

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/12/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

03/05/2023

תכנית מס' 101-0976472

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

מבנה לצורכי ציבור ומסחר - רחוב דניאל, שכונת מורשה, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בשכונת מוסררה במגרש 17 שברחוב דניאל פינת רחוב הלני המלכה פעלה במשך כ- 30 שנה קופת חולים. המבנה בו פעלה המרפאה הוא מבנה מחופה טיח עם גג אזבסט אשר אינו ראוי עוד לשימוש. המבנה אינו מבנה לשימור. לפי תכניות בניין ערים 3046 ו-3046 א' משנת 1982 ומשנת 1985 בהתאמה, ייעוד המגרש הינו למוסד והמבנים הקיימים מסומנים להריסה. מטרת התכנית היא שינוי ייעוד ל"מבנים ומוסדות ציבור" לצורך הקמת מבנה ציבורי לטובת תושבי השכונה והעיר. המבנה ישמש לפעילות קהילתית, לחינוך ולהנצחת הפנתרים השחורים. בקומת הקרקע במפלס הרחוב יהיה מסחר שכונתי ואו בית קפה.



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

מבנה לצורכי ציבור ומסחר - רחוב דניאל, שכונת מורשה, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

101-0976472

מספר התכנית

1.377 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

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

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221403

קואורדינאטה Y 632260

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מורשה, שטח בפינת הרחובות דניאל והלני המלכה

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	הלני המלכה	20	

שכונה מורשה, רחוב דניאל פינת הלני המלכה 20

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30053	לא מוסדר	חלק		32, 37-38

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

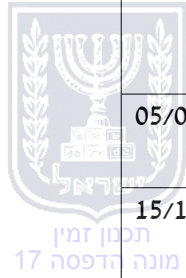
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
א / 3046	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית א / 3046 בתחומה	3448	1578		05/05/1987
3046	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3046 בתחומה	3001	854		15/12/1983
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה	687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מילסון סלמה ארד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מילסון סלמה ארד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	19/02/2023	מילסון סלמה ארד	11: 00 19/02/2023	נספח מס' 1 - בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/09/2022	רולי פלד	15: 36 20/09/2022	נספח מס' 2 - נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	20/09/2022	אדיר אלווס	15: 37 20/09/2022	נספח מס' 3א - נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	14	20/09/2022	אדיר אלווס	15: 37 20/09/2022	נספח מס' 3ב - סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2022	ראובן אלסטר	15: 57 17/07/2022	קומפילציית מצב מאושר	לא

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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, ועדה מקומית ירושלים	1	ועדה מקומית ירושלים	ירושלים	יפו	1	02-6296666	02-6297777	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית	1	עיריית ירושלים - אגף מבני ציבור	ירושלים	יפו	1	02-6296666	02-6297777	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מילסון סלמה ארד		ארד סימון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	הלל	14	02-6243298		as_arch@012.net.il
	אגרונום	אדיר אלווס	0	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	רולי פלד	12396385	רולי פלד- הנדסה תחבורה ותנועה	ירושלים	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	roshfeld@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

קביעת שימושים והוראות בינוי אחרות לקביעת בינוי להקמת מבנה ציבורי, רחוב דניאל, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי ייעוד קרקע משטח למוסד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

(ב) קביעת בינוי להקמת בניין ציבורי בן 4 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, וחניה בתת הקרקע.

(ג) קביעת קווי בניין מרביים לבנייה במפלס קומת הקרקע, בקומות העליונות ובתת הקרקע

(ד) הגדלת שטחי בניה מרביים המאושרים בשטח וקביעתם ל-3350 מ"ר, מתוכם 1550 מ"ר שטחים עיקריים ו-1800 מ"ר שטחי שירות.

(ה) קביעת השימושים המותרים בשטח לשימושי חינוך, חברה, קהילה, מוזיאון, בית קפה ומסחר.

(ו) שינוי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 3046 על השטח נשוא תכנית זו (לרבות לעניין קווי בנין, גובה בניה מקסימלי, חובת הקמת מעבר מקורה בקומת הקרקע, שימושים וכדומה), וקביעת הוראות בינוי חדשות במקומן.

(ז) קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

(ח) קביעת שלבי ביצוע לבנייה, כאמור.

(ט) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

(י) קביעת הוראות בגין עצים לשימור / לעקירה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
		מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
		קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	136.46	9.91
מוסד	1,240.89	90.09
סה"כ	1,377.35	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.46	9.91
מבנים ומוסדות ציבור	1,240.89	90.09
סה"כ	1,377.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. חינוך: גני ילדים או מעונות יום. 2. צורכי קהילה ורווחה לרבות מנהל קהילתי שכונתי. 3. בית קפה. 4. מוזיאון 5. מסחר. 6. חניון תת קרקעי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר הקמת בניין בן 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, לשימושים ציבוריים, בית קפה מוזיאון ומסחר. ב. תותר הקמת מבנה יציאה לגג מחדר המדרגות עד 2.20 מטר נטו. ג. תותר הקמת פרגולה על הגג. ד. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט בנושא הגובה שהינו מחייב. ה. תתאפשר גמישות של 1 מ' +/- למפלס ה 0.00 לעת מתן היתר בניה. תתאפשר גמישות של 1 +/- מטר בגובה הבניין. ו. מודגש כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מדגים בלבד לעניין נושאים עיצוביים. ז. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט. ח. תתוכנן כניסה נגישה להולכי רגל למבנה ולחצרות הדרומיות מהשטח הציבורי הפתוח הקיים מדרום לתכנית ט. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. י. מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צדי במגרש, ללא חזית לרחובות, ו/או על הגג באופן שיכלול מסתור מערכות. יא מיקום המסחר יהא במפלס רחוב דניאל, יתר השימושים גמישים במיקומם. יב. גג הבניין: 1. גג הבניין יהא גג שטוח כמפורט בנספח מס' 1. 2. במידה ותותקנה מערכות טכניות על הגג, הן תוסתרנה באמצעות מסתורים/קירות מחומרים המתאימים לבניין. 3. גג הבניין יפותח כחזית חמישית וכגג ירוק, כמפורט בנספח מס' 1. יותר שימוש בגג לפעילות יג. תותר הקמה של שנאי. לא תותר הקמת שנאי במבנה חיצוני נפרד, המבנה יהא טמון בקרקע בלבד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חח"י. יד. שטח כיתות גן ילדים יהיה לפי התקן המחייב של משרד החינוך לעת הוצאת היתר בניה ותפותח עבורן חצר בשטח התואם גם הוא את התקן המחייב של משרד החינוך. טו. הבניה תהיה בחיפוי אבן מרובעת ומסותתת. יותר שימוש בחומרים כגון: אריחי פח צבוע בתנור או פנלים מתועשים אחרים, בטון אדריכלי גלוי, אלומיניום וזכוכית - בתיאום עם מהנדס העיר, תותר התקנת רפפות/ אלמנטים להצללת קירות מסך וחלונות בחזיתות מזרח ומערב מעבר למישור קיר החזית.
ב	הוראות פיתוח 1. החזית לאורך רחוב הלני המלכה תהיה מגוננת ותכלול גינות על מנת לשמור על אופיו של הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	2. יובטח עומק/נפח שתילה איכותיים לנטיעת עצים מעל בינוי תת קרקעי (1 מ' עומק לכל הפחות). 3. יש להימנע מקירות תמך גבוהים בחזית רחוב דניאל. 4. גדרות לרחוב תהיינה בגובה 120 ס"מ. 5. יתוכנן ויבוצע חיבור בין החצר שבחזית הדרומית של הבניין הציבורי באמצעות גשר בנוי לשצ"פ.
ג	חניה 1. תותר הקמת חניה בפרויקט אך לא תחויב. 2. במידה ויבנה חניון, הוא יבוצע בתחום החלקה. חניה תת קרקעית תהיה בתחום תא שטח 1. 3. החניה תהיה עפ"י התקן בעת מתן היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 4. תותר תוספת של קומת חניה תת קרקעית עבור חניה לפרויקט, מעבר למפורט בנספח מס' 1 לעת מתן היתר הבניה. 5. מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד. 6. הכניסה לחניון תהא מרחוב דניאל בלבד. 7. יובטח עומק נפח שתילה איכותיים לנטיעת עצים מעל בינוי (1 מ' עומק לכל הפחות).
ד	שימור 1. הגדר המסומנת בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע סגול הינה גדר אבן היסטוריות לשימור ואסורה הריסתה. 2. גדרות אלה ישוחזרו במידת הצורך, וכן תתאפשר השלמה ותיקונים כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתחום תא שטח מס' 1 וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בתחום תא שטח זה. 3. ככל שתהיה דרישה להוסיף גדר מסגרות משיקולי בטיחות יתואם עיצוב הגדר ופרט ההתקנה עם אדריכל העיר. 4. במידה ויימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר במהלך ביצוע העבודות יש להפסיק את העבודות מיידית ולעדכן את מחלקת השימור העירונית, אשר תכריע האם נדרש שימור הממצאים.
ה	הריסות ופינויים סימון מהתשריט: מבנה להריסה המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה וייהרסו כחלק מבינוי ופיתוח המגרש.
ו	סידורים לאנשים עם מוגבלויות 1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא שטח מס' 1 עבור רכב נכים בעת הליך להוצאת היתר בניה. 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פתרון לפיר מעלית במידות 160/190 ס"מ לפחות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק ב'. 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פתרון למקומות חניה נגישים בתחום תא שטח 1, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח 1 פרק א'/פרק ב'. 4. המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לתקנות הנגישות והבטיחות. 5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוצג פתרון מפורט לדרך נגישה בתחום תא שטח מס' 1 המובילה ממדרכה/משביל נגישים אל הכניסה הראשית לבניין.

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

6. המדרכה בתחום התכנית תהא נגישה ופנויה למעבר ברוחב 1.30 מ' נטו וברוחב 2.50 מ' בסמוך לכניסה על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.
7. כל הפתרונות שניתנים לכלל הציבור (לרבות בתי שימוש, חניה וכדומה) יתוכננו כך שיתאימו גם לאנשים עם מוגבלויות, בהתאם לתקנות.

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון, הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי של המתחם/הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ורישומה בספרי המקרקעין, בהתאם להוראות האיחוד והחלוקה המפורטים בתשריט תכנית 3046א ובסעיפים 8 ו-9 בהוראותיה של תכנית זו.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום תאי שטח מס' 1 ו-2 שבתכנית, לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ובכלל זה תכנון מפורט של החיבור הנגיש לשצ"פ שמדרום לתכנית כולל שינויים בשצ"פ הנמצא מחוץ לגבול תכנית זו. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט לגבי עצים לשימור/לעקירה, מפלסי פיתוח, נטיעות, תכנון מערכות השקיה, תאורה, חומרי בניה ופיתוח וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף שפ"ע.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של תכנון דרכי הגישה למתחם ושל החניה מוצעת בו, לאישור אגף תוש"ה בעיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט לעניין תכנון החניות הנדרשות עפ"י התקן, לעניין הסדרי תנועה קיימים ומוצעים בכל הרחובות סביב המתחם (שבטי ישראל, הלני המלכה, דניאל), סימון קווי זכויות הדרך בכל הרחובות הגובלים בפרויקט, פתרונות ניקוז בכניסה לחניון, חתכים וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף תוש"ה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר בתחום תא שטח מס' 1, לאישור מחלקת הנגישות העירונית.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית התארגנות הכוללת דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות המשק עם הכניסות הגובלות בתחום העבודה. התכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במנהל תפעול.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח, לאישור אגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. תכנון הבניין והקמתו יהיו בהתאם לתקנים המקובלים ולסטנדרט המקובלים בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון וביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח לאישור האגף לאיכות הסביבה והמחלקה לקיימות בעיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות המים, הניקוז והביוב המתוכננות בשטח התוכנית וחיבור הבניינים המוצעים למערכות אלה ולקווי התשתית העירוניים הקיימים, לאישור חברת הגיחון.
12. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לבינוי ולפיתוח תא השטח לאישור הרשות הארצית לכבאות והצלה, לשם הבטחת בטיחות אש ואופטימלית ולשם תכנון וביצוע כל האמצעים הנדרשים לכיבוי אש.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת תברואה לעניין מיקום, סוג וגודל צוברי האשפה.
14. תנאי למתן היתר בניה בשטח תא שטח מס' 1 יהא תיאום השימושים הציבוריים עם המחלקה



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	למדיניות תכנון. 15. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הצורך בתכנון מבנה כביש עבור רחוב דניאל בהתאם לצורכי הפרויקט. 16. תנאי למתן היתר בניה יהא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, בהתאם להנחיות מנהל בית המודל ובאישורו. 17. שלביות ביצוע- תתאפשר ביצוע המבנה בשלבים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 18. תותר הקמת חניה בפרויקט אך לא תחויב. ב[החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת/מאושרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות					קו בנין (מטר)	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מעל הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	1240	2100	300	0	2000 (1)	4400	350	65	4	2	(2)	(2)	(2)	(2)	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

הוראות טבלה 5:

תתאפשר הקמת קומה טכנית מעל הקומה הרביעית שתכלול יציאה מחדרי המדרגות לגג, פיר מעלית, פרגולה להצללת הגג ועמודים הנדרשים להקמתה.
זכויות הבניה בתת הקרקע הן עבור הקמת שתי קומות חניה באם יידרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה סעיף 4.1.2 ג.3 לעיל.

(2) על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. התוכנית שבנדון מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז שפרטיו מפורטים להלן :
2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 שטח זה הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .
3. שטח התכנית שבנדון מצוי בתוך תחומיה של ירושלים הקדומה, וקיים צפי גבוה במיוחד לחשיפת עתיקות בעלות ערכיות יוצאת דופן בתחומיו, לרבות האפשרות לחשיפת שרידי החומה השלישית.
4. לאור הסעיף לעיל, היתרי בנייה מכוח תכנית זו יינתנו רק לאחר השלמת כל הבדיקות הארכיאולוגיות הנדרשות, ובהן חיתוכי בדיקה ופיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה.
5. ככל שיחשפו שרידיה של החומה, או שרידים אחרים בעלי ערכיות שעפ"י חוות דעתה של הרשות יצריכו שימורם באתרם, יהיה צורך להתאים את התכנון כך שיאפשר שימורם באתרם והצגתם.
6. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
7. 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.
8. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה 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.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.
- במקום העצים שיעקרו יינטעו עצים שווי ערך ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגרונום.
2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם. כל חפירה ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.
3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.
4. העבודה בשטח תתבצע בפיקוח של אגרונום מאושר.
5. יש לתכנן ולאשר שתילה חלופית המבוססת על עצים בוגרים הנתמכת במערכת השקיה פעילה וממוחשבת בכפוף לאישור מחלקת גננות.
6. על דופן רחוב הלני המלכה יינטעו עצים וצמחיה בכמות משמעותית ככל המתאפשר בהתאם לאופי השכונה על מנת לשמור את אופיו הירוק של מקטע רחוב זה.
7. לכל עץ שיישתל בתחום התכנית מעל בינוי תת"ק יובטח נפח שתילה איכותי של 1 מ' עומק לכל הפחות.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

8. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור להני"ל.

6.3

פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה 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 חשבון.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	הקמה בשלבים תותר בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו

7.2 מימוש התכנית

15 שנה