

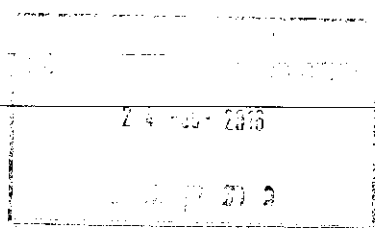
14835

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0095612

תכנית עמק רפאים 43



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.11.16  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון  
יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת המושבה הגרמנית לאורך טיילת הרכבת. בשטח המגרש קיימת היום בריכת ירושלים המיועדת להריסה והקמה מחדש במסגרת תכנית זו.

מטרת התכנית היא; לייצר שני מגרשים נפרדים האחד בבעלות עיריית ירושלים אשר יכלול בריכה ציבורית חדשה המוגשת לטיילת הרכבת ומגרש נוסף בבעלות פרטית אשר יכלול שימושים מעורבים. התכנית מציעה בינוי חדש רב-תכליתי הכולל חזית מסחרית לאורך הטיילת ו 5 קומות מגורים מעל, בריכת שחייה ציבורית חדשה במפלס רחוב המסילה הסמוך ולצידה שטח פתוח.

עוד מציעה התכנית שימוש בשטחים בתוך מבנה המגורים בעבור השימוש הציבורי לבריכה לרבות חדרי כושר, מלתחות ועוד.

התכנית מציעה גם המרת שימוש בשטחים של הבניין הקיים: הפיכת שטח המלתחות והשירותים הנלווים לבריכה לשימוש כשטח מסחר.

בעלי הקרקע ומגישי התכנית הינם מושב שורש שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ.

מצב סטטוטורי קיים: התכנית חלה על שטח שמיועד למסחר, שטח פרטי פתוח, ודרך מאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית עמק רפאים 43
		מספר התכנית	101-0095612
1.2	שטח התכנית		8.622 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	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 220825

קואורדינטה Y 629965

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת המושבה הגרמנית, האיזור התחום בין הרחובות עמק רפאים, הרכבת ועזריה ובית הקברות, רחוב עמק רפאים 43.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עמק רפאים	ירושלים
		המושבה הגרמנית	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן	בשלמותן			
74	72-73	חלק	מוסדר	30003

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

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/10/1981	74	2756	תכנית זו מבטלת את הוראותיה של תכנית מס' .2417	ביטול	2417
27/10/1994	493	4256	תכנית זו מבטלת את הוראותיה של תכנית מס' .א/2417	ביטול	א/2417
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראותיה של תכנית מס' .62	ביטול	62

## 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				עופר קולקר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עופר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:250	1	04/05/2016	עופר קולקר	04/05/2016	נספח מס' 2- חתכים וחזיתות נספח מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין, חזית מסחרית, זיקות הנאה למעבר רגלי, שטחי הבניה, שימושים, מפלס הבריכה, מפלסי הפיתוח וקומת המסחר.	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	04/05/2016	עופר קולקר	10/05/2016	נספח מס' 1 - תכניות בנוי: נספח מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין, שטחי הבניה, זיקות הנאה למעבר רגלי, חזית מסחרית, זיקת הנאה למעבר ציבורי, מפלס הבריכה מפלסי הפיתוח וקומת המסחר.	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1:250	1	10/11/2015	יורם אלישיב	10/11/2015		לא
טבלת שטחים	מנחה	1:500	1	04/05/2016	עופר קולקר	04/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/06/2015	אלישיב יורם	07/06/2015		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

**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, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6297777	02-6297777	
פרטי	פרטי	שיתופית אגודה	5700072 60	שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ		(1)		02-5341578	02-5340013	Mshoresh@ zahav.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: שורש ד.נ. הרי יהודה 90860.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שיתופית אגודה	5700072 60	שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ		(1)		02-5341578	02-5340013	Mshoresh@zahav.net.il

(1) כתובת: שורש ד.נ. הרי יהודה 90860.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	יפו		02-6297777	02-6297777	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
Mshoresh@zahav.net.il	02-5340013	02-5341578			(1)	שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	570007260	שיתופית אגודה	בעלים

(1) כתובת: שורש ד.נ. הרי יהודה 90860.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
admin@kke.co.il		02-6254603	27	המלך ג'ורג'י	ירושלים	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים ) (1991 בע"מ.	17480	עופר קולקר	עורך ראשי	אדריכל
M_ely@bezeqint.net		02-6793012	9	הרכבים	ירושלים	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	985	יורם אלישיב	מודד	מודד מוסמך



**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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בריכה ציבורית חדשה וכן בנין רב-תכליתי משולב עם מסחר ומגורים במושבה הגרמנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הריסה ופינוי הבריכה הקיימת לשם הקמת המבנים החדשים והשצ"פ ובניית בריכת ציבורית חדשה כמפורט בנספח הבינוי.
- ב. שינוי ייעוד שטח מדרך מאושרת ומשטח פתוח פרטי ומשטח מסחרי, לייעוד דרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור ו-מגורים, מסחר ומבנים למוסדות ציבור.
- ג. שנוי השימוש בשטחי המלתחות והשירותים הנלווים לבריכה שבבנין המסחרי הקיים על רחוב עמק רפאים לשטחים לשימוש מסחר.
- ד. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.
- ה. קביעת הוראות בגין הריסת הבריכה הקיימת וקביעת בינוי להקמת בניינים חדשים ובשטחים שהתפנו, לאחר ההריסה, הכל בהתאם לנספחי הבינוי.
- ו. קביעת הוראות בגין קווי בנין חדשים.
- ז. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה ותעודת גמר בשטח התכנית.
- ח. קביעת תוספת שטחי בניה בתכנית.
- ט. קביעת מספר קומות ל-6 קומות כלפי רחוב הרכבת ו 7 קומות כלפי פנים המגרש וכן עד 3 קומות תת קרקעיות עבור חניה כמפורט בנספח הבינוי.
- י. קביעת מספר יחידות דיור מרבי ל-60
- יא. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ועצים לעקירה/שימור/העתקה בגבול המגרש.
- יב. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- יג. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית זו.
- יד. קביעת הוראות בגין שטחים ציבוריים שיועברו לטובת עיריית ירושלים.
- טו. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה בהסכמה.
- טז. קביעת הוראות בגין השימושים השונים בתכנית.
- יז. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר ציבורי בגג המבנה המסחרי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם		8.622		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		10	+10		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
בריכה, מלתחות, חדר כושר, ושימושים נלווים.	2,681		+2,681		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
		60	+60		יח"ד	מגורים (יח"ד)
		5,300	+5,300		מ"ר	מגורים (מ"ר)
יותר המרת שטחים עיקרים לשימוש הבריכה במבנה הקיים לשטחים מסחרים	6,069		+450	5,619	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	101	דרך מאושרת	101
מבנים ומוסדות ציבור	301	מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
מסחר	202, 203	מסחר	202
סימון בתשריט		יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול		דרך מאושרת	101
בלוק ביטול		מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק ביטול		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק ביטול		מסחר	202
בלוק עץ/עצים לעקירה		מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לעקירה		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
דרך /מסילה לביטול		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי		דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר רגלי		מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה למעבר רגלי		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	203, 202
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר	203

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,480	17.17
מסחר	2,065	23.95
שטח פרטי פתוח	5,077	58.88
<b>סה"כ</b>	<b>8,622</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,370.46	15.88
מבנים ומוסדות ציבור	2,354.68	27.29
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,121.3	24.59
מסחר	2,781.53	32.24
<b>סה"כ</b>	<b>8,627.97</b>	<b>100</b>

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה וממכר, גלריות וכדומה.</p> <p>2. משרדים</p> <p>3. מגורים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בשטח המיועד למסחר בתא שטח 202 ישנו מבנה מסחרי קיים אשר לא מוצע בו שינוי בתכנית זו</p> <p>2. בתא שטח 203, מוצע שינוי שטחי המלתחות קיימים, לטובת הרחבת שטחי המסחר בקומת הקרקע וזאת ללא שינוי במעטפת המבנה הקיים או בסך השטחים העיקריים.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בתא שטח 203 כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה לציבור עבור משתמשי בריכת השחייה ללא מגבלות. יותר להציב על הגג רהוט זמני ושמשיות. לא תותר כל בניה ו/או הצבת מבנים זמניים והכל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. בריכת שחייה, חדר כושר.</p> <p>2. מתקנים וחדרי נלווים לבריכה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מבנה הבריכה יהיה בן קומה אחת מעל פני משטח הבריכה. גובה המבנה מפני הבריכה ועד לתחתית התקרה לא יעלה על 6.00 מ'. גובה מבנה הגג לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>ב. בריכת השחייה הראשית תהיה באורך שלא יפחת מ 33.0 מטר וברוחב שלא יפחת מ 15.0 מטר ובעומק ממוצע שלא יפחת מ 1.2 מ'. כן תיבנה בריכת פעוטות באורך שלא יפחת מ 10.0 מטר</p>

**מבנים ומוסדות ציבור****4.2**

וברוחב שלא יפחת מ 4.0 מטר. בריכות השחייה ייבנו בהתאם לכל דין, ולעניין הקמת בריכות שחייה ויחייב אישור משרד הבריאות ובכל רשות אחרת הנדרש להפעלתה.

ג. גג הבריכה יהיה גג אטום, לא יהיו בו פתחי תאורה, הגג יהיה בבעלות העירייה ולא תהיה אליו גישה לדיריים ולמתרחצים. עיריית ירושלים ואו מפעיל הבריכה מטעמה ידאגו לתחזוקתו התקינה וניקיונו של הגג. לא תותר כל בניה על הגג, הצבת מתקנים וכל כיוצא בזה. גג הבריכה יבוצע מחומרים עמידים לאורך זמן, קלים לתחזוקה, שאינם מחזירי חום ואו קרינה.

ד. במבנה הבריכה יותקנו דלתות מזוגגות רחבות אשר יוכלו להיפתח אל החצר הסמוכה בגובה שלא יפחת מ 3.00 מ'. דלתות אלו יהיו אטומות לרעש בעת סגירתן כך שתתאפשר הפעלת הבריכה בשעות הערב מהשעה 18:00 מבלי שייגרם מפגע רעש לדירי הדירות מעל.

ה. תשמר יציאה לרחוב עמק רפאים מתוך שטח המתחם בהתאם למסומן בנספחי הבינוי.

ו. הבריכה תשמש לפעילויות ספורטיביות של שחיה ומקצועות ספורט נלווים. לא יותר עריכת אירועים ואו מסיבות, ולא תושמע מוזיקה בתחום הבריכה.

ז. הפעלת הבריכה מהשעה 18:00 תבוצע בשטח המקורה בלבד ובדלתות סגורות כדי למנוע מפגע רעש לשכני בנייני המגורים.

ח. חצר אנגלית : בין המבנה המסחרי הקיים ובין שטחי הבריכה תתוכנן חצר אנגלית כמפורט בנספח הבינוי נספח מס' 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פרט זה הכולל עמידה בתקני בטיחות ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

י. שטחים לצרכי ציבור :

השטח המסומן בנספח הבינוי כשטח לבריכה ירשם על שם עיריית ירושלים ובהתאם לטבלת האיחוד והחלוקה ובהתאם להוראות סעיף 6.9. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד ובהתאם להסכם המשפטי בין הצדדים.

**דרך מאושרת****4.3****שימושים****4.3.1**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

**הוראות****4.3.2**

א

**מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור****4.4****שימושים****4.4.1**

1. מגורים - בקומות מעל המסד.
2. מסחר כלפי רחוב הרכבת בקומת המסד בלבד
3. מתקני ספורט, חדרי כושר, מלתחות ושטחים נלווים לבריכת השחייה, קפיטריה- בקומות המסד
4. חניון למגורים ולרכב תפעולי בלבד.
5. שטחי ציבור עבור פעילות קהילתית (חדרי חוגים וכד') בקומות המסד

**הוראות****4.4.2****אדריכלות**

א

א.תותר הקמת שני מבני מגורים מעל קומות מסד. קומות המסד (קומה אחת כלפי רחוב הרכבת

**מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**

4.4

- וקומה כפולה כלפי בריכת השחיה) יכללו מסחר, וכן שימושים ציבוריים בהתאם למפורט. מתחת לקומת המסד יבנו קומות חניה. והכל בהתאם לנספחי הבינוי.
- ב. המרחק בין מבני המגורים אשר מעל קומת המסד לא יפחת מ 8 מ' וזאת לרבות המרחקים בין המרפסות.
- ג. תותר הקמת גרעין מדרגות ומעלית משותף לגושי הבינוי וזאת מבלי לייצר מסת בינוי רציפה ובהתאם לנספח הבינוי.
- ד. הכניסות לבנייני מגורים אלו ייעשו מכיוון רחוב הרכבת.
- ה. מפלסי הקומה המסחרית יתואמו עם מפלסי רחוב הרכבת ולמפלסי הפיתוח הסמוכים לו ובהתאם למפורט בנספחי הבינוי.
- ו. המסחר כלפי רחוב הרכבת יתוכנן באופן שאינו מייצר קולונדה רציפה. ובהתאם לנספח הבינוי.
- ז. שטח כל חנות לא יעלה על 120 מ"ר ולא ניתן יהיה לאחד בין חנויות.
- ח. שטחים לצרכי ציבור:
- השטחים המסומנים בנספח הבינוי בתא שטח 201, ומיועדים לשטח בריכת השחיה הציבורית וכן השטחים שישמשו לטובת המלתחות, חדרי כושר ושטחים נלווים של בריכת השחיה, ירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות סעיף 6.9 ולטבלת ההקצאות ובהתאם להסכים המשפטי בין הצדדים.
  - תשמר זכות הציבור לכניסה לקומה זו ע"פ התנאים לכשתקבע עיריית ירושלים לכניסה אל שטח הבריכה.

**אדריכלות**

ב

**(1) מרפסות :**

- שטחי המרפסות עבור יחדות הדיור יהיו בהתאם לעמודת שטחי המרפסות בטבלה 5.
- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.
- תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
- תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
- לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
- כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.

**(2) צנרת ומתקני תשתית על הבניין :**

- אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות המבן, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.

**(3) חלונות ממ"דים :**

- חלונות ממ"ד הפונים לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי ובחזית הניצבת במרחק של עד 3.0 מטר מן החזיתות האמורות, יבוצעו כחלון נגרר לתוך כיס על פי הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי

**מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**

4.4

מראה החלון לא יהיה שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.

(4) טיפול במשטחי הגג :

גגות הבניינים אשר ישמשו כמרפסות לקומות העליונות ירוצפו במרצפות טרצו, קרמיקה, אבן או חומר סינתטי כגון שיש "קיסר" או גרניט פורצלן.

(5) מתקני תליית כבסים :

מתקני תליית הכביסה יותקנו בגומחה בקיר הבניין. מתקני תליית הכביסה יכוסו במסתורים, פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצועם.

(6) חומרי בנייה נוספים :

א. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה בטון לבן ובגוון האבן הטבעית.

ב. יותר שימוש באלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית כאלמנטים עיצוביים בלבד כגון: מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש.

ג. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי., אסבסט וכיו"ב.

**דרכים**

ג

דרך לביטול:

הדרך המסומנת לביטול בתשריט הינה דרך לביטול.

**הוראות פיתוח**

ד

א. לא תותר הקמת גדרות כלפי רחוב הרכבת.

ב. כל הקירות והגדרות שחזיתם פונה לדרך, או לשטח פתוח בתחומי מגרשי המגורים, ייחופו באריחי אבן טבעית, מרובעת ומסותתת.

הוראות נוספות :-

(1) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(2) אנטנות טלוויזיה ורדיו :-

על גבי כל גוש בניינים בתכנית תותר הקמתה של אנטנה אחת.

(3) קולטי שמש על הגג :-

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	תאי שטח	יעוד				
	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת (2) 1	מעל הכניסה הקובעת (1) 2					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
0	0					40		554		1050		301	מבנים ומוסדות ציבור				
						45		1631		1631		201	מבנים ומוסדות ציבור				
	4	3	(6) 6	(5) 23	25	60	55	6669.15	(4) 6121	1368.87	5300.28	2121	201	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
						24		500		50	450	2121	201	מסחר			
		1	5					(8) 5249	1354.2		5249	2067	202	מסחר			
										370	714	203	203	מסחר			



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

מרבסות-בנוסף לשטח העיקרי (מטר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
	0	(3)	301		מבנים ומוסדות ציבור
	0	0	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
600 (7)	0	7	201	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			201	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			202	מסחר	מסחר
			203	מסחר	מסחר

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

### הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחסנים.

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

- (1) גובה אבסולוטי 747.80.
- (2) קומת חדרי מכונות ואחזקה לבריכה.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט.
- (4) 3 קומות חניה תת קרקעיות.
- (5) גובה כלפי חזית רח' הרכבת, גובה אבסולוטי 766.00 - ומעל גובה זה תותר קומה טכנית בלבד ועד לגובה של 769.5.
- (6) גובה הבניין הכולל הוא 6 כלפי רחוב הרכבת ו 7 קומות כלפי שטח הבריכה כמפורט בנספח הבינוי.
- (7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח למרבסות מקורות, סה"כ 10מ"ר לכל יחיד.
- (8) שטחי הבניה וקוי הבניין עבור שטחי המסחר יהיו ללא שנוי מהמצב הקיים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>1. תקן החנייה לאזור המגורים יהיה 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת מגורים על פי תכנית 5166ב' ובהתאם למפורט בנספחי הבינוי.</p> <p>2. תותר בניית חניון תת-קרקעי עד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (737.5+).</p> <p>3. החנייה תבנה כחנייה מקורה וסגורה בקירות בכל צידיה, בהתאם למפורט בנספחים 1 ו-3 ובכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>4. אזור שטח החניון לרבות שטחי חדרי המכונות וכן חדרי החומרים המסוכנים יעשה באמצעות ארובות אשר יעלו דרך המבנה ועד לרום הגג, זאת לשם מניעת סיכונים.</p> <p>5. פתחי יציאת האויר המנוקז מהחניון לא ימוקמו בקרבת בנינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים / מסחר) או בקרבת עוברים ושבים. אויר המנוקז מהחניון לא יגרום למפגע סביבתי.</p> <p>6. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית אוורור לחניון לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. לחניון דיירי המגורים תהא כניסה / יציאה אחת מרח' הרכבת וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>8. חניון תת קרקעי בתאי שטח 201 ו-301 הינו לדיירי מבני המגורים ובעלי המסחר בתא שטח 201 בלבד. לא יותר שימוש ע"י באי בריכת השתייה.</p> <p>9. החניה התפעולית לחדרי המכונות תהיה בקומות החניון ותאפשר גישה ישירה להעברת חומרים מסוכנים מרכבי השירות ואל חדר המכונות. גובה קומות החניה יותאם לתנועת רכבי השירות עד לנקודת הפריקה. לשירות הברכה.</p>
<b>6.2</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<p>העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>הטמיעו כאן את חוות הדעת במלואה</p>
<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	<p>1. שלבי הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מס. הקומות לרבות הנסיגה של הקומה העליונה יהיה כמצוין בנספחי הבינוי הנו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. קוי הבניין המפורטים בנספח הבינוי(נספח מס' 1) בתכנית הינם מחייבים, כל שינוי מהם יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. חזית המסחרית תפנה לרחוב הרכבת וכל סטיה מסעיף זה תחשב סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>6. זיקות ההנאה המצויינות בתכנית הינן מחייבות וכל הקטנה או שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>7. סעיף 4.4.2 א "אדריכלות" הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>8. סעיף 4.4.2 ג "הוראות פיתוח" הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>9. מפלסי הפיתוח המופיעים בנספח הבינוי בתור "מפלס מחייב" הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 50 ס"מ ממפלסים אלו וכל סטיה מסעיף זה יחשב סטיה ניכרת.</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<p>תנאי למתן תעודת גמר ולאיכלוס לבניין המגורים ברח' הרכבת ולמסחר במקרקעין נשוא</p>

6.4	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>התכנית תינתן רק לאחר השלמת בניית בריכת השחייה ומתקניה ורישומה בלשכת הרישום על שם עיריית ירושלים, ומסירתה לעיריית ירושלים ובהתאם להסכם המשפטי בין הצדדים.</p>	
6.5	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין לרבות קירוי גג הבריכה עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. הגשת הבקשה להיתר תכלול את שטחי הבריכה, המלתחות, חדרי הכושר וכל השרותים הנלווים לבריכה. הגשת תכנית לשטחים אלו ולקבלת היתר להן יהוו תנאי היתר הבניה לשטחי המסחר והמגורים מעליהם ובכלל במקרקעין נשוא התכנית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים ואגף הספורט בעירייה לעניין בריכת השחייה והמתקנים הנלווים והכל בהתאם לסיכומים שכבר הושגו בין הצדדים.</p> <p>ו. הגשת הבקשה להיתר תכלול את מסמכי הרישום להיתר תכלול מסמכי הרישום ולרבות הסכם השינוף ותקנון הבית המשותף בהם יפורטו היחסים וגבולות האחזיות בין מרכיבי הפרויקט השונים.</p> <p>ז. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית להפחתת רעש בשלב עבודות ההקמה למוגדר בחוק למניעת מפגעים תשכ"א 1961 ובתקנון למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ע 1990.</p> <p>ח. השימושים המסחריים כלפי פארק המסילה יתואמו עם מהנדס העיר בשלב היתר הבניה.</p>	
6.6	<b>תשתיות</b>
<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין וכפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן, על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל</p>	

6.6	<b>תשתיות</b>
<p>מתקן בין על - קרקעי ובין תת - קרקעי, לרבות: קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.</p> <p>להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בנייה.</p>	
6.7	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק, למעט בריכת השחייה ומתקניה.</p> <p>ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.8	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. דיקוק קיר בצורה מקומית לצורך ביצוע מעבר לרח' עמק רפאים של 1.2 מטר, הכל בהתאם לתקן מילוט</p>	
6.9	<b>איחוד וחלוקה</b>
<p>איחוד וחלוקה בהסכמה:</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' רשאית הוועדה המקומית לגבות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p> <p>ד. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום, ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.</p> <p>ה. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין, ע"פ הוראות הרישום.</p> <p>1. תנאי לרישום האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין יהיה רישום הערת אזהרה לטובת העירייה לענין העברת שטח המבונה כמסומן בנספח הבינוי לבעלות העירייה.</p> <p>2. תנאי למתן טופס איכלוס לבנין זה יהיה רישום הבעלות של העירייה בשטח האמור.</p> <p>3. רישום השטח הציבורי ע"ש העירייה מותנה בקבלת היתר בנייה לשטחי המגורים והמסחר בתכנית.</p> <p>4. רישום תא שטח 103 (השטח המיועד לבריכה) ע"ש העירייה מותנה בהוצאת היתר בניה לשטחי המגורים והמסחר בתכנית.</p>	
6.10	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>יוותרו לפחות 25% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p>	

**זיקת הנאה****6.11**

א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגליבתאי שטח 201, 301, 202 הינו שטח המיועד למעבר חופשי לציבור וזאת ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ב. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר רציף לאורך רחוב המסילה וכן מעבר המקשר מתחם הבריכה מרחוב המסילה ועד לרחוב עמק רפאים. והכל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח./ תירשם על המפורט בסעיף זה הערת אזהרה בספרי המקרקעין

**ביצוע התכנית****.7****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
1. היתר הבניה יכלול את מבני המגורים החדשים כל שטחי הבריכה החדשה וכן החניון והמסחר והשטחים הציבורים הנוספים וכל זאת בהיתר אחד כאמור.	שלב 1	1
2. הבניה תבוצע בהינף אחד ללא שלבים נוספים. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המסחר והמגורים יהיה קבלת טופס איכלוס של בריכת השחייה וכן כל המתקנים הנילוים לה, וכן יתר השטחים הציבורים והכל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.	שלב 2	2

**מימוש התכנית****7.2**

זמן משוער לביצוע התוכנית יהיה עשר שנים מיום אישור התוכנית.

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> 18.5.16. עיריית ירושלים חתימה: עופר קולקר מנהל אגף תכנון עיר</p>	<p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> עיריית ירושלים <b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ירושלים 0</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> שיתופית אגודה <b>שם ומספר תאגיד:</b> שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ 1111</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> שיתופית אגודה <b>שם ומספר תאגיד:</b> שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ 1111</p>	<p><b>יום</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> <b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ירושלים 0</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ</p>	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> שיתופית אגודה <b>שם ומספר תאגיד:</b> שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ 1111</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> עופר קולקר <b>שם ומספר תאגיד:</b> קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ.</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

קולקר, קולקר אפשטיין  
אדריכלים (1991) בע"מ  
ח.פ. 51-157025-1