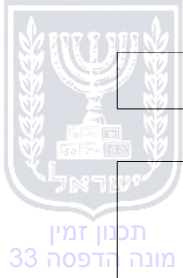


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0813329

הריסת מבנה והקמת בנין חדש, 43 יח"ד ומסחר, אביטל 13, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית מס' 3302 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 1 ושטח ציבורי פתוח.
2. שטח התכנית מצרני ל"קו ירוק" של רכבת קלה.

מהות התכנית:

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 10 קומות של מגורים ומסחר מעל 4 קומות חניון תת קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

הריסת מבנה והקמת בנין חדש, 43 יח"ד ומסחר, אביטל 13, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0813329

**1.2 שטח התכנית** 1.022 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** כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220110
	קואורדינאטה Y	628710

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	אביטל	13	

שכונה מקור חיים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	307	310

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/03/1985	1556	3169	תכנית זו משנה את תכנית 3302 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3302 ממשיכות לחול.	שינוי	3302
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62.	החלפה	62
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את התכנית 8593	החלפה	8593



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר אוסטרובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר אוסטרובסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 52 06/05/2021	אלכסנדר אוסטרובסקי	01/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		22: 39 03/05/2021	אלכסנדר אוסטרובסקי	03/05/2021	1	1: 200	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		11: 03 25/04/2021	אייל קראוס	01/01/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 23 13/09/2020	יורם אלישיב	01/01/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הבית בתנופה 224 בע"מ	ירושלים	שחם מאיר	2	052-4000534		roee@r-gilat.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				הבית בתנופה 224 בע"מ	ירושלים	שחם מאיר	2	052-4000534		roee@r-gilat.com
בעלים				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857	02-6296714	LDRITA@jerusalem.muni.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	אלכסנדר אוסטרובסקי	64951		ירושלים	האביבית	10	02-6247755		alex@ostalex.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		eyalkr@kcroad.co.il





תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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**

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 10 קומות + קומה חלקית מעל מסחר במפלס +0.00 ומעליו וזאת מעל 4 קומות של חניה ומחסנים, ברח' אביטל 13, מקור חיים, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לדרך ו/או טיפול נופי.

2.2.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 למגורים ומסחר ולדרך מוצעת

2.2.3 קביעת בינוי עבור בנין חדש.

2.2.4 קביעת מס' קומות ל- 10 קומות במפלס 0.00 + ומעליו ו-4 קומות מתחת למפלס ה- 0.00 +.

2.2.5 קביעת שימושים המותרים למגורים ומסחר

2.2.6 קביעת מס' יח"ד ל-43.

2.2.8 קביעת קווי בנין מירביים.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.11 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.12 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים.

2.2.13 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.2.14 קביעת הוראות חלוקה ורישום

2.2.15 קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור

2.2.16 קביעת הוראות לרישום שטחים תלת מימדי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	4, 3
דרך ו/או טיפול נופי	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	1
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	2
להריסה	דרך מוצעת	4, 3
להריסה	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	735	71.92
שטח ציבורי פתוח	287	28.08
סה"כ	1,022	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	293.68	28.73
דרך מוצעת	99.95	9.78
מגורים ומסחר	628.57	61.49
סה"כ	1,022.2	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל. הגדרת דרך כמשמעותה בחוק התו"ב.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר בניית מרפסות זיזיות בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע תכלת. 2. תותר הקמת חניון תת קרקעי בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בשני קווים נקודה בצבע, תכלת עבור בניה תת קרקעית.
ג	<b>הוראות פיתוח</b> 1. תבוצע מדרכה מצפון וממערב לתא שטח 1 ובצמוד לו כולל הריסת קיר פיתוח והסדרת כניסה לחניון ולבנין על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם למסומן בנספח מס' 1. 2. נטעית עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע יהיה תנאי להיתר אכלוס 3. אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים מיד לאחר מסירתם. 4. תכנון השטחים והקמתם יהיה בכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית ירושלים למגישי התוכנית.
4.2	דרך ו/או טיפול נופי
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל, גינון
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. תותר בניית מרפסות זיזיות בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע תכלת. 2. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
ב	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. בתא שטח מס' 2 יתוכנן פיתוח שטח בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ובתאום עם עיריית ירושלים שטח זה יפותח ויתוכנן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצונה של מח' שפ"ע של עיריית י-ם תותר בניה והעברת תשתיות בשטח זה כולל בניית חדר שנאיים תת קרקעי. 2. נטעית עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע יהיה תנאי להיתר אכלוס. 3. תא שטח 2 ימסר לעיריית ירושלים מיד לאחר השלמת הפיתוח בהתאם לתוכנית מאושרת עם עיריית ירושלים. אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים מיד לאחר

<p><b>4.2</b></p>	<p><b>דרך ו/או טיפול נופי</b></p> <p>מסירתם.                  4. תכנון השטחים והקמתם יהיה בכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית ירושלים למגיש התוכנית.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מגורים ומסחר</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מסחר ושטח לצרכי ציבור בקומת קרקע, שטח לצרכי ציבור בקומה חלקית מעל מסחר, מגורים בשאר הקומות.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הריסת בנין קיים ובינוי של בנין חדש בן 10 קומות וקומה חלקית מעל מסחר ל-43 יח"ד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור מעל 4 קומות חניה ומחסנים.                  2. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.                  3. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומת קרקע + גלריה של הבניין והיקפו כ- 250 מ"ר יותר שימוש למבנים ומוסדות ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.5 להלן.                  הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1.                  2. החניה תהיה על פי המופיע בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.                  3. תנאי למותן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של חניון תת- קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.                  4. תותר בניית קומה חמישית של חניון במידה ו-4 קומות המופיעות במסמכי התכנית לא יספיקו לתכנון חניה על פי התקן התקף.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : להריסה</b></p> <p>המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי בהיתר בניה/חפירה ראשון בהשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
<p><b>ד</b></p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002 למעט בליטת מרפסות ומסתורי כביסה על פי תקנות בנייה במרווחים.                  2. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.                  3. ההוראות בנושא סגירת המרפסות הינם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.                  4. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. סטייה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>

4.3	מגורים ומסחר
	<p>5. הריסת הבינוי וקירות התמך המסומנים בתשריט מחייבת. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תותר הקמת בנין מגורים עם חזית מסחרית בן 10 קומות וקומה חלקית מעל מסחר במפלס ה-0.00 + ומעליו כאשר בקומה עשירית נסיגה של 1.8 מטר מינימום בחזית הדרומית הפונה אל דרך, מפלס הכניסה הקובעת הינו <math>0.00 = 725.45</math></p> <p>2. תותר גמישות של 1.0 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות כל עוד כניסות מסחר ומגורים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>4. שטח לובי הכניסה לבנין לא יפחת מ-15 מ"ר</p> <p>5. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה. שטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה העשירית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. מרפסות מקורות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת"</p> <p>8. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>9. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>10. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העשירית.</p> <p>11. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</p> <p>13. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין 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 חשבונו.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: קו בנין- בקו נקודה בצבע אדום עבור בניה עילית, קו בנין תחת- בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית, קו בנין עילי- בקו נקודותיים בצבע תכלת עבור בנית מרפסות</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>3. 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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות</p>

## 4.3

## מגורים ומסחר

תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

4. 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.

5. אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התווי של הרכבת הקלה.

6. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע

7. תיאום ואישור של מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

8. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע + גלריה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

9. תכנון פתרון האשפה, גודלו ומיקומו, בתיאום עם אגף התברואה ואדריכל העיר. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, ואם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין. יש לנטוע עצים בחזית הפונה לרחוב אביטל, ככל הניתן.

## מסחר

י תותר קומת מסחר בחזית רחוב התנופה בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח.

## ניהול מי נגר

יא התכנית פתורה מהוראות תמ"א/4/ב/4



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	(2)	(2)	(2)	(2)	4	0			(1) 3			29	1	3	חניון	דרך מוצעת		
	(2)	(2)	(2)	(2)	4	0			(3) 272			71	1	4	חניון	דרך מוצעת		
											250		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר		
430								43			1153.15	3462.6	1	1	מגורים	מגורים ומסחר		
										100	210.68		1	1	מסחר	מגורים ומסחר		
430	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(6) 10	(5) 34.15	43	( ) 2483.5 (4)		1253.15	3923.28	629	1	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה בתחום תא שטח תלת מימדי מס' 6.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) תא שטח תלת מימדי מס' 5.
- (4) לא כולל שטחי חניה בתאי שטח תלת מימדי מס' 5 ו-6.
- (5) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני. תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בניין מרבי על פי סעיף 4.3 (ה) 3.
- (6) תותר בניית גלריה/קומה חלקית מעל מסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

6.1

### חלוקה ו/ או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

4. שטח דרך תאי שטח 3 ו-4 ירשם ע"ש עיריית ירושלים. בתת הקרקע מצויות חלקות/ תאי שטח תלת מימדיות 5,6 כמפורט בנספח התלת מימדי המשמשים עבור חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסנה, מילוי אדמה ועוד, יירשמו ע"ש הבעלים.

5. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומה בחלקות/תאי שטח תלת מימדיות עבור בניית חניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.

6.2

### חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.3

### רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

1. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין.

2. המבנה הציבורי בשטח של כ 250 מ"ר יהיה בהתאם לתמ"א 18 ובתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון.

בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.

6.4

### היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



## 6.5 הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

### 7.2 מימוש התכנית

פקיעת תוקף התכנית 6 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך פרק זמן זה יתבטלו זכויות בניה מתוקף התכנית זאת. יצוין כי היתר חפירה לא מהווה היתר לעניין זה.

