

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב ירושלים  
נהקבל ביום

09-09-2015

תיק מס' \_\_\_\_\_  
לטיפול

נרשם במס' \_\_\_\_\_

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11382

שם תוכנית: רחוב לשם גילה. פרויקט למגורים מסחר ומוסדות ציבור

מחוז: ירושלים  
מרחב תכנון מקומי: ירושלים  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>18.8.15</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>בנתן</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה פרויקט מגורים בשילוב של מסחר ומבנה ציבורי בקומת הקרקע, מייצרת דופן עירונית על רחוב לשם ובכך משתלבת עם עקרונות תכנית האב לשכונת גילה.

התכנית מציעה לענות על המחסור בדירות קטנות לזוגות צעירים בירושלים ומבקשת שינוי ייעוד הקרקע משטח למוסד לשטח למגורים מסחר ומוסדות ומבני ציבור.

קביעת בינוי להקמת בניין בן 6 קומות ו-11 קומות מעל קומת הקרקע ו-4 קומות תת קרקעיות לחניית מחסנים וחדרים טכניים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

פרויקט למגורים מסחר ומוסדות ציבור ברחוב לשם בגילה.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

11382

מספר התוכנית

2902 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית 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 התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217/900  
קואורדינטה Y 626/250

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב לשם, גילה, ירושלים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ירושלים

**התייחסות לתחום הרשות**  
נפה ירושלים  
יישוב ירושלים  
שכונה גילה  
רחוב לשם  
מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשימות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28052	מוסדר	חלק מהגוש	13	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	13/05/2014				מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	13/05/2014	1		250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	13/05/2014	1		1:250	מחייב חלקית*	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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.

\*נספח הבינוי מחייב לעניין: קווי בניין, מספר קומות, גובה הבינוי המרבי בהתאמה לסכמת גושי הבינוי, שימושים, זיקת הנאה ומפלס ה-0.00.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אליהו זכות אצל עו"ד קובי אמסטר	513584755				יפו 216 ירושלים	02-5000077				

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אליהו זכות אצל עו"ד קובי אמסטר	513584755				יפו 216 ירושלים	02-5000077				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
בעלים			רשות מקרקעי ישראל		יפו 216 ירושלים	02-5318888				
חוכר	אליהו זכות אצל עו"ד קובי אמסטר	513584755	רשות מקרקעי ישראל		יפו 216 ירושלים	02-5000077				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
עורך ראשי	אדריכל	מנדי רוזנפלד	05140488	33316		ת.ד. 91001 ירושלים	02-5666649				

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ייעוד משטח למוסד לשטח למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור קביעת בינוי להקמת בניין בן 6 קומות ו-11 קומות מעל קומת הקרקע למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ו-4 קומות תת קרקעיות לחניית מחסנים וחדרים טכניים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1.1 שינוי ייעוד שטח משטח למוסד לשטח למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- 1.2 קביעת בינוי להקמת בניין בין 6 קומות ו 11 קומות מעל קומת קרקע לצרכי ציבור מסחר ומגורים. ו-4 קומות תת קרקעיות לחניון, מחסנים וחדרים טכניים.
- 1.3 קביעת קווי בנין מרביים לבנין.
- 1.4 קביעת שטחים בתכנית עם הוראות מיוחדות.
- 1.5 קביעת אחוזי בנייה בהיקף של 320% שטחים מירביים על קרקעיים למגורים ומסחר.
- 1.6 קביעת שטחים למרפסות בנוסף לשטחי הבנייה המירביים.
- 1.7 קביעת שטחים מרביים לצורכי ציבור.
- 1.8 קביעת מספר יחידות המגורים במתחם למינימום 75 יח"ד.
- 1.9 קביעת הוראות בינוי ופתוח.
- 1.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 1.11 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2902 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6209	6209+		מ"ר	מגורים
		75	75+		מס' יח"ד	
		347	347+		מ"ר	מסחר
		518	518+			מבני ציבור
			-3000	3000	מ"ר	שטח למוסד
		50	50+		מס' יח"ד	מגורים מיוחד

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה		
			סימון עצים לעקירה	1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
				2	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90.5	2626	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		100	2902	מוסד ציבורי
9.5	276	דרך מוצעת				
100%	2902	סה"כ		100%	2902	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>א. הבינוי יהיה בשני אגפים כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם לגבהים המרביים המצויינים בו.</p> <p>ב. תתאפשר הורדה של קומה אחת לכל היותר בכל אגף בינוי.</p> <p>ג. מפלסי הפנים והחוץ בכל נקודה המסומנת בנספח הבינוי יהיו שווים ככל הניתן. ככל שידרש ניתן יהיה לשנות את היחס בין מפלסי הפיתוח לבין מפלס הכניסה בחלקי הבינוי השונים. אולם הפרש הגבהים בין הפנים לחוץ במקומות אלו לא יעלה על 0.6 מטר לכל היותר.</p> <p>ד. מפלס הבינוי בקומת הקרקע לא יעלה על 0.6 מטר ממפלס הפיתוח הצמוד לו.</p> <p>ה. חזיתות הבינוי במפלס קומת הקרקע ובקומת הגלריה ייבנו מחומרים שקופים כך שלכל הפחות 70% משטח החזית הבנויה תהיה בנויה מחומרים שקופים כאמור.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזיתות המבנה עם אדריכל העיר ובכלל זה לעניין שקיפות החזיתות במפלס הקרקע ובמפלס הגלריה.</p>
ב.	קווי בניין	<p>א. קווי הבינוי העל קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו מרוסק מסוג קו-נקודה בצבע אדום.</p> <p>ב. קווי הבינוי התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו מרוסק מסוג שני קווים-נקודה בצבע אדום.</p>
ג.	זכויות בנייה	<p>יהיו כמפורט על-פי השימושים המפורטים בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ד.	שימושים	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ג. שטח למבני ציבור בקומת הקרקע - לשימושי פנאי ותרבות המשתלבים בסביבה המוצעת בתכנית, וכאלה היכולים לתרום לכיכר ולמרחבים הציבוריים כדוגמאת מרכז למחול, שלוחת מתנ"ס, אולם תצוגה וכדומה (מודגש לא לשימוש של גן ילדים)/ מעון יום או כל שימוש שאינו יכול להיות פתוח ונצפה לציבור מהכיכר וכזה הדורש גידור והפרדה של השטחים הציבוריים (המוצעים).</p>
ה.	הפקעות לצרכי ציבור	<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. שטחים אלו יירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. 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 בקומת הקרקע של הבינוי לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט. המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>

<p>א. האזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם הוראות מיוחדות בזיקת הנאה לציבור ומחולק לשני איזורי משנה כדלהלן:</p> <p>1. שטח פתוח לגינון ונטיעות בצד מערב בצורת אמפי.</p> <p>2. מעבר וכיכר עירונית מקורה.</p> <p>ב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ג. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל, על ידי מגישי הבקשה, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ד. שינויים בלתי מהותיים בגאומטריית השטח האמור אשר יתהוו במהלך התכנון המפורט של המבנה יהיו בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו וייקבעו לעת מתן היתר הבניה ובלבד שגודלו הסופי לא יקטן.</p>	<p>זיקת הנאה/הוראות מיוחדות</p>	<p>א.</p>
<p>א. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי כל הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p> <p>ב. תוקם חברת אחזקה לפרויקט אשר תבטיח את אחזקת השטחים הנ"ל על-פי הסכם פיתוח.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהא רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בפיתוח תחזוקה, ניקיון וגינון של הכיכר והשטחים הציבוריים המסומנים בזיקת הנאה.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס 4 יהא התקשרות עם חברת ניהול בהתאם לאמור.</p>	<p>חברת אחזקה</p>	<p>א.</p>
<p>א. בינוי הפרויקט מבוסס על שני אגפים. אגף אחד בן עד 6 קומות מעל קומת הקרקע ידגיש את הממד האופקי של הבינוי ביחס לרחוב לשם. האגף השני בן עד 11 קומות מעל קומת הקרקע ידגיש את הממד האנכי בפיתוח רחוב השליו ורחוב לשם. מערך הבינוי מחייב.</p> <p>ב. אגפי הבינוי ומיקומם יוגדרו באמצעות קווי בניין ובהתאם לנספח הבינוי. מספר הקומות המירבי יהיה 11 קומות ו-6 קומות מעל קומת הקרקע.</p> <p>ג. גובה אבסולוטי מקסימלי לבינוי - במבן האנכי יהיה 885.30 ובמבן האופקי 867.70.</p> <p>ד. קומת הקרקע תהא בגובה כפול ובתוכה תהא אפשרות לבניית גלריה. הגלריה בכל שטח שהוא לא תחשב במניין הקומות.</p> <p>ה. תותר סטייה של עד +60 ס"מ במפלס ה-0.00.</p> <p>ו. החזיתות הראשיות הפונות לרחוב לשם יהיו לפי קו בניין אחיד ולאורכו כמצוין בנספח הבינוי. עיצוב חזיתות אלו יאופיין במערך מרפסות שקועות ליצירת חזית תלת ממדית עשירה. המרפסות תהיינה חלק ממאסת המבנה.</p> <p>ז. המרפסות בחזיתות הראשיות לאורך רחוב לשם יהיו מערכת מרפסות אחת מעל השנייה וללא דרוג.</p> <p>ח. חזיתות קומת הקרקע בשימושים הציבוריים והמסחריים ייקבעו לפי קו בניין אחיד כמצוין בנספח הבינוי ותהיינה המשכיות לעיצוב חזיתות הבינוי מעל.</p> <p>ט. הכיכר העירונית והשטח הפתוח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם הוראות מיוחדות, ישמשו כזיקת הנאה לציבור. שטחים אלו יפותחו ויעוצבו בהתאם לנספח הבינוי כיחידה תכנונית אחת, שתשמש את כלל התושבים בשכונה.</p> <p>י. החיבור בין הכיכר העירונית לשטח הפתוח, המסומן גם הוא כשטח בזיקת הנאה לציבור, יוגדר באמצעות רווח בבינוי לגובה כל הקומות. רווח זה חייב להישמר בתכנית המפורטת ורחבו לא</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ח.</p>

<p>יפחת מ-3 מטר, למעט חלקי בניין המשמשים כגשרים או מעברים שבינויים יתאפשר ברווח זה.</p> <p>יא. מומלץ כי השימושים המוצעים לשטח הציבורי יהיו כאלה שניתן יהיה לחשוף את פעילותם לרחוב כגון: מרכז למחול, שלוחת מתנייס, אולם תצוגה וכדומה על מנת שימשכו תשומת לב הציבור, בכל מקרה החזית של קומת הקרקע תהא חזית זכוכית בעיקרה לכוון רחוב לשם.</p> <p>יב. יודגשו בעיצוב המבנה הקווים האופקיים המסמנים את גובה הרצפות ומערכת עמודי אבן התומכות במרפסות אלה כמצוין בנספח הבינוי. שינויים מהותיים בעיצוב חזית זו יהיו בסמכות מהנדס העיר ו/או אדריכל העיר.</p>		
<p>יג. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת</p>	<p>ט. חובת חיפוי באבן</p>	
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מה"ע או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות: 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 סלולוריים), 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 להיתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת להסדרת צומת כניסה למתחם (רח' לשם – רח' השליו – רח' הצבר) ותכנית להסדרי תנועה לאורך רחוב השליו.</p> <p>ה. תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.</p> <p>ו. אישור תכנית האינסטלציה במחלקת המים.</p> <p>ז. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.</p> <p>ח. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.</p> <p>ט. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.</p> <p>י. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגון בשטח התכנית.</p> <p>יא. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.</p> <p>יז. תאום התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.</p> <p>יב. תאום עם שרותי כבאות והצלה.</p> <p>יג. תאום עם אגף העתיקות.</p> <p>יד. העצים הקיימים בתחום התכנית ייעקרו ובמקומם יינטעו עצים חדשים וישולבו בחלקי הפיתוח בתחום התכנית.</p> <p>טו. צובר גז קיים</p> <p>צובר הגז הקיים בתחום התכנית ישאר במקומו ולעת מתן היתר בנייה תיבדק אפשרות להעתיקו למקום אחר בתיאום עם חברת הגז.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין הבטחת יציבות המבנים הסמוכים בעת ביצוע החפירות והבנייה מכוח התכנית</p>	<p>י. תנאים למתן היתר בנייה</p>	

<p>יז. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המצרנית העוטפת את תחום התכנית מצפון מערב ודרום, לרבות המדרכות, ההנגשה והחניית לאישור מהנדס העיר וכי תנאי למתן טופס אכלוס ראשון יהיה השלמת ביצוע הדרך בהתאם לתכנית הפיתוח ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, עם מחלקת הנגישות ואגף תושבי"ה.</p>		
<p>א. הוראות הבינוי המפורטות בסעיף 4.1.2 א' וכן ההוראות המפורטות בסעיף 4.1.2 ח' "עיצוב אדריכלי", הינן מחייבות וכל סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי בניין - צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. מס' יחידות הדיור המינימאלי בתכנית זו הינו מחייב וכל הקטנה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. צמצום הרווח בין חלקי הבינוי בתחום המעבר בזיקת הנאה לציבור, לאורך הקטן מ-3 מטר, יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. לא תותר המרת שטחים בין השטחים המיועדים לשימוש מסחרי, ציבורי או למגורים. כל המרת שטחים בין השימושים כאמור, תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. השימוש הציבורי והמסחרי ימוקם בקומת הקרקע ובמפלס הגלרייה בלבד כמסומן בנספח הבינוי. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ז. השטחים המיועדים למרפסות בטבלה 5 מיועדים למרפסות בלבד ולא ניתן לנייד שטחים אלו לשטחי הדירות. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>יא.</p>
<p>א. החניה תהיה תת-קרקעית בתחומי החלקה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה למגורים יקבע על פי התקן לעת מתן היתר בניה. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר ל-4 קומות כמצויין בהוראות התכנית בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית למגורים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן התקף.</p> <p>ד. מעבר לחניות למגורים יותקנו חניות למסחר ולמבנה הציבור, מספר חניות לפי 1 ל-50 מ"ר שטח בנוי.</p>	<p>חניה</p>	<p>יב.</p>
<p>א. תנאי למתן היתר איכלוס בתחום התכנית יהא השלמת פיתוח המדרכות והסדרת הכביש המקיף את החלקה. השלמת פיתוח השטח בכללותו, הכל על פי תכנית מפורטת שתאושר על ידי מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.</p>	<p>תנאים למתן היתר אכלוס</p>	<p>יג.</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>הפקעה</p>	<p>יד.</p>

טו.	תחנת טרנספורמציה	א. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשות הרישוי. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
טז.	קולטי שמש	א. בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. בשטח התכנית רשאים שלא להתקין קולטי שמש.
יז.	היטל השבחה	א. היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
יט.	תשתית	א. מגישי הבקשה להיתר יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, ו/או ציבר גז וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. ב. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב אשר נמצאים באותו שטח, עד לקבלת טופס 4. ג. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.
כ.	חזית מסחרית	המסחר ימוקם בקומת הקרקע ובמפלס הגלרייה בלבד כמסומן בנספח הבינוי וכמסומן בו כחזית מסחרית.

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	
4.2.2	הוראות
א.	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.





**6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בניית כל הפרוייקט כולל הפיתוח בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד הכולל את המבנה, הכיכר והשטח הפתוח. לא תותר בניה בשלבים.
2.	תנאי למתן היתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח לדרך המצרנית העוטפת את תחום התכנית מצפון מערב ודרום, לרבות המדרכות, ההנגשה והחנייות לאישור מהנדס העיר
3.	וכי תנאי למתן טופס אכלוס ראשון	השלמת ביצוע הדרך בהתאם לתכנית הפיתוח ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, עם מחלקת הנגישות ואגף תושייה.

**7.2 מימוש התוכנית**

15 שנים מיום אישור התכנית. הארכת תוקפה של התכנית תהיה בסמכות מהנדס העיר.

**8. חתימות**

תאריך: 19/9/15 מספר תאגיד:		שם: אליהו זכות אצל עו"ד קובי אמסטר חתימה:	מגיש התוכנית
תאריך:		שם: מנדי רוזנפלד תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 19/9/15 מספר תאגיד:		שם:	יזם בפועל
תאריך:		שם: רשות מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך:		שם:	בעל עניין בקרקע
תאריך:		שם:	בעל עניין בקרקע

חתימת אליהו זכות אצל עו"ד קובי אמסטר  
 חתימת מנדי רוזנפלד  
 חתימת רשות מקרקעי ישראל