

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/04/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/01/2023

תכנית מס' 101-0901546

הקמת בניין חדש ותוספת קומות בבניין קיים ברח' עזריאל 1, י-ם

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה
 הקמת בניין חדש בפינת רחובות עזריאל וקהתי וכן תוספת קומות בבניין ברח' עזריאל 1, ירושלים.
 גוש 30230 חלקה 95, גוש 30096 חלקות 30 (חלק) 62, 64, 104.
 מטרות התב"ע:

הקמת בניין מגורים חדש בן עשר קומות מעל חמש קומות חניה תת קרקעיות, כאשר קומת קרקע תשמש למסחר. בנוסף לכך התכנית כוללת תוספת בניה בקומות הקיימות, הפיכת קומת מרתף לקומת מגורים וכן תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים ברח' עזריאל 1, ירושלים.
 כמו כן החניון התת קרקעי בבניין המוצע, מיועד לשרת את דיירי הבניין הקיים. החניון החדש בפינת רחובות עזריאל וקהתי יכלול חניות עבור יח"ד חדשות בבניין הקיים ברח' עזריאל 1.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכניות החלות בגבול התכנית הינן: 2151, 2151, 1274, 3450א', 3450ב'. יעודי השטח הינם: איזור מגורים 2, אזור מגורים 2 מיוחד, דרך מאושרת, מעבר להולכי רגל, דרך ו/או טיפול נופי. כמ וכן בחלקות 62 ו 64 התקבל היתר בניה מס' היתר 84/6 עבור שני בנייני מגורים.
 לפי תב"ע 3450א', אזור מגורים 2 מיוחד, בפינת רחובות עזריאל וקהתי, גוש 30230, חלקה 95, ניתן לבנות בניין בן 8 קומות עבור 16 יח"ד.

הבניין החדש משתלב במרחב שכולל:

- בניין ברח' עזריאל 30-32 (בחלק הדרומי) בן 9 קומות וחלל גג רעפים. גובה הבניין הינו, כ 31 מטר מעל מפלס הרחוב עזריאל.

- בניין ברח' עזריאל 28 (גוש 30096, חלקה 98) בן 7 קומות. גובה הבניין כ 20 מטר מעל מפלס הרחוב עזריאל.

- בניין ברח' עזריאל 26 (גוש 30096, חלקה 98), בניין מגורים בן 10 קומות. גובה הבניין הינו, כ 32 מטר מעל מפלס הרחוב עזריאל.

- בניין ברח' קהתי 5-7 (בחלק הדרום מערבי, גוש 30230, חלקה 97). גובה הבניין הינו כ 27 מטר מעל מפלס הרחוב.

- בניין ברח' קהתי 6-8 (בחלק המערבי, גוש 30230, חלקה 99) בן 9 קומות. גובה הבניין הינו כ 30 מטר מעל מפלס הרחוב.

- בניין ברח' קהתי 1 (בחלק הצפוני, גוש 30230, חלקה 96) בן 8 קומות. גובה הבניין הינו כ 30 מטר מעל מפלס הרחוב.

- בניין ברח' קהתי 2-4 (בחלק צפון מערבי, גוש 30230, חלקה 102) בן 13 קומות. כובה הבניין הינו כ 43 מטר מעל מפלס הרחוב.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל (עבירות בניה, מה מיועד להכשרה/הריסה, ציון הליכים מינהליים/שיפוטיים).

בחלקה קיימים שני בנייני מגורים בני ארבע קומות מגורים מעל קומת מרתף. בבניין קיימות עבירות בניה שמיועדות להכשרה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.
 מגיש התכנית הוא בעלים.



תכנון זמין
 הדפסה 15



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15



תכנון זמין
 מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בניין חדש ותוספת קומות בבניין קיים ברח' עזריאל 1, י-ם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0901546	מספר התכנית	
1.851 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218300
קואורדינאטה Y	633350

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים בשכונת גבעת שאול, ירושלים.

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	עזריאל	1	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30096	מוסדר	חלק	62	64
30230	מוסדר	חלק	95	

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 15



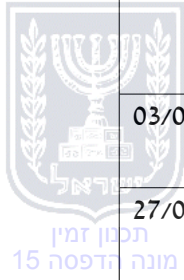
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
03/02/1966		1155	1258	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1274	החלפה	1274
27/05/1976		1877	2223	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2151	החלפה	2151
26/06/1988		2672	3567	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2151 ב'.	החלפה	2151 / ב
01/10/1992		8	4045	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3450 א'.	החלפה	במ/ 3450 / א
26/02/1995		2217	4286	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3450 ב'.	החלפה	במ/ 3450 / ב
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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד בלצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד בלצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מספר הקומות, גובה, שימושים ציבוריים, והריסה	11: 34 22/12/2022	דוד בלצקי	21/12/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	11: 34 22/12/2022	עמי בלום	20/12/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 36 02/12/2020	ראובן אלסטר	06/08/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	אהרן כהן			ירושלים	קוטשר יחזקאל	31			
	פרטי	שמואל עזריאל			ירושלים	עזריאל	1	02-6516649	077-3182333	mediaplus10@gmail.com
עו"ד מיופה כח בעלים	פרטי	מנחם באב"ד			ירושלים	בן יהודה	36	02-6231365		babadmoshe@walla.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	דוד בלצקי	45834	בלצקי	ירושלים	גנרל קניג פייר	33	072-2121107	02-6447268	beletsky@012.net.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	עמי בלום	22864	-	ירושלים	יפו	97	02-6361070		etyv123@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בניין חדש בפינת רחובות עזריאל וקהתי וכן תוספת קומות בבניין קיים ברח' עזריאל 1, גבעת שאול, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 ואזור מגורים 2 מיוחד למגורים ג' ומגורים ד'.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת הוראות בניה עבור :
 - א. הקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות מעל 5 קומות חניה תת קרקעיות.
 - ב. תוספת שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים (בניין ברח' עזריאל 1).
 4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מירביים.
 5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 7. קביעת הוראות בגין הריסה.
 8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
 9. קביעת הוראות בגין חניה.
 10. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 11. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
 12. קביעת מס' יח' דיור המירביים ל-57 (מהם 43 בבניין החדש בתא שטח 2 ו-14 יח"ד בתא שטח 1).
 13. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
 14. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
 15. קביעת הוראות מבנים/גדורות/ואלמנטים בנויים.
 16. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
 17. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מגורים ד'	2
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2
זיקת הנאה	מגורים ד'	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ד'	2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 2	591.61	33.57
אזור מגורים 2 מיוחד	1,157	65.65
דרך מאושרת	13.87	0.79
סה"כ	1,762.48	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13.88	0.79
דרך מוצעת	30.42	1.73
מגורים ג'	591.61	33.59
מגורים ד'	1,125.59	63.90
סה"כ	1,761.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	1. הפיכת קומת מרתף לקומת מגורים, תוספת בניה בקומות הקיימות וכן תוספת 2 קומות מעל תכנון זמין מונה הדפסה 15
	הבניין הקיים עבור דירות חדשות.
ב	הפקעות לצרכי ציבור
	השטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 130 מ"ר ושטח חצר שלא יפחת מ-175 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.
ג	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
	הוראות פיתוח: גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. מפלסי הכניסה לבניין יהיו בהתאם למפלסי הרחוב המיצרניים
ד	פסולת בניין
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ה	קווי בנין
	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט. קו בניין יסומן בקו נקודה בצבע אדום. קו בניין עילי למרפסות יסומן בקו נקודתיים בצבע אדום. קו בניין תת קרקעי יסומן בשני קווים נקודה בצבע אדום.
ו	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	עתיקות
	ע"פ 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.
ח	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ג'
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אשור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>5. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתאום עם המחלקה לנגישות בערית ירושלים.</p> <p>6. תיאום ואשור בכתב ממח"י בדבר תשתיות קימות בשטח.</p> <p>7. אשור מתקני אשפה, ושיטת פינוייה כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>8. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בערית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר וגן ילדים
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הקמת בניין מגורים בן 10 קומות (9 קומות מגורים מעל קומת מסחר) מעל 5 קומות חניה תת קרקעיות.</p> <p>2. בשלב היתר בניה תותרנה בניית מרפסות זיז בשטח של עד 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות.</p> <p>3. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות "א" בצבע כחול, המצוי בקומה 1- (מפלס 3.50-) של הבניין והיקפו כ-130 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות 6.1 להלן.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית במגרש.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח הבינוי / נספח התנועה.</p> <p>3. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. במידה ויידרש תוספת מקומות חניה שטחי השרות עבור החניות הנוספות יהיה מעבר לשטחים המצויים בטבלה 5.</p> <p>4. פתרון החניה עבור תא שטח מס' 1 יהיה בתא שטח מס' 2 עד תחילת העבודות במגרש זה.</p> <p>5. ככל ותוספת הבינוי בתא שטח 1 תבנה לפני המבנה המוצע בתא שטח 2, מקומות החניה הנדרשים עבור תא שטח 1 יהיו במגרש תא שטח 2 עד להשלמת הבניה בתא שטח זה.</p>
ג	הריסות ופינויים

4.2	מגורים ד'
	<p>חריגות הבניה, הגדרות, המדרגות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. הוראות פתוח: גובה גדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. מפלסי הכניסה לבניין יהיו בהתאם למפלסיה הרחוב המיצרניים.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט. קו בניין יסומן בקו נקודה בצבע אדום. קו בניין עילי למרפסות יסומן בקו נקודתיים בצבע אדום. קו בניין תת קרקעי יסומן בשני קווים נקודה בצבע אדום.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ 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>
י	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה המסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו, יינטעו מגישי הבקשה להיתר, עצים בוגרים חדשים בתיאום ובפיקוח אגרונום ובאישור המח' לשיפור פני העיר.</p>
יא	<p>מסחר חזית מסחרית</p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניי</p> <p>א. תנתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכת ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	5	10 (1)	32.03	43			7912.4	4490		950.5	2471.9	1157	בניין מס' 2 - בניין חדש	2	מגורים	ד' מגורים
									280				280	1157	בניין מס' 2 - בניין חדש	2	מסחר	ד' מגורים
									130	130				1157	בניין מס' 2 - חדש - גן ילדים	2	אחר	ד' מגורים
(2)	(2)	(2)	5	10	32.03 (1)	43	42.1	728.3	8322.4	4490	130	950.5	2751.9	1157	סה"כ בניין מס' 2 - בניין חדש	2	סך הכל >	ד' מגורים
(2)	(2)	(2)	2	5 (1)	16.5	14	51.61	341.27	2019	175	415.07	256	1172.93	591.61	סה"כ בניין מס' 1 - בניין קיים	1	מגורים	ג' מגורים



אחוריתכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
(3) 744	(2)	בניין מס' 2 - בניין חדש	2	מגורים	מגורים ד'
		בניין מס' 2- בניין חדש	2	מסחר	מגורים ד'
		בניין מס' 2 - חדש - גן ילדים	2	אחר	מגורים ד'
(3) 744	(2)	סה"כ בניין מס' 2-בניין חדש	2	<סך הכל>	מגורים ד'
(3) 184	(2)	סה"כ בניין מס' 1 - בניין קיים	1	מגורים	מגורים ג'

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה וכל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה, אינם כוללים שטחי שרות בקומת הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל מפלס זה תותר בניית מעקה תקני, חדר יציאה לגג וקומה טכנית.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) צ"ל 12 מ"ר ליחיד.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <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>	<p>6.1</p>
<p>6.2</p> <p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 15% 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).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. מיקום השמושים הציבוריים כמצויין בנספח 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5. הריסת הבינוי המסומן בנספח הבינוי הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות, ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשמושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה להפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה 1- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח ע"ש הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום</p>	<p>6.5</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
הבית המשותף.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית בניין מס' 2 - בניין חדש	הבניה תבוצע בהינף אחד. תותר בניה בנפרד ללא תלות בבניין מס' 1.
2	בניית יח"ד חדשות בבניין מס' 1 - בניין קיים.	הבניה תבוצע בהינף אחד. תותר בניה בנפרד ללא תלות בבניין מס' 2.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית הינו 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15