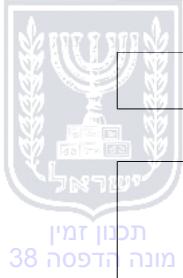


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0761346

הקמת מתחם מגורים מסחר ושטחי ציבור ברחוב קצנבלוגן, 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

- א. התכנית חלה על 3 חלקות צמודות בשטח כולל של 5,859 מ"ר. על חלקות אלו חלה תכנית 4779-ב.
- ב. התכנית באה לשנות את יעוד שטח "איזור מגורים מיוחד" לשטח "מגורים ומסחר" וזיקת הנאה, וכך מגדילה את שטח המגרשים לצורכי ציבור ומפצלת אותם לשני מגרשים שונים, שימשו לגני ילדים ובית כנסת.
- ג. על שטח המגורים והמסחר מתוכננים 4 מגדלי מגורים, קומת מסחר במפלס הרחוב ועד 5 קומות חניון תת-קרקעיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: הקמת מתחם מגורים מסחר ושטחי ציבור ברחוב קצנלבוגן, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0761346

**1.2 שטח התכנית** 5.859 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 ללא הסכמת 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
	קואורדינאטה X	216937
	קואורדינאטה Y	632330

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	הרב קצנלבוגן רפאל		

הר נוף

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30265	מוסדר	חלק	140-142	

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 38



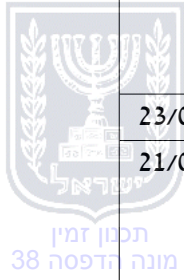
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/2013	4824	6596		החלפה	ב /4779
21/01/2010	1593	6052	למעט הוראה בסעיף 2.2.6 הפוטר דירות בשטח עד 45 מ"ר מחובת חניה.	כפיפות	ב /5166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ירון יונה קופרשטוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ירון יונה קופרשטוק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	כמפורט בסעיף 6.8	16: 15 12/10/2020	ירון יונה קופרשטוק	12/10/2020		1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 11 02/09/2020	יורם אלישיב	29/07/2020		1: 250	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	דוח שמאי לעניין איחוד וחלוקה	16: 41 31/12/2019	גיורא אנגלהרט	31/12/2019	24	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		12: 04 15/10/2020	משה אלבוחר	27/07/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 55 06/06/2019	יורם אלישיב	27/05/2019	1	1: 250	מחייב	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			חברת קרית חלב ודבש בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6280605		mimushim.re@gmail.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
חוכר				חברת קרית חלב ודבש בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6280605		mimushim.re@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ירון יונה קופרשטוק		קופרשטוק אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'	40	02-6242632		office@kyarc.h.com
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6795581		tamar@alboc-her-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@bezeqint.net
שמאי	שמאי	גיורא אנגלהרט	457		ירושלים	(2)	1	02-6250772		giora@bezeqint.net

(1) כתובת : האומן.

(2) כתובת : עזרת ישראל 1, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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**

הקמת ארבעה מבני מגורים חדשים מעל קומת מסד מסחרית, שני מגרשים למבני ציבור ושטח עם זיקת הנאה לציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת שינוי יעוד מאזור ממגורים ד ליעוד מעורב מסחר ומגורים, שינוי יעוד מאזור מגורים ד' לדרך, ומאזור מגורים ד' למבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת 4 מבני מגורים בתא שטח אחד, בגובה משתנה בין 10 ל-18 קומות מעל קומת כניסה משולבת במסחר ועוד 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה ושטחי שירות, הכל בהתאם להוראות תכנית זו.
3. קביעת הוראות להקמת מבני ציבור בתאי השטח 2 ו-3 בהתאם להוראות תכנית זו.
4. קביעת שטחי בניה עיליים בתחום התכנית.
5. קביעת מסי יחידות הדיור - עד 240.
6. קביעת קווי בניין חדשים עיליים למבנים ולמרפסות, וקווי בניין תת קרקעיים.
7. קביעת שטח לזיקת הנאה לציבור.
8. קביעת הוראות פיתוח שטח וחיבור לדרך נופית.
9. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואיכלוס.
10. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה
11. קביעת הוראות בינוי ופיתוח וקביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
דרך מאושרת	4
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3, 2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	71	1.21
מבנים ומוסדות ציבור	904	15.43
מגורים ד'	4,884	83.36
<b>סה"כ</b>	<b>5,859</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	200.41	3.42
מבנים ומוסדות ציבור	904.5	15.43
מגורים ומסחר	4,756.29	81.15
<b>סה"כ</b>	<b>5,861.2</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותרנה הקמת ארבעה בנייני מגורים חדשים בני 18-10 קומות מעל קומת כניסה משולבת במסחר ועוד 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת לחניה תת"ק, מחסנים ומתקנים טכניים. הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. המרחק בין מבני המגורים לא יקטן מ-10 מטרים בין המבנים, ו 6 מטרים בין המרפסות, למעט קומת הכניסה הקובעת המשולבת במסחר שתיבנה בקיר משותף.</p> <p>3. תכסית בניה על-קרקעית לא תעלה על 55% משטח תא השטח למגורים.</p> <p>4. שטח קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 450 מ"ר, למעט שטחי מרפסות.</p> <p>5. לא תותר נסיגה של הבינוי בקומות העליונות של המבנים, וקומות אלו יהוו המשך ישיר של חזיתות המבנה. חזית קומת הקרקע תשמש למסחר ולמבואות כניסה למגורים.</p> <p>6. 20% לפחות מיחידות הדיור יהיו יח"ד קטנות בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>7. מבני המגורים יתוכננו באופן שיאפשר רחוב פנימי עם חזיתות מסחריות שיסתיימו בחיבור לדרך נופית.</p> <p>8. תותר הקמת חדרים טכניים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>9. הכניסות לכל השימושים יהיו ממפלס זיקת ההנאה או מהחניון התת הקרקעי או ממפלס הגשר, כמפורט להלן בסעיף ג'.</p> <p>10. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>11. תותר הנחת אדמת גן מעל גג קומת הקרקע המסחרית ומעל גגות החניון.</p> <p>12. נספח הבינוי הינו מנחה לעניין הנושאים הקבועים בו כמנחים. שינוי מהנחיות שבנספח הבינוי אשר עולות בקנה אחד עם ההוראות המחייבות שבתקנון ובתשריט לא יצריך פרסום הקלה.</p> <p>13. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות / פרגולות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובלבד שתהיה אחידות עיצובית לכל המצללות.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</p> <p>5. יותר שימוש בגגות המבנים למרפסות.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>גשר:</p> <p>1 תותר הקמת גשר עילי מקורה שישמש ככניסה נוספת אל המבנה הצפון מערבי, מיקום הגשר</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>ומפלסו יקבעו לפי נספח הבינוי, ראה סעיף א' 9 לעיל.</p> <p>2. תתאפשר כניסה נוספת אל מבנה המגורים הצפון מערבי מהשטח הציבורי הפתוח שממערב לתכנית באמצעות גשר עילי שיתוכנן ע"פ הנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>3. תיאסר המרת השטחים המפורטים עבור הקמת הגשר (100 מ"ר) לשטחים אחרים במתחם.</p> <p>4. שינוי מיקום הגשר ומפלסו לצורך תיאום עם תכנון הפארק הרובעי המתוכנן ממערב לפרוייקט לא יהוו שינוי מהוראות התכנית ולא יצריכו פרסום הקלה.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מסחר:</p> <p>1. יותר שימוש למסחר במפלס הכניסה הקובעת של כל אחד מהבניינים ובחיבור ביניהם.</p> <p>2. קווי הבניין למסחר יאפשרו בינוי במפלס קומת הבניין.</p> <p>3. ניתן יהיה להקים מצללות / פרגולות כהמשך לחזית המסחרית בתוך תחום זיקת ההנאה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה ובלבד שתהיה אחידות עיצובית לכל המצללות.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לכל בניין עם גמישות של עד 0.5 מ'. מפלסי הכניסה הקובעת יעודכנו בהתאמה לתכנון המפורט של הדרך בתיאום עם עיריית ירושלים. יותר שינוי במפלסי הקומות ובלבד שלא ישונה הגובה הכולל של המבנה.</p> <p>2. תותר בניית מחסנים בתנאי ששטחיהם הינו תת קרקעי.</p> <p>3. יחידות מיזוג אוויר יותרו בגגות או באזורים טכניים אחרים שיאושרו ע"י מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>4. לא תותר הצבת צלחות לויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>5. היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יהיה 60%.</p> <p>6. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים.</p> <p>7. הבניה תבוצע באבן טבעית ומסותתת או על פי אוגדן הנחיות עיריית ירושלים לכניסה לעיר.</p> <p>8. יאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.</p> <p>9. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>10. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>11. לא תותר כל בנייה על הגג למעט חדרי עליה לגג.</p> <p>12. מתקנים טכניים ישולבו כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>13. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>14. שילוט לקומת המסחר בלבד יבוצע בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p> <p>15. אסורה התקנת צנרת גלויה על פני חזיתות המבנים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספחי הבינוי כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. על אף האמור, תותר הצבת שולחנות וכיסאות של בתי העסק בשטח זיקת הנאה ובלבד שלא יהיה בכך למנוע מעבר ושימוש סבירים של הציבור.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר רגלי בין מבני המגורים ע"י מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות</p>





<p><b>4.1 מגורים ומסחר</b></p> <p>מהנדס העיר ובפיקוחו וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.          3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה בלבד.          4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין לזיקת הנאה למעבר רגלי לתאי שטח ע"י מגיש התכנית.          5. זיקת הנאה למעבר רגלי הינה רק מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד.          6. לא תותר הצבת צוברי גז, חדרי טרנספורמציה או פתחי שירות לחדרי טרנספורמציה, או פחי אשפה מוטמנים במפתח הכיכר כלפי הרחוב. רכיבים אלו ירוכזו בפינות הצפוניות והדרומיות של חזית התכנית ניצבים כלפי הרחוב.</p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>בתי כנסת, כיתות גני ילדים, מתנ"ס, מקווה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים.</p>	
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מבנה למטרת הקמת גני ילדים (בתא שטח 2 בתשריט) ומבנה נפרד לשימושים ציבוריים (בתא שטח 3 בתשריט). תותר הקמת מבני הציבור בשלבים.          2. תותר הקמת חצר פעילות כיתות הגן על שטח גג קומת המסחר.          3. השטחים הפנויים מבניה במגרש יוגנו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב.          4. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות / פרגולות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובלבד שתהיה אחידות עיצובית לכל המצללות.          5. בבניין אשר בתא שטח 3 ישולב אמצעי מכני לשם הבטחת קישור נגיש בין מפלס הכיכר למפלס השצ"פ, בנוסף לגרמי המדרגות הציבוריים.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ב</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה עם גמישות של עד 0.5 מ'. מפלסי הכניסה הקובעת יעודכנו בהתאמה לתכנון המפורט של הדרך בתיאום עם עיריית ירושלים ובלבד שהכניסה לחנויות תהא במפלס המדרכה או זיקת ההנאה הסמוכה.          2. במגרש הציבורי המזרחי (תא שטח 2) יקבע קו בניין 0 מחייב וחזית מסחרית מחייבת כלפי הכיכר והרחוב. זאת במטרה לאפשר רציפות של מסחר לאורך כל הכיכר המוצעת. חצרות גני הילדים במגרש זה יוצעו בחזית הדרומית האחורית.          3. תותר בניית מחסנים בתנאי ששטחיהם הינו תת קרקעי.          4. לא תותר הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.          5. לא תותר הצבת צלחות לויין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.          6. היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יהיה 60%.          7. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים.          8. הבניה תבוצע באבן טבעית ומסותתת או על פי אוגדן הנחיות עיריית ירושלים לכניסה לעיר.          9. יאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.          10. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.          11. גגות המבנה יהיו שטוחים.          12. לא תותר כל בנייה על הגג למעט חדר עליה לגג וחצרות ומתקנים עבור גני הילדים. יותר השימוש בגגות כמרפסות גג.          13. מתקנים טכניים ישולבו כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p>	

<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>14. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 15. אסורה התקנת צנרת גלויה על פני חזיתות המבנים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.</p>	
<p><b>4.3 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, למעט מסילות ברזל. 2. מעבר כלי רכב, תשתיות תת-קרקעיות ומדרכות להולכי רגל. 3. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א 1. לא תותר בניה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז. 2. תותר הצבת מתקנים טכניים מתחת למפלס הדרך.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(5)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	5	19 (4)	62.3 (3)	240	55	778 (2)	37002	15600	0	6002 (1)	15400	4756	1	מגורים	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)							2520	0	0	1520	1000	4756	1	מסחר	מגורים ומסחר
(6)	(6)	(6)	3	6	22.5		63	666	2965	1335	0	180	1450	445	2		מבנים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	(5)	3	8	28.75		97	586	2690	570	0	200	1920	459	3		מבנים ומוסדות ציבור
														200	4		דרך מאושרת



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
8130	(5)	1	מגורים	מגורים ומסחר
	(5)	1	מסחר	מגורים ומסחר
	(6)	2		מבנים ומוסדות ציבור
	(5)	3		מבנים ומוסדות ציבור
		4		דרך מאושרת

**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**

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה מס' 5 כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה, מרפסות ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- שטחי הבניה המרביים העיליים בתא שטח 1 הינם 23922 מ"ר ובנוסף 8130 מ"ר למרפסות מקורות.
- יותר ניוד שטחים בין המסחר למגורים.
- שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת הינם מרביים ויותר ניוד שטחים בין עיקרי לשירות ולהיפך, מעל הכניסה הקובעת.

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

(1) שטחים אלו כוללים גם את שטח הגשר העילי, שהינו 100 מ"ר..

(2) שטחי הבנייה המירביים (עיקרי ושירות מעל פני הקרקע) למגורים הם 21,402 מ"ר שהם 450% משטח המגרש.

(3) גובה זה מתייחס למבנה מס' 4 בלבד, גובה מבנים 1-3 יקבע בהתאם לאישור משהב"ט במועד הבקשה להיתר. גובה אבסולוטי ל  $0.00 = 780.80$ . מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וחדר טכני בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית עד לגובה 4 מ' מעל מפלס רצפת הגג העליונה..

(4) מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הוא בהתאם לנספח הבינוי ולא יותר מהקבוע בטבלה.

(5) כמפורט בתשריט.

(6) כמפורט בתשריט..



## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2. יחידות דיור בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מהתקנת מקומות חניה. הוראה זו גוברת על הוראות תכנית 5166/ב. 3. תותר הקמת החניון בשלבים באופן שיענה על הצרכים התקניים של כל מבנה בנפרד ובלבד שתישמר הגישה התקינה לפי הנחיות מח' דרכים. 4. תותר הוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לצורך מקומות חניה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ומבלי שהדבר יחשב כסותר את הוראות תכנית זו ולא יצריך פרסום הקלה. 5. תוספת קומות חניה ת"ק לצורך מענה לתקן חניה לא תהווה הקלה ולא תחוייב בפרסום.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>1. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 - בניה ירוקה. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הוספת אמצעי למיתון רוח בהתאם לדו"ח מיקרו אקלים והצגת למחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים בשלב העבודות אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יכלול תכנית ניהול סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 5. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון, לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים, כגון אוורור וכד' בחזיתות. 6. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 7. תנאי להפעלת שימושי הסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. 8. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. קביעת מיקום חלופי תעשה בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>1. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בגבולות המגרש בתת-קרקע. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.5</b></p>

<p><b>6.5 איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. ישמר שטח של 14% למי נגר עילי בכפוף לדו"ח הידרולוג המופיע במסמכי התכנית, ו/או יופנו לשצ"פ הסמוך. זאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. אין עצים בוגרים בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.8 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. מספר המבנים, מספר הקומות המרבי וגובה המבנים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 2. הצבת רחבת כיבוי אש בפארק המתוכנן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 3. קווי הבניין המצויינים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 4. שלביות הביצוע לעניין שלבי הפרוייקט, המתיחסים לאישור משרד הבטחון, הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. 5. עקרונות פיתוח השטח עם זיקת הנאה הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>	
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p><b>6.10 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. אספקת מים חמים לדירות המגורים ולשטחי המסחר יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (תברואה) התשפ-2019 שפורסמו ברשומות ביום 4.11.19 בי.פ. 8286. ככל והתקן יאפשר שלא להתקין קולטי שמש לא ידרש פרסום הקלה לכך.</p>	
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. הגישה לרכב חירום תהיה דרך הכיכר המוצעת בלבד, ולא דרך הפארק המתוכנן ממערב לתכנית.</p>	
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. תותר הקמת כל מבנה מגורים בנפרד ובלבד שכל בניין יבוצע בשלמותו. 2. יותר קבלת טופס אכלוס לכל בניין בנפרד. 3. היתר האכלוס למבנה האחרון שיבנה יותנה בסיום ביצוע שטח זיקת הנאה.</p>	

<b>6.12</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	4. חיבור בפועל למערכת סילוק השפכים העירונית.

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תותר הגשת היתר בניה נפרד לכל אחד ממבני המגורים בכפוף ובהתאם לשאר הוראות התכנית.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: 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: א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו). 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם יחידת הנגישות העירונית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות. בהתאם לאמור להלן בסעיף "שמירה על עצים בוגרים".</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, כולל פטור מחניה לדירות קטנות, ע"פ הכתוב בסעיף 6.2.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה למגורים יהא הגשת תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים ולזיקת ההנאה בתחום שבין הבניינים בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>8. תיאום עם כיבוי אש והגיחון.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בין השאר, לעניין השימושים המתאימים לחזית המסחרית בבנייני המגורים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים בנוגע לשיטת פינוי ואגירת אשפה בתחום התכנית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום עם אדריכל העיר לעניין עיצוב ופיתוח השטח בזיקת ההנאה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הוספת עצים בוגרים בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נציג שרהב"ט בועדה המחוזית.</p>

<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	1. הצבת מכלי גז ופחים מוטמנים תעשה בכפוף לנספח הבינוי ובתיאום עם עיריית ירושלים.

<b>6.15</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>6.16 היטל השבחה</b>	<b>6.16</b>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.17 מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.17</b>
<p>1. ככל ומגבלת הגובה שהוטלה על ידי משרד הבטחון תוסר לעת מתן היתר הבניה, תותר האפשרות לחרוג מגובה זה.</p>	
<b>6.18 בטחון ובטיחות</b>	<b>6.18</b>
<p>1. נדרש סימון מבני 16 הקומות בסימון לילה בהתאם לת"י 5139 (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה). 2. במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א ולפעול לתיקון התקלה לאלתר. 3. מנופים ו/או עגורנים לעבודות הקמה יסומנו בהתאם לת"י 5139 גם כן.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	תנאי להיתר בניה ראשון.	אישור תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים.
2	תנאי לאכלוס מבנה המגורים הראשון.	טופס אכלוס ל 3 גני הילדים ובית הכנסת וביצוע חיבור מפלס הכיכר אל השצ"פ לרבות מעלית או דרגנוע.
3	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

## 7.2 מימוש התכנית

1. פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, יעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38