחות, שאופיינו בנספח מס' 5.</p> <p>4. שטחי הבניה לאמצעים למיתון רוחות לא יחשבו במנין השטחים המותרים לבניה בתכנית, ותתאפשר חריגה סבירה מקווי הבנין, במידת הצורך, באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 100 : 1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין שבתחום התכנית ובסמוך למקרקעין שבתחום התכנית, 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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאיזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע עפ"י הרשות.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר והפסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.</p>

מגורים ומסחר	4.1
<p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בנייה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתוך המגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת מהנדס העיר להצעה למיקום חלופי ו/או נוסף ביחס לכניסה המוצעת מהיבטי תחבורה, תנועה ובטיחות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת מסמך סביבתי מפורט לענין השפעת הרוחות וההצללה הצפויים מהבינוי בתכנית, על הבניינים שבתכנית ועל הבניינים הגובלים בה, לאישור המח' לאיכות הסביבה.</p> <p>מסקנות המסמך הסביבתי יוטמעו בהיתרי הבניה שיאושרו ויבוצעו כחלק בלתי נפרד מהבניה שתוקם בשטח התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>11. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא קבלת אישור ממשרד הביטחון לעניין גובה הבינוי המוצע בתכנית. ראה סעיף 6.12 שבהוראות תכנית מס' 51771.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש כי כל הוראות תוכנית מס' 51771, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי, לרבות שטחי הבניה המרביים, מס' יחידות הדיור המרבי, תמהיל יחידות הדיור, תנאים למתן היתרי בניה, שלבי ביצוע וכדומה.</p>	ט



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
(5)	(5)	(5)	(5)	5	23 (4)	(3)	450 (2)	(1)	(1)	12361.61	1	מגורים ומסחר

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

**הערה ברמת הטבלה:**

שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט/כמאושר בתכנית מס' 51771 והם מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, כולל שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים.

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

- (1) כמאושר בתכנית 51771..
- (2) 20% מסך יח"ד תהיינה בגודל שלא עולה על 80 מ"ר מירבי, כמצויין בסעיף 4.1.2 א.5.
- (3) כמפורט בנספח מס' 1..
- (4) הקומה העליונה הינה קומה טכנית. תותר תוספת מבנה עליה לגג בנוסף למספר הקומות הנ"ל.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית 51771 וכמפורט להלן: מתן היתר בניה ראשון בתא שטח מס 1	הגשה ואישור של תכנית הסדרי תנועה לכל הרחבות הדרכים המוצעות בתחום תכנית 51771 על ידי רשויות התמרור המוסמכות, וכן תוכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה שבתחום תכנית 51771.
2	מתן היתר בניה למגדל המערבי בתא שטח מספר 1	הסדרה של מתקנים חלופיים לאלה הקיימים בשטחו- מגרש כדורסל ומגרש חניה למתנייס אישור אגף שפייע על כל מחלקותיו
3	מתן היתר בנייה בתא שטח 1	ביצוע בפועל של כל השטחים הפתוחים, זיקות ההנאה והרחבת הדרכים בתחום תכנית 51771, לשביעות רצון מהנדס העיר, או מי מטעמו.
4	מתן טופס איכלוס בתא שטח 1	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17