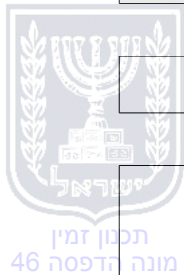


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0699587

פינוי בינוי ברחוב דהומי 8, ירושלים



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:  
14/11/2021

להפקיד את התכנית

13/02/2023

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

התכנית חלה על בניין קיים הנמצא ברח' דהומי 8 בשכונת קריית מנחם, ירושלים.

במסגרת התחדשות עירונית מוצעת הריסת המבנה הקיים ובניית שני מבני מגורים בני 10 ו-20 קומות הכוללים חזית מסחרית לרחוב ושטח בנוי למבנה ציבור. בנוסף מסדירה התכנית את דרך הגישה הקיימת הגובלת בתכנית מצפון-מזרח מחוץ לגבולות חלקת המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי ברחוב דהומי 8, ירושלים

מספר התכנית 101-0699587

1.2 שטח התכנית 2.831 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

215724 קואורדינאטה X

629327 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב דהומי 8.

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	דהומי	8	

שכונה קריית מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30435	מוסדר	חלק	45	85

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 46



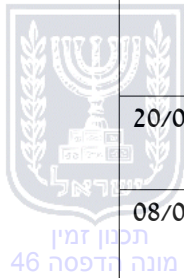
תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 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
20/08/1964		2032	1109	תכנית זו מחליפה את תכנית 1035 בתחומה.	החלפה	1035
08/09/1977		1	2365	תכנית זו מחליפה את תכנית 2300 בתחומה.	החלפה	2300
29/12/1983		1210	3009	תכנית זו מחליפה את תכנית 3130 בתחומה.	החלפה	3130
04/12/1994		922	4265	תכנית זו מחליפה את תכנית 4571 בתחומה.	החלפה	4571
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62
29/01/1976		1126	2190	תכנית זו מחליפה את תכנית 1821 בתחומה.	החלפה	1821



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מטיאס וייסבאום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מטיאס וייסבאום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות בכל בניין ומיקום מוסדות הציבור, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	10: 45 14/12/2022	מטיאס וייסבאום	14/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 2 - תנועה וחנייה.	20: 03 15/12/2022	אייל קראוס	14/12/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מספר 3 - נספח נופי	22: 07 12/12/2022	מטיאס וייסבאום	12/12/2022	1	1: 250	מנחה	הוראות פיתוח
לא	נספח מספר 4 - סקר עצים	15: 58 19/10/2022	אדיר אלוס	19/10/2022	21	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 5 - נספח סביבה	16: 00 19/10/2022	ענת שרט	19/10/2022		1: 250	רקע	איכות הסביבה
לא	דו"ח חברתי.	13: 44 13/10/2020	אורית ברור בן-דוד	13/10/2020	1	1: 250	רקע	נספח חברתי
לא	תשריט מצב מאושר	16: 52 27/11/2022	ראובן אלסטר	17/05/2018	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 (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6296666	02-6296666	
עו"ד	פרטי	גדעון פרום	14648	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	gidon@yovlevy.co.il
	פרטי			יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	60	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	60	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il

**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	מטיאס וייסבאום	121155	בריידמן אגמון אדריכלים	מסילת ציון	(1)		02-9910721	02-9920261	matias@ag-br.com
	אדריכל	יואל בריידמן	80789	משרד בריידמן אגמון אדריכלים	מסילת ציון		176	02-9910721		yoel@ag-br.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים	מסילת ציון	הר יעלה	176	02-9910721	02-9920621	office@ag-br.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522294	02-6522296	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	tamir@ekroads.co.il
.M.Sc מדעי האקלים	יועץ סביבתי	ארנון אסנת		תו"פ יועצים ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
ד"ר לאנטרופול וגיה	יועץ	אורית ברור בן-דוד			גבעת ישעיהו	(3)		050-5587528		oritbbd@gmail.com
כלכלן	שמאי	יורם ברק	294	שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	לחיי	31	03-5701990	03-5701990	barak_valuer@bezeqint.net

(1) כתובת: הר יעלה 176.

(2) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

(3) כתובת: ת.ד. 128.



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 46



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 46



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

פינוי בינוי ברח' דהומי 8.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
2. הסדרת מעבר חלופי לרכב המסומן בתחום השטח הציבורי הפתוח בסימון חניה.
3. קביעת הוראות בינוי עבור שני בנייני מגורים בני 10 ו-20 קומות.
4. קביעת קווי בניין וזיקת הנאה למעבר רגלי.
5. קביעת שימושים מותרים בתחום התכנית למגורים, מסחר ומבני ציבור, ושטחי הבנייה עבורם.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וטופס אכלוס.
7. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
8. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
9. קביעת הוראות בגין ביטול דרך קיימת לא סטטוטורית.
10. קביעת הוראות בגין החדרת עוגני קרקע זמניים בהתאם לסעיף 63(8) לחוק.
11. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
חניה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,455.12	86.17
שטח ציבורי פתוח	394.12	13.83
<b>סה"כ</b>	<b>2,849.24</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,455.12	86.17
שטח ציבורי פתוח	394.12	13.83
<b>סה"כ</b>	<b>2,849.24</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים 2. מסחר 3. תעסוקה כגון משרדים, מרפאות, בנקים קליניקות, כיתות לימוד וכדו', בחזית מסחרית 4. מוסדות ציבור עבור גן ילדים ומוסד קהילתי</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי, נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי ומס' קומות, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו. 2. המרחק בנין בניין 1 לבניין 2 לא יפחת מ-10 מטר. 3. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 4. במסגרת הבקשה להיתר בניה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00 ובמפלסי הגגות של עד 1.0 מ'. 5. תותר בניית גלריה בקומות המסחר, ובקומות המגורים הראשונה והעליונה של הבניינים בהיקף של עד 50% משטח הקומה הכולל, ללא תוספת שטחים מעבר לשטחים המצוינים בטבלה 5. 5. מפלסי החצרות והכניסות למבני המגורים או למוסדות הציבור יהיו תואמים ככל הניתן למפלסי המדרכה הסמוכה בשצ"פ. 5. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקעות הגובלות במגרש הבנייה מכל צדדיו. 6. חדר השנאים יוקם בחניון בתת הקרקע (ולא כמבנה נפרד) תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים. 7. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו בתת הקרקע. עם זאת יותר למקם מעל הקרקע פתחי אוורור. 8. יותר למקם כניסה נפרדת ופתחי אוורור לחדר טרפו מעל הקרקע ומחוץ לקוי בניין כמתואר בנספח בינוי, אם זאת יותרו שינויים בהתאם לדרישות חברת החשמל. 9. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט ומיועדים לקומות 0 ומעלה בבניין מס' 1 ולקומות 1 ומעלה בבניין מס' 2. 2. קווי הבניין העיליים יהיו כמצוין בתשריט ומיועדים לקומה 1- בבניין מס' 1 ולקומה 0 בבניין מס' 2. 3. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו כמצוין בתשריט. 4. תתאפשר בניית גגון כניסה לבניינים ולמסחר מחוץ לקווי הבניין.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים. 2. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, וכי תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו. 3. מיקום והיקף השטחים למסחר/תעסוקה בחזית מסחרית הינו מחייב. תותר גמישות בתצורת</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי רחוב דהומי. כמו כן תותר הפחתה בהיקף שטחי המסחר שבטבלה 5 של עד 10% ללא פגיעה ברציפות החזית המסחרית כלפי רחוב דהומי.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b>  <b>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח מס' 1 מיועד למעבר הולכי רגל ללא מגבלה כלשהי ותובטח הגישה אליו לכלל הציבור.                  2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.                  3. זיקת ההנאה לאורך רחוב דהומי תפותח ברצף אחד ובמישור המדרכה הסמוכה ללא מדרגות וגדרות.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים.                  2. על הגגות יוצבו מתקנים טכניים כגון דוודי מים, קולטי שמש, חדרי מעליות, משאבות חום, יחידות מ.א. וכו'.                  3. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, מתקנים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3 מ' עבור הבניין בן 10 הקומות ו-6 מ' עבור המגדל, על מנת להבטיח מופע ראוי של מתקנים אלו יש להסתיר אותם באמצעים שייקבעו לעת הוצאת היתר בניה בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה לרבות אופניים יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.                  2. תותר תוספת קומות ושטחים לחניה כדרישת רשות מוסמכת.                  3. 10% ממספר מקומות החניה למגורים ישמשו כחניות אורחים שלא ישויכו ליח"ד מסוימת, חניות האורחים יהיו כחלק ממספר החניות הניתנות לפי התקן התקף.                  3. תתאפשר גישה של כלל הציבור לחניה המיועדת למבני הציבור. תתאפשר גישת הולך רגל מהחניות אלו למפלס הקרקע שלא בדרך הרמפה.                  4. לפחות מעלית אחת המגיעה לחניון האופניים תהיה במימדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופנים יהיו על רצפת המעלית.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>  <b>כללי:</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.                  2. על אף האמור לעיל יותר שילוב משמעותי של מתכת / בטון / עץ / זכוכית וחומרים אחרים, לרבות שילובים שלהם בחזיתות המבנים וכן במעקות.                  3. לא יותר מיקום ממ"דים/ממ"קים בקטעי החזית המסחרית הפונה אל רחוב דהומי.                  4. גובה קיר תמך הפונים אל שטחים ציבוריים לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הקרקע הסמוכה לו. במידה ויידרש קיר תמך בגובה העולה על 3 מ', ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ' עבור שתילת צמחיה.</p>





4.1	מגורים ד'
	<p>מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המרפסות יבנו בתחום קווי הבניין ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</li> <li>2. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</li> <li>3. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</li> <li>4. יותרו מרפסות בשטח העולה על 14 מ"ר לדירה, ללא תוספת שטחים למגורים מעבר לקבוע בטבלה 5.</li> </ol> <p>תכנון המגדל יתייחס:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 100:1 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</li> <li>2. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.</li> <li>3. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלם בעיצובו הכללי של המבנה.</li> <li>4. יתאפשרו עוד 3 מטרים מעל מפלס גגות המתקנים הטכניים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.</li> <li>5. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט ולהתרחב למעלה.</li> </ol>
ח	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע כתום המצוי בקומה 1 של הבניין מס' 2 והיקפו כ- 130 מ"ר שטח מבונה ו-170 מ"ר חצר, יותר שימוש לגן ילדים בלבד.</li> <li>2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע חום בהיר המצוי בקומה 0 של הבניין 2 והיקפו כ- 220 מ"ר, יותר שימוש למוסד קהילתי בלבד.</li> <li>3. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</li> <li>4. שטחים אלו מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.10 להלן.</li> <li>5. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</li> <li>6. הכניסות למוסדות הציבור יהיו מונגשות ונפרדות מהמגורים. ומידה ולא תתאפשר כניסה מונגשת נפרדת, יותר שימוש במעליות המגורים להנגשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> </ol>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור.</li> <li>2. מעבר רכב בתחום המסומן בסימון חניה בתא שטח 2.</li> </ol>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.</li> <li>2. תכנון ופיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם אגף שפ"ע.</li> </ol>

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p><b>זכות מעבר לרכב</b>  <b>סימון מהתשריט: חניה</b>                      1. יותר מעבר רכב בתא שטח 2, בהתאם לעקרונות המוצעים בנספח התנועה.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 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	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			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
									350 (1)			30	320	2430	2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
								1531				(3) 350	(2) 1181	2430		1	מסחר	מגורים ד'
(11)	(10)	(10)	(10)	(10)	7 (9)	20	74 (8)	143 (7)	33800	13900 (6)		(5) 5300	(4) 14600	2430		1	מגורים	מגורים ד'

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:

יותר ניוד שטחים ממעל למפלס ה-0.00 אל מתחת ה-0.00. זאת בתנאי שסה"כ שטחי הבנייה לא יעלה על סה"כ השטחים המצוינים בטבלה 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 130 מ"ר מיועדים לגן ילדים ו-220 מ"ר מיועדים למוסד קהילתי..
- (2) שטח זה יהיה בחזית המסחרית כלפי רחוב דהומי. 375 מ"ר מתוך שטח זה הינו עבור גלריה בלבד לקומת המסחר..
- (3) שטח זה הינו שטח שירות למסחר בקומת המסחר..
- (4) שטחי הבנייה העיקריים כוללים 300 מ"ר עבור מועדון דיירים/מכון כושר, לא יותר ניוד שטחים אלו לשימושים אחרים.
- (5) שטחי השירות כוללים שטחים להקמת מרחבים מוגנים קומתיים. ככל ופתרון המיגון יהיה מרחב מוגן דירתי שטחי הממ"ד עבור כל דירה יחושבו מהשטחים העיקריים ויומרו לשטחי שירות.
- (6) שטח זה הינו עבור חניה, מחסנים ומתקנים טכניים למגורים, מסחר ומבני ציבור.
- (7) לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).
- (8) תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של המבנים. גובה המתקנים הטכניים יהיה בנוסף לגובה המירבי של הבניינים.
- (9) לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה או תוספת של מספר קומות החניה בהתאם לתקן התקף..
- (10) כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 4.1.2 ב. "קוי בניין".
- (11) שטח זה יחושב לפי יח"ד המופיעות בבקשה להיתר בניה כפול 12 מ"ר. שטח זה הינו שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד, ולא יותר ניוד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46







## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לתחילת עבודות בתא שטח 1 יהיה הסדרת מעבר חלופי לכלי רכב בתא שטח 2 במקום המעבר הקיים כיום.
2. תנאי להיתר בניה להקמת שימושים מסחריים יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. תנאי למתן היתר בנייה בכל בניין יהא תיאום עם חח"י מחוז ירושלים.
4. תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנית הפיתוח עם מחלקת גננות. התכנית תכלול נטיעות עצים, השקיה, וגינון.
5. תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק בכל אחד מיעודי הקרקע שבתחום התכנית.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מפלסי כביש הגישה המוסדר בתא שטח 2 עם מפלסי הפיתוח של השצ"פ הגובל והבטחת מדרכה להולכי רגל לאורך כביש הגישה כמסומן בנספח הבינוי.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למבנה ציבור בעיריית ירושלים.
9. תנאי להיתר בניה יהא תיאום 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 1- ו-0 של הבניין 2 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
11. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים.
12. תנאי למתן היתר יהיה הגשת חוות דעת כתובה מטעם מהנדס העיר לפיה קיים מענה מספק בהיבטים של פרוגרמה ושלד ציבורי לתוספת יחידות הדיור מכוח התכנית.
13. הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. יותר הוצאת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
14. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור כיבוי אש הכולל:
  - א. דרכי גישה 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.
  - ב. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווח הצנרת.
  - ג. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי כנדרש בת"י 448.
  - ד. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהייה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) 2000 ל/ד בלחץ 1.5 באר.

	<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
	<p>ה. צריכת המיים לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהייה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>15. תנאי בהליך הרישוי יהיה הבטחת סימון המבנה בסימון לילה בהתאם לתקן הישראלי התקף לסימון מכשולי טיסה. גבוה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. במידה ותדרש חריגה מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם משרד הביטחון.</p>	
	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).</p> <p>3. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 60 מ"ק ליממה (50% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1).</p> <p>4. מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון יתושים, ריחות וכדומה.</p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י משיגי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה 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>באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.</p> <p>5. יותר שינוי של עד 10% מהעצים בסקר והפיכתם מעצים שסומנו לשימור כך שיהיו לעקירה באישור פקיד היערות.</p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. בנייה למגורים תעשה לפי תקן 5281 בדרגה של לפחות 2 כוכבים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>3. מיקום פתחי פליטת האוורור יקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תסופק עמדה לטעינה לרכב חשמלי ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה.</p> <p>5. הבקשה להיתר יציג פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת הפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית המעודכנות בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות למצנחי אשפה, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני לאצירה מספקים ונגישות לרכבי איסוף.</p> <p>6. יוצגו פתרונות לאצירה לאריזות קרטון ופסולת גושית עבור שימושי המסחר.</p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
	<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. הבניה תותר בתוך תחומי קווי הבניה כמופיע בתשריט התכנית וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>

<p style="text-align: center;"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>2. מספר הקומות העל-קרקעיות המירבי יהיה כמפורט בנספח הבינוי מס' 1 ובטבלה 5 וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. מיקום שטחי הבניה המוצעים למסחר בחזית הפונה כלפי רחוב דהומי והיקפם הינם מחייבים וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת למעט הפחתה של עד 10% בהיקפם.</p> <p>5. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד ותיאסר המרת שטחי המרפסות בטבלה 5 לשטחים אחרים בבניין וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. מיקום והיקף השטחים הציבורים בבניין 2 לשימוש גן ילדים בקומה 1 ומוסד קהילתי בקומת ה-0 הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, מהווים סטיה ניכרת מתכנית, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>1. התכנית שבנדון מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליה 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 בדיון 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 הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>1. בתכניות הכוללות חפירה: תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. 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 style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>1. תנאי למתן טופס אכלוס למבנה המגורים יהא שיקום ופיתוח המדרכות אשר ייפגעו בזמן הבנייה.</p> <p>2. תנאי למתן טופס אכלוס למגורים יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p>כל הבינוי הקיים בגבולות התכנית ייהרס.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.10</b></p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי הוראות חוק התכנון והבניה,</p>	



<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>
התשכ"ה- 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה יבוצע בהינף אחד. יותר פיצול היתרים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר בניה בנפרד.	לא תותר בנייה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תהיה רשאית להאריך מועד זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46