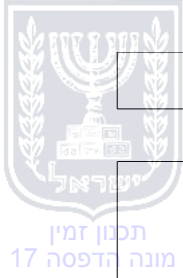


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0912337

הרחבת בנין מאושר, 34 יח"ד ומסחר, יהודה הנשיא 2, גונן י-ס.



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 :

10/10/2021

לאשר את התוכנית

21/11/2021

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

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית מס' 101-0459339 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים ד'.
2. על פי תכנית 101-0459339 בשטח זה מאושר מבנה מגורים בן 10 קומות עם חזית מסחרית. הוגשה בקשה להיתר בניה בתיק מס' 2018/561 שאושרה בוועדה מקומית והתקבלו את כול האישורים הרלוונטים.
3. הבניין נמצא בשלבי הבנייה.
3. מהות התכנית:
- א. הגדלת שטחי בניה מרביים תוך הרחבת בנין מאושר עד קו בנין 0 בחזיתות רחובות יהודה הנשיא ויעקב פת



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

הרחבת בנין מאושר, 34 יח"ד ומסחר, יהודה הנשיא 2, גונן י-ם.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-0912337

שטח התכנית  
0.757 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218950
	קואורדינאטה Y	629250

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	יהודה הנשיא	2	

שכונה גונן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30172	מוסדר	חלק	198	

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



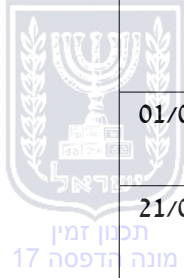
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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
01/05/2018	7304	7781	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0459339.	החלפה	101-0459339
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	החלפה	8593



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר אוסטרובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר אוסטרובסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 55 03/10/2021	אלכסנדר אוסטרובסקי	27/10/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		20: 40 25/05/2021	אלכסנדר אוסטרובסקי	24/05/2021	1	1: 200	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		15: 39 18/08/2021	ראובן אלסטר	27/10/2020	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		פנינת קטמון בע"מ	ירושלים	שד הרצל	94	02-6477077		benzi@hitchadshut.net

**1.8.2 יזם**

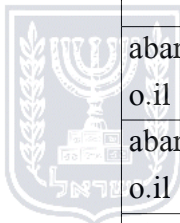
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פנינת קטמון בע"מ	ירושלים	שד הרצל	94	02-6477077		benzi@hitchadshut.net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נחום ביבי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il
בעלים		איתנה וולנוביץ			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il
בעלים		ניסן חממי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il
בעלים		הודיה טובי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il
בעלים		יוסי טובי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il
בעלים		נעמי טובי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אביבה טל-טובי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il
בעלים		שרונה קטיעי			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il
בעלים		דורית קרויזר			ירושלים	יפו	216	02-5008000	02-5000511	abarak@barakadv.co.il
בעלים				פנינת קטמון בע"מ	ירושלים	שד הרצל	94	02-6477077		benzi@hitchadshut.net

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלכסנדר אוסטרובסקי		אלכסנדר אוסטרובסקי	ירושלים	האביבית	10	02-6247755		alex@ostalex.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il



## 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

הגדלת שטחי בניה מרביים והקמת בנין חדש עבור 34 יח"ד ומסחר ברח' יהודה הנשיא 2, גונן, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח ממגורים ד' למגורים ומסחר ולדרך מוצעת.

2.2.2 קביעת בינוי עבור בנין חדש.

2.2.3 קביעת מס' קומות ל- 10 קומות במפלס 0.00 + ומעליו ו-4 קומות מתחת למפלס ה- 0.00 +.

2.2.4 קביעת שימושים המותרים למגורים, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור.

2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל- 34.

2.2.6 קביעת קווי הבנין המרביים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.9 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.10 קביעת הוראות חלוקה ורישום.

2.2.11 קביעת הוראות בגין הפקעות לצורכי ציבור

2.2.12 קביעת הוראות לרישום שטח תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים די'	757	100
סה"כ	757	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	32.74	4.33
מגורים ומסחר	722.73	95.67
סה"כ	755.48	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	<b>שימושים</b> דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל. הגדרת דרך כמשמעותה בחוק התו"ב.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר בינוי בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום תאי שטח תלת מימדיים מס' 3 ו-4 ובתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת עבור בניה עילית, בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית. 2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרכ"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> 1. תבוצע מדרכה ממערב לתא שטח 1 ברצף עם מדרכה הסמוכה מחוץ לקו הכחול ללא הפרשי גובה וגדרות. 2. נטעית עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע יהיה תנאי להיתר אכלוס 3. אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים מיד לאחר מסירתם.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	<b>שימושים</b> מגורים ושימושים נלווים, תעסוקה, מסחר לסוגיו וכיוצ"ב, מבנים ומוסדות ציבור.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר בינוי של בנין חדש בן 10 קומות ל-34 יח"ד וחזית מסחרית מעל 4 קומות חניה ומחסנים. 2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי במפלס 6.82 + של הבניין והיקפו כ- 150 מ"ר יותר שימוש למבנים ומוסדות ציבור המהווה 2 יח"ד ציבוריות בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 3. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח עד 80 מ"ר. 4. הבנייה תבוצע על פי תקן 5281 לבניה ירוקה. 5. תוסדר נגישות של מעבר הציבורי לרחוב יהודה הנשיא ומיקום פחי האשפה של הבנין בצורה שלא תיפגע במעבר.
ב	<b>חניה</b> 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1. 2. החניה תהיה על פי טבלת חניה בנספח בינוי ופיתוח. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של חניון תת - קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו. 4. תותר בניית קומה חמישית של חניון במידה ו-4 קומות המופיעות במסמכי התכנית לא יספיקו לתכנון חניה על פי התקן התקף.

4.2	מגורים ומסחר
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מס' הקומות במפלס ה 0.00 + ומעליו יהיה 10 וכל הגדלת כמות קומות מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 למעט בליטת מסתורי כביסה על פי תקנות בנייה במרווחים.</li> <li>3. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</li> <li>4. ההוראות בנושא סגירת המרפסות הינם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>5. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</li> <li>6. עקרונות הפיתוח ומפלסיו יהיו מחייבים. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</li> <li>7. שימוש מסחרי למעט שימוש של לובי ראשי למגורים בקומת קרקע יהיה מחייב. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</li> <li>8. הריסת הבינוי וקירות התמך המסומנים בנספח בינוי תהיה מחייבת. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</li> <li>9. מדרכה בתא שטח 3 תבוצע ברצף עם מדרכה הסמוכה שמחוץ לקו כחול ללא דירוג וללא גדרות. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</li> </ol>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בנין מגורים עם חזית מסחרית בן 10 קומות במפלס ה-0.00 + ומעליו כאשר בקומה עשירית נסיגה של 2 מטר לפחות בחזיתות הפונות אל דרך,</li> <li>2. מפלס הכניסה הקובעת הינו <math>0.00 = 708.50</math></li> <li>3. תותר גמישות של 0.5 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות</li> <li>4. שטח לובי הכניסה לבנין לא יפחת מ-15 מ"ר</li> <li>5. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה. שטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים.</li> <li>6. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה העשירית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</li> <li>7. מרפסות בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבנין.</li> <li>8. בחזית הקדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. עומק המרפסות לא יעלה על 2.70 מ'.</li> <li>9. מרפסות מקורות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת"</li> <li>10. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</li> <li>11. גגות המבנה יהיו שטוחים.</li> <li>12. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העשירית.</li> <li>13. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</li> <li>14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</li> <li>15. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור</li> </ol>



4.2	מגורים ומסחר
	מהנדס העיר או מי מטעמו.
ה	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע תכלת עבור בניה עילית, בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית, בקו נקודותיים בצבע אדום עבור בנית מסתורי הכביסה.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תכנון שטחים הבנויים לצורכי ציבור אשר יתואמו ויאושרו ע"י אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים. 3. תאום עם מפקדת הג"א. 4. 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. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 5. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 6. אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התווי של הרכבת הקלה. 7. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע. 8. תיאום עם מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושא המטרדים לעת עבודות הבניין, תוך עמידה בקריטריונים לנושאים שונים בכלל זה רעש ואבק. 9. אישור מעבדה מוסמכת על עמידת בקשה להיתר בתקן 5281 לבניה ירוקה.</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>10. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במפלס +6.82 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
י	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יא	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר קומת מסחר בחזית רחובות יהודה הנשיא ויעקב פת בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח.</p> <p>2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרכ"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לבגירת החורף.</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>התכנית פתורה מהוראות תמ"א 4/ב/34.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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						
									72				1	3	חניון	דרך מוצעת		
											150		1	1	מגורים ומסדות ציבור	מגורים ומסחר		
70								34			3582.19 (1)		1	1	מגורים	מגורים ומסחר		
											374.43		1	1	מסחר	מגורים ומסחר		
70	(5)	(5)	(5)	(4)	4	10	(3) 33.09	34	2636.77		4106.62 ) 790.45 (2)	757	1	1	<סך הכל>	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

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

(1) תותר המרה עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה. 3582.19 מ"ר כוללים שטח עיקרי בתחום תא שטח תלת מימדי מס' 4..

(2) תותר המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים.

(3) גובה מרבי, מעבר לגובה זה תותר קומה טכנית עבור ח'. מדרגות, ח'. לגנטור, ח'. מכונות מעלית ומעקה תקני. תותר גמישות של 0.5 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי רק לצורך ממשק ישיר של

כניסות המסחר עם המדרכות הסמוכות ועל פי סעיף 4.2.2(ד)3 ועקרונות שבנספח הבינוי..

(4) כמסומן בתשרית.

(5) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### חלוקה ו/ או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.
4. שטח דרך תא שטח 2 ירשם ע"ש עיריית ירושלים. בתת הקרקע ומעל קומת קרקע מצויות חלקות/תאי שטח תלת מימדיים 3 ו-4, כמפורט בנספח התלת מימדי, המשמשים : 3- עבור חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסנה, מילוי אדמה ועוד, 4- עבור מגורים ומרפסות ירשמו ע"ש הבעלים של תא שטח 1.
5. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומה בחלקה/תא שטח תלת מימדי עבור בניית חניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.

### 6.2

#### רישום שטחים ציבוריים

1. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין.
2. יח"ד ציבוריות בשטח של כ 150 מ"ר ישמשו לצרכי קהילה עבור אנשים עם מגבלויות. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.

### 6.3

#### היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.4

#### הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	מתן טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

### 7.2 מימוש התכנית



פרק זמן להוצאת היתר בניה למישוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככול שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יעודי הקרקע המוצעים בתכנית יותרו בעינם אך זכויות מכח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17