

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0571190

בריכת ירושלים - מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים, המושבה הגרמנית, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו תכליתה עדכון נספח הבינוי ואפשרויות הבינוי והפיתוח במתחם הידוע בשם "בריכת ירושלים" בשכונת המושבה הגרמנית בירושלים.

זאת בהתאמה לנדרש ע"פ התכניות הפרטניות שאישרה עיריית ירושלים למנהלת השכונה מחד ועל מנת למצות את הזכויות המוקנות במתחם מאידך, הן בבריכת השחייה ומרכז הכושר העירוני, והן בפרוייקט המסחר והמגורים המחובר אליו.

תכנית זו מחליפה את תכנית מס': 101-0095612 תוך שהיא משנה את הבינוי שאושר בה, לרבות לעניין תכנון השטחים הציבוריים שבתכנית, תכנון המרפסות לדירות המגורים בתכנית, תכנית קומה ו' (מפלס 21.50 מ'), תכנון קולונדה למסחר שבתכנית, בחזיתו הדרומית של הבניין, הפונה לרח' הרכבת, וכדומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בריכת ירושלים - מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים,
המושבה הגרמנית, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0571190

מספר התכנית

4.634 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א)
סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	220820
קואורדינאטה Y	629964

1.5.2 תיאור מקום

המתחם הידוע בשם "בריכת ירושלים", התחום בין מבנה עמק רפאים 43 מצפון-מערב ומדרום מערב, רחוב הרכבת (פארק המסילה) מדרום מזרח, ובית הקברות הטמפלרי מצפון-מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הרכבת		

שכונה

המושבה הגרמנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30003	מוסדר	חלק	78-79	76

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

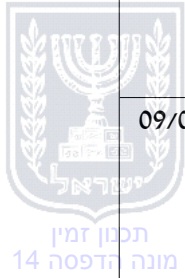
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
09/06/2016	7674	7281	תכנית זו משנה את תכנית 101-0095612 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 95612 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0095612
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	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1: בינוי - גליון מס' 1: תכניות הנספח מחייב לעניין קווי הבניין, מפלסים מחייבים, זיקות הנאה למעבר רגלי ושימושים.	03/10/2018	אמציה אהרנסון	03/10/2018	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1: בינוי - גליון מס' 2: חתכים וחזיתות הנספח מחייב לעניין מספר הקומות, גובה הבנייה, מפלס הכניסה הקובעת ומפלס הבריכה.	03/10/2018	אמציה אהרנסון	03/10/2018	2	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2: נספח הדמיות	03/10/2018	אמציה אהרנסון	03/10/2018	5		מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב קיים	03/10/2018	יורם אלישיב	03/10/2018		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
	פרטי			אסדן ישראל בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	66		02-5861720	dbleeman@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אסדן ישראל בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	66		02-5861720	dbleeman@ gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ע"י עו"ד ישי נוימן		שורש מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	שרש	(1)		02-5654000	02-5654001	ynewman@abramso n-law.co.il

(1) כתובת: מושב שורש, ד"נ הרי יהודה 9086000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמציה אהרנסון		אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494	02-6734493	office@aaron-arc.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי הבינוי המאושר להקמת בניין מגורים ומסחר ולהקמת בריכת שחייה ציבורית חדשה בשטח הידוע כ"בריכת ירושלים", המושבה הגרמנית, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

- א. שינוי הבינוי המאושר להקמת בנין מגורים ומסחר בתחום תא שטח מס' 201, וקביעת בינוי חדש להקמתו, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח
- ב. שינוי הבינוי המאושר להקמת בריכת שחייה ציבורית בתחום תאי שטח מס' 201 ו-301, וקביעת בינוי חדש להקמתה, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח
- ג. שינוי קווי הבניין להקמת הבניינים כאמור
- ד. שינוי גובה הבנייה המרבי להקמת הבניינים כאמור
- ה. התרת ניווד שטחי שירות משטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

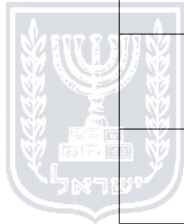
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	001
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
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 תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	201



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.40	157.75	דרך מאושרת
50.82	2,354.68	מבנים ומוסדות ציבור
45.78	2,121.3	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	4,633.73	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.40	157.75	דרך מאושרת
50.82	2,354.68	מבנים ומוסדות ציבור
45.78	2,121.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	4,633.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים - בקומות שמעל לקומת הקרקע</p> <p>ב. מסחר כלפי רחוב הרכבת בקומת הקרקע בלבד</p> <p>ג. מתקני ספורט, חדרי כושר וחוגים, קפיטריה, מלתחות ושטחים נלווים אחרים לבריכת השחייה הציבורית - בקומת הקרקע ובקומה א'</p> <p>ד. חניון למגורים - לרכבים של בעלי יח"ד ולרכב תפעולי בלבד, למחסנים ושימושים טכניים</p> <p>ה. שטחי ציבור עבור פעילות קהילתית (חדרי חוגים וכד') בקומת הקרקע ובקומה א'</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>(1) בשינוי לבינוי המאושר בתחום תא שטח מס' 201 עפ"י תכנית 95612, יהא הבינוי בשטח זה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>(2) נספחי הבינוי הינם מנחים, למעט בנושאים הבאים, שהינם מחייבים: גובה הבנייה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבניין, שטחי הבנייה, זיקת הנאה למעבר רגלי, חזית מסחרית, השטחים לשימושים ציבוריים, מפלסי פיתוח וקומת המסחר.</p> <p>(3) יותר נידוד שטחי שירות משטחי הבנייה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחי בנייה שמעל למפלס הכניסה הקובעת, הכל כמפורט בסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירביים בתחום תא שטח מס' 201 יהיו כמפורט להלן:</p> <p>(1) קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום הם קוי בניין המירביים לבנייה תחתית/תת-קרקעית.</p> <p>(2) קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המירביים לבנייה על קרקעית.</p> <p>(3) בשינוי למצויין בסעיף קטן (2) לעיל, הבנייה בחזית הצפונית של הבניין שבתחום תא שטח מס' 201 כלפי הבריכה הציבורית בקומות ב' ו' תהא בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום וכמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>(4) בשינוי למצויין בסעיף קטן (2) לעיל, הבנייה בחזית הדרומית של הבניין שבתחום תא שטח מס' 201, כלפי רחוב הרכבת, בקומה ו', תהא בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום, וכמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>(5) בשינוי למצויין בסעיף קטן (2) לעיל, תותר הקמת מרפסות בחזיתו הדרומית של הבניין שבתחום תא שטח מס' 201, באופן שתחרוגנה לתחום הדרך הציבורית שבתכנית (תא שטח מס' 1), כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>(1) תכנון המרפסות של הבניין יהא כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>(2) תותר הקמת קולונדה בחזיתו הדרומית של הבניין כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>(3) תותר הקמת פרגולות מעל המרפסות ובמרפסות הגג, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>(4) מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 95612 לגבי אדריכלות הבניין, לרבות לעניין תכנון המרפסות, צנרת ומתקני תשתית, חלונות ממ"דים, טיפול בגוות, חומרי בנייה, תכנון המסחר, תכנון הכניסות והמעברים וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 571190, זו, ממשיכות לחול</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
	ללא שינוי.
<p>זיקת הנאה</p> <p>השטחים המסומנים בתשריט בצמדי קווים אלכסוניים באדום ובנספח מס' 1, הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לשימוש הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 201 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטחים אלה יפותחו כמעברים לטובת הציבור הרחב ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח תא שטח מס' 201. מודגש בזאת כי אחזקת שטחים אלה תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p>	ד
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>(1) בתחום הבניין שבתא שטח מס' 201, במפלסים 0.90- ו- 3.30+ יוקצו שטחים לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>(2) תכנון השטחים לשימושים ציבוריים כאמור, הקמתם והעברתם לבעלות עיריית ירושלים יהיו בהתאם למפורט בהסכם שנחתם עם עיריית ירושלים בתאריך 31.12.2014.</p> <p>(3) על השטחים כאמור ממשיכות לחול הוראות תכנית מס' 95612, סעיף 4.4.2 א', ח'.</p>	ה
<p>חניה</p> <p>(1) מקומות החנייה הנדרשים על-פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 201 בלבד.</p> <p>(2) מודגש בזאת כי הוראות תכנית מס' 95612, סעיף 6.1, לגבי החניה, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>	ו
<p>סטיה ניכרת</p> <p>(1) שלבי הביצוע המפורטים בהוראות תכנית מס' 95612, סעיף 7.1, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>(2) גובה הבנייה המירבי המפורט בנספחים מס' 1 ו-2 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>(3) מס' הקומות המירבי, לרבות הנסיגה בקומה העליונה, המפורטים בנספחים מס' 1 ו-2, הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>(4) קווי הבניין המירביים המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>(5) החזית המסחרית / שטחי המסחר שבתכנית יופנו לרחוב הרכבת, כמפורט בנספח מס' 1, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>(6) שטחי זיקות ההנאה המצויינים בתשריט ובנספח מס' 1 הינם מחייבים, וכל הקטנה או שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>(7) סעיפים 4.4.2 א' סעיפים קטנים ב'-ה', סעיף 4.4.2 ב' וסעיף 4.4.2 ד' שבהוראות תכנית מס' 95612 (לעניין אדריכלות והוראות פיתוח) הינם הוראות מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>	ז
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כמפורט בהוראות תכנית מס' 95612.</p>	ח



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



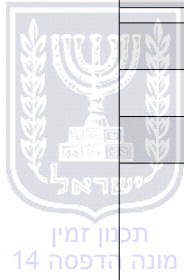
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

<p>4.1 מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>ט תנאים למתן היתרי איכלוס כמפורט בהוראות תכנית מס' 95612</p>	<p>ט</p>
<p>י הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 95612, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 571190 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.</p>	<p>י</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>בריכת שחייה, בריכת פעוטות, חדר כושר, קפיטריה ומתקנים וחדרים נלווים לנייל.</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א הוראות בינוי (1) בשינוי לבינוי המאושר בתחום תא שטח מס' 301 עפ"י תכנית 95612, יהא הבינוי והפיתוח בשטח זה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. (2) נספחי הבינוי הינם מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבנייה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבניין, שטחי הבנייה, זיקות הנאה למעבר רגלי, השטחים לשימושים ציבוריים, מפלס הבריכה ומידותיה, ומפלסי הפיתוח.</p>	<p>א</p>
<p>ב קווי בנין קווי הבניין המירביים בתחום תא שטח מס' 301 יהיו כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בצבע אדום.</p>	<p>ב</p>
<p>ג אדריכלות גג הבריכה יהיה גג קשיח, שטוח ומגונן, כמפורט בנספח מס' 1.</p>	<p>ג</p>
<p>ד זיקת הנאה ראה סעיף 4.1.2 ד' לעיל.</p>	<p>ד</p>
<p>ה חניה ראה סעיף 4.1.2 ו' לעיל.</p>	<p>ה</p>
<p>ו סטיה ניכרת ראה סעיף 4.1.2 ז' לעיל.</p>	<p>ו</p>
<p>ז תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בהוראות תכנית מס' 95612.</p>	<p>ז</p>
<p>ח תנאים למתן היתרי איכלוס כמפורט בהוראות תכנית מס' 95612.</p>	<p>ח</p>
<p>ט הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 95612, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 571190 זו, לרבות לענין הוראות בינוי, שלבי ביצוע, הוראות לענין רישום תא השטח ע"ש עיריית ירושלים, הוראות לענין הפעלת הבריכה וכדומה, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>	<p>ט</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	מעל לדרך תותר הקמת מרפסות-זיז כמפורט בתשריט ובנספחי הבינוי 1 ו-2 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ב' (5) לעיל.

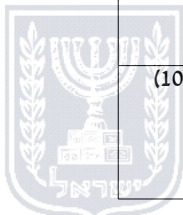


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מגדל	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפל	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מבנים ומוסדות ציבור		301	2348	1050		554	1604	40	8.3 (1)	2	1 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)		
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	2126	1631			1631										
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	201	2126	5300.28	1448.87	6041	12750.15	60	(4)								
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	201	2126	450	50		500										
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	סך הכל <	201	2126	7381.28	1498.87	6041	14921.15	86 (5)	24.8 (7)	7 (8)	3	(3)	(3)	(3)	(10)		



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
	301		מבנים ומוסדות ציבור
	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
600	201	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	201	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
600	201	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה אבסולוטי: 749.50
- הגובה מתייחס לפני חיפוי הגג העליון. מעבר לכך תותר תוספת גובה עבור מעקה בנוי ואדניות.
- (2) קומת חדרי מכונות ואחזקה לבריכה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (6) הערך מתייחס ל מקסימום.
- (7) גובה תקרה אחרונה. מעל לגובה זה תותר בניית מעקה בנוי תקני וכן הבלטה של מבני יציאה לגג, מעליות, חדרי מכונות ומתקני איזורר..
- (8) הקומה העליונה בנסיגה ע"פ המפורט בנספח הבינוי.
- (9) כמסומן בתשריט. עבור אגפי המגורים קיים קו בניין עילי בנסיגה של 5 מ' מגבול החלקה..
- (10) כמסומן בתשריט. עבור הקומה העליונה (קומה ו') קיים קו בניין עילי בנסיגה.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

6.2 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

א. השטחים המסומנים בנספח מס' 1 כשטחים לשימושים ציבוריים, מיועדים להפקעה, ויירשמו על-שם עיריית ירושלים. בשטחים אלה יותר שימוש ציבורי בלבד בהתאם להסכם המשפטי בין הצדדים, ותישמר זכות הציבור לכניסה אליהם ע"פ התנאים שתיקבע עיריית ירושלים לכניסה אל שטח הברכה.
 ב. רישום השטחים לשימושים הציבוריים בתחום חלקה 78 (תא שטח 201) כאמור על-שם עיריית ירושלים, יבוצע לאחר השלמת רישום הבית המשותף בחלקה זו. ראו סעיף 4.1.2 ה' לעיל.
 ג. רישום חלקה 79 (תא שטח 301), המיועדת להקמת הברכה, על-שם עיריית ירושלים, מותנה בהוצאת היתר בנייה לשטחי המגורים והמסחר שבתכנית.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, וייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.

6.5 הריסות ופינויים

המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה וייהרסו כחלק מהיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח 201 ועל חשבונם.

6.6 הנחיות מיוחדות

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 95612 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 571190 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמפורט וכמאושר בהוראות תכנית מס' 95612, סעיף 7.1	

7.2 מימוש התכנית

משך הזמן המשוער לביצוע התכנית הוא 5 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14