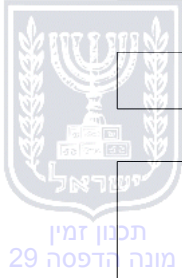


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0821488

מגורים ומסחר ברח' חזון איש, רמת שלמה



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:

11/01/2021

להפקיד את התכנית

19/07/2021

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 מציעה שינוי יעוד משטח למוסד למגורים ג' עם חזית מסחרית, דרך או טיפול נופי, ומבני ציבור.

התכנית מציעה לפתח מתחם מגורים ומסחר בחזית רחוב חזון איש תוך יצירת דופן עירונית פעילה כלפי הרחוב וכלפי המגרש הציבורי מדרום וכוללת הפקעה עבור שטח למבני ציבור בקצה המערבי ושימושים ציבוריים בתחום המגרש, הרחבה למגרש הציבורי הנמצא מדרום, ורצועה מצפון לצורך הרחבת המדרכה ו/או טפול נופי. התוכנית מציעה לאחד את כלל השטחים הציבוריים הקיימים והחדשים לתחום אחד לצורך הסדרת היקף השימושים הציבוריים וזכויות הבנייה בהתאם לכך. צורף השטח הציבורי מדרום לתחום התכנית תוך הסדרת שימושיו הציבוריים וזכויות הבנייה.

התוכנית כוללת מטלה ציבורית בניית שלוחת מתנ"ס בשטח של 700 מ"ר ומעונות יום בשטח של 440 מ"ר ברמת המעטפת על חשבון היזם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגורים ומסחר ברח' חזון איש, רמת שלמה

מספר התכנית 101-0821488

1.2 שטח התכנית 11.584 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 ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

221325 קואורדינאטה X

635025 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מדרום לרח' חזון איש, שכונת רמת שלמה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30561	לא מוסדר	חלק	3, 43	

**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

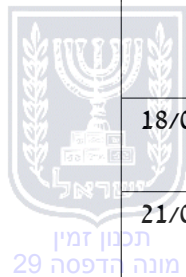
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1973 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1973/ב בתחומה	4093	1997	18/03/1993
5166 / ב	שינוי	הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו למעט השינויים בהוראות תוכנית זו .	6052	1593	21/01/2010



## 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 מס' 1 - בינוי ופיתוח מחייב לעניין מיקום השטחים הציבוריים המבונים	12: 10 08/06/2021	אליעזר רכס	08/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		15: 28 20/05/2021	יורם אלישיב	02/03/2021		1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		11: 00 08/06/2021	מיכאל נקמן	15/02/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 36 11/02/2021	יורם אלישיב	11/12/2019		1: 500	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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים		ועדה מקומית	ירושלים	(1)	1	02-6297777		
	פרטי	יחיאל סגל		בית ירושלמי שלי אחזקות וניחול פרוייקטים	ירושלים	הרטום	7	058-4170468		mendy@baje.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@rechs.org.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	965	מימד	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hiv1.co.il
	אגרונום	יאיר גולדברג		תכנון נוף, יערנות אורבנית	ירושלים	הארזים	9			yairroots@g mail.com
	יועץ תחבורה	מיכאל נקמן	5542		אלון שבות	(1)		02-9931024		nakman73@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 109, אלון שבות. מיקוד 9043300.



משרד תכנון ופיקוח  
29 הדפסה



משרד תכנון ופיקוח  
29 הדפסה



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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**

יעוד מגרשים למגורים עם חזית מסחרית ושטח למבני ציבור והרחבת דרך ו/או טיפול נופי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד משטח למוסד לשטח למגורים די, שטח למבני ציבור ושטח לדרך ו/או טיפול נופי.

2. קביעת הוראות עבור שימושים ובינוי ביעוד מבני ציבור.

3. קביעת הנחיות בדבר חזית מסחרית

4. קביעת קווי בניין

5. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור או עקירה

6. קביעת בינוי בגובה 10 קומות, מעל 2 קומות מסחריות וקומות מתחת למפלס 0.00 עבור מסחר, שימושים

7. ציבוריים, מרפאות וקומות מרתף לחנייה ומחסנים בהתאם לנדרש עפ"י תקן החנייה התקף

8. קביעת מספר יח"ד 162

9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

11. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

13. קביעת שלביות פיתוח.

14. קביעת הוראות להפקעה/איחוד וחלוקה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
דרך ו/או טיפול נופי	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך ו/או טיפול נופי	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	3
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך ו/או טיפול נופי	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,740	32.29
שטח למוסד	7,844	67.71
סה"כ	11,584	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	255.66	2.21
מבנים ומוסדות ציבור	8,191.89	70.71
מגורים ד'	3,136.89	27.08
סה"כ	11,584.44	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים  2. מסחר  3. מכוני כושר  4. שלוחת מתני"ס בשטח של 700 מ"ר ומעונות יום - בשטח של 440 מ"ר ברמת המעטפת ו- 305 מ"ר חצרות למעון יום.  5. מרפאות, בתי מרקחת ותעסוקה  6. שני בתי כנסת בשטח של 250 מ"ר</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בתא שטח 1 תותר הקמת שלושה בנייני מגורים בני 10 קומות מעל קומות מסד מסחריות משותפת וקומות מתחת למפלס ה-0.00 עבור מסחר, שימושים ציבוריים, מרפאות ומחסנים וחניות כנדרש לפי תקן.  2. המרחק בין בניין לבניין לא יקטן מ-8 מ' מקיר הבניין.  3. שטחי מרפסות עבור יחיד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.  4. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין.  5. לא תותר הצבת צוברי גז, חדרי טרפו או פתחי שירות לחדרי טרפו כלפי הרחוב.  6. הכניסה למגורים תהיה מופרדת מן הכניסה לשאר השימושים המוצעים בתכנית.  7. הכניסה לשטחי הציבור (מתני"ס ומעון) תהיה נפרדת ונגישה בהתאם לתקן הנדרש.  8. מיקום השטחים הציבוריים יאפשר גישה ברכב (גם באמצעות החניון התת קרקעי) ובכלל זאת גישה למטבח מעון יום.  9. פתרון האשפה יהא ע"י מתקנים מוטמנים ולפי דרישות מח' שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה.  תותר הקמת מתקנים מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.  בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי בקומה 2- של הבניין והיקפו 440 מ"ר יותר שימוש למעונות יום בלבד.  שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.  בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע חום המצוי בקומה 1- ו- 2- של הבניין והיקפו 700 מ"ר יותר שימוש לשלוחת מתני"ס בלבד.  שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.  יותר שינוי במיקום שטחים אלו בתוך הבניין בתאום ובאישור מנהדס העיר או מי מטעמו הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימושים אלו תהווה סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר מקומות החניה למגורים יהיה 1 לכל יח"ד.</li> <li>מספר מקומות חנייה למסחר, מבני ציבור ותעסוקה יהא בהתאם לתקן.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה על הרחוב, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי</li> <li>יש לשמור על משולשי ראות בחיבור הרמפה לרחוב חזו"א,</li> <li>בשטח משולש הראות יגובל בינוי ופיתוח כולל פיתוח גנני על מנת לשמור על משולש הראות.</li> <li>חניית המגורים תופרד מהחניה עבור שאר השימושים.</li> </ol>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קוי 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 למעט המופיע בסעיף 4.1.</li> <li>מספר המבנים המרבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב, כל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>מספר הקומות המרבי כמצויין בתכנית הינו מחייב, כל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>שלביות הביצוע המצויינת בפרק 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>תובטח גישה נגישה לשטחי הציבור המבונים בתכנית ממפלס הרחוב דרך קומת המסחר. הוראה זו הינה מחייבת ושינוי ההוראה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ol>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר שימוש בשילוב של אבן טבעית מרובעת ומסותתת עם חומרים נוספים, וזאת בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.</li> <li>הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</li> </ol>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קוי הבנין הנם בהתאם למסומן בתשריט.</li> <li>קו בנין תת קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה.</li> <li>תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבנין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>הקולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. תותר הצבת גנטור, מאגרי מים, מתקנים טכניים או כל חדר טכני אחר בגגות המבנים. הפתרון התכנוני לאמצעי הסתרת המתקנים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.  2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.  3. תותר בניית הצללה ו/או אלמנטים עיצוביים אחרים מחוץ לקווי בניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.  4. הגישה למסחר תהיה מרחוב חזון איש תותר כניסה למסחר מהחזית הדרומית של המגרש</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. חינוך, דת, רווחה, קהילה ותרבות.  2. חניה ומפרכי הורדת נוסעים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.  2. תחוייב הסדרת כניסה לשב"צ מרח' הרב טולדנו, כך שיהיה ניתן להגיע לבניינים מאזור מפרץ ההורדה.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב הינו ללא מגבלה כלשהי וכולל מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.  ב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  ג. שטח זה יפותח על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.  ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>שימושים: מעברים ושביל להולכי רגל הוראות פיתוח: 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל הינו שטח פתוח ללא מגבלה כלשהי 2. אחזקת השטח תהא ע"י בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
ד	חשמל בתא שטח זה תותר הקמת חדר שנאים בהתאם לדרישות חברת החשמל.
<b>4.3</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> הרחבת דרך, כביש שירות, פריקה וטעינה, חנייה, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> פיתוח הרצועה יתואם עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6) 1944	0	3	3	3	(5) 6	(4) 10	(3) 39	162	450	) 10500 (2)		(1) 2780	11336	3137	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(9) 0	(9) 0	(9) 0	(9) 0	(8) 2	2				5500		600	(7) 3825		1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
					(8) 2					(10) 70	) 1140 (10)				1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
	(12) 5	(12) 5	(12) 5	(12) 5	(11)	8						1350	8865	3000	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(12) 5	(12) 5	(12) 5	(12) 5	(11)	8						2335	13238	5191	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר גמישות לניוד שטחים עיקריים עבור מוסדות ציבור ומסחר ותעסוקה, ממעל למפלס ה-0.00 למתחת מפלס ה-0.00.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ייתר ניוד זכויות בין שרות לעיקרי בשיעור של עד 15% ובלבד שסך השטחים הכולל לא יעלה על סך השטחים הכולל המופיעים בטבלה.
- (2) כולל שטחי מחסנים בשטח של 10 מ"ר ליחיד תותר תוספת קומות ושטחי בניה לחניון בהתאם לתקן החל לעת מתן היתר בניה.
- (3) גובה זה הינו ממפלס הכניסה הקובעת כמופיע בנספח הבינוי לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג ומעקה תקני.
- (4) לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג וקומה טכנית עבור מערכות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

- (5) מס' הקומות לחניון תת קרקעי יקבע לפי דרישת התקן החל בעת הוצאת היתר הבניה. קומות החניה ישמשו עבור חניה למגורים, למסחר ולשטחי הציבור..
- (6) שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות מקורות שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים בשטח זה.
- (7) מתוך שטח זה יוקצה שטח של 500 מ"ר עבור בתי כנסת.
- (8) מס' הקומות לחניון תת קרקעי יקבע לפי דרישת התקן החל בעת הוצאת היתר הבניה.
- (9) לפי קו בניין תת קרקעי המופיע בתשריט.
- (10) לא כולל 305 מ"ר לחצרות המעון.
- (11) קומות חנייה ושטחי חניה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- (12) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>גמישות לתכנית</b>
	<p>לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות ושטחי בניה לחניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. תותר גמישות של עד 1 מ' במפלס ה-0.00 המצויין בנספח הבינוי.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
<b>6.3</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה</p>
<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1.השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2880/0 "ירושלים, גבעת המבט"ר" י"פ : 1810 עמ"מ 1295 מיום : 13/03/1972 ; 2826/0 "ירושלים צפון" י"פ : 1091 עמ"מ 1462 מיום : 18/05/1964 ; 2879/0 "ירושלים, רמות אשכול" י"פ : 1925 עמ"מ 1824 מיום : 10/06/1973 ; 2881/0 "ירושלים, ח' אל-מעירם" י"פ : 1390 עמ"מ 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נס אתר/עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2.כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל 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 בדין 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 הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר 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>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א.התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד.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.</p> <p>ה.השטחים המיועדים בתכנית זו וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יבנו על ידי היזם (ברמת המעטפת), ויועברו לבעלות הרשות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי בקומה 2- של הבניין והיקפו כ- 440 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש למעון יום בלבד ולשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע חום המצוי בקומה 1- ו-2- של הבניין והיקפו כ- 700 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש למתנ"ס בלבד זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> <p>סעיף זה הינו תנאי למימוש זכויות הבניה ולשינוי היעוד המוצע בתוכנית זו, והינו חלק אינטגרלי ממכלול זכויות הבניה והיעודים עפ"י תוכנית זו.</p> <p>לא הוכן תצ"ר ולא נרשמו השטחים המיועדים להרשם על פי נספח האיחוד וחלוקה על שם עיריית ירושלים, רשאת הוועדה המקומית להפקיע את שטחים אלו, אם תחליט על כך, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.</p>	
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</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. שימור העצים שסומנו לכך יהיו בהנחיה ולווי גורם מקצועי מטעם היזם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, יינתן פיצוי נופי בערך העצים שיכרתו. פיצוי נופי יבוצע באמצעות היזם בשטח הפרטי וכן בשטח הציבורי ויכלול שתילה של עצים בוגרים בלבד.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. העבודות בקרבת עצים בשטח הציבורי יהיו באישור ותאום מול נציגי מחלקת הגננות.</p> <p>6. תנאי לאישור ביצוע עבודות בתוכנית זו הינו הפקדת ערבות של 50 אלף לטובת מחלקת הגננות אגף ש פ " ע</p> <p>7. הנחיות אלו יהיו תנאי למתן טופס 4 ושחרור הערבות</p>	
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>	
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב.הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג.תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	

<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>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 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>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום השטח הפרטי.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהא הצגת פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום שטח התכנית, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א' וחלק ח 1 פרק ב' בהתאמה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הנכסים בעיריית ירושלים בגין ההפרשות המבונות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 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>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הוראות בינוי</b></p> <p>1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מגורים ג', עבור מבנים ומוסדות ציבור ועבור שטח ציבורי פתוח בעת הליך להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות. באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>3. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה.</p> <p>המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.</p> <p>4. כל המעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 איכות הסביבה</b></p> <p>8. תנאי להיתר בניה תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים חוות דעת אקוסטית הבוחנת ומציגה פתרונות אקוסטיים לחזיתות הפונות לדרך יגאל ידן.</p> <p>9. מיקום מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. קביעת מיקום חלופי תעשה בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>10. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה -</p> <p>11. תנאי להפעלת שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל</p>	<p><b>6.12</b></p>

איכות הסביבה	6.12
<p>השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.</p> <p>12. שתנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים בשלב העבודות אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים הנספח יכלול תכנית ניהול סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>14. תנאי לכל היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	



חשמל	6.13
<p>א. לאספקת החשמל ישולב מקום (שטח) לחדר שנאים בהתאם למסומן בתשריט בתא שטח 2 עבור שני שנאים.</p> <p>חדר השנאים ימוקם במגרש במפלס הכביש/מדרכה בתחום קווי הבניין כך שתתאפשר אליו גישה מרחוב חזון איש בגודל 6.5/9.5 בניצב לכביש.</p> <p>ב. מידות מדויקות ומיקום עבור חדר השנאים יתואמו לעת התכנון המפורט מול חח"י</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י אגף ירושלים והנגב בדבר שילוב תחנת השנאים במתחם</p> <p>ד. תנאי למיקום חדר השנאים אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת חשמל ורכבי משא</p>	



שרותי כבאות	6.14
<p>1. דרכי גישה לרכב 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 מטווה 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. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניינים עצמם ומהווים חלק בלתי נפרד להיתר בניה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהייה כדלקמן:</p> <p>בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>7. צריכת המים לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהייה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירונית.</p> <p>8. תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <p>א. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>ג. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.15
<p>תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת עשרים עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה לשטחים הסחירים	מתן היתר בניה לשטחים הציבוריים המבונים בתחום תא שטח 1 בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
2	תנאי לאכלוס השטחים הסחירים	מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים בתחום תא שטח 1 בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
3	תנאי להיתר הבנייה הראשון בתחום התכנית	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המבונים בתא שטח 1, לרבות חיבורם הנגיש למפלס הרחוב לאישור אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.
4	תנאי לטופס אכלוס ראשון	טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים בתא שטח 1 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה
5	כל מבנה יבנה בהינף 1	לא תותר הקמת מבנה בשלבים
6	תנאי לטופס אכלוס	נטיעת עשרים עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע.
7	1. ביצוע מבני המגורים בתכנית	בהינף אחד

**7.2 מימוש התכנית**

פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש הבינוי בתא שטח 1 בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, תוקף התכנית יפקע והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה טרם אישור תכנית זו.