

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0870824

התחדשות עירונית, רחוב בר אילן פינת רבנו גרשום

ירושלים

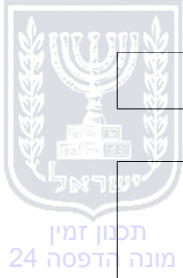
מחוז

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

התחדשות עירונית בשכונת הבוכרים, רחוב רבנו גרשום פינת רחוב בר אילן: בגבול הצפוני של שכונת הבוכרים, על רחוב בר אילן מציעה התכנית הריסת מבנים ישנים קיימים, ובניית בניינים חדשים במקומם, במתווה פינוי בינוי. המבנים ישמשו לייעוד מגורים עם חזית מסחרית לרחוב בר אילן.

רקע תכנוני:

מגרשי התכנית ממוקמים על קו הרכבת הקלה (ירוק) המתוכנן. תכנית מס' 1358 ו 3276 מייעדות את המגרשים למגורים 3. בשטח המגרשים נערכו הפקעות לצרכי דרך. תכנון המתחם נערך מתוך התייחסות לשילוב מדיניות התכנון הקיימות במקום (מע"ר צפון וקו רכס רק"ל), ומתוך התייחסות למרקם העירוני האינטנסיבי על רח' בר אילן.

פרטים לגבי הבנייה הקיימת:

בשטח התכנית ארבעה מבנים קיימים משנות ה-60 של המאה ה-20, ובהם 29 יח"ד ומסחר על רחוב בר אילן. המבנים נבנו כחלק מהקמת שכונת הבוכרים. במהלך השנים התווספו למבנים תוספות בנייה רבות וסגירת מרפסות, להגדלת הדירות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות עירונית, רחוב בר אילן פינת רבנו גרשום

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

101-0870824

מספר התכנית

1.521 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220700	קואורדינאטה X	
633500	קואורדינאטה Y	

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	בר אילן	31	
ירושלים	בר אילן	29	
ירושלים	בר אילן	33	
ירושלים	רבנו גרשום	44	

שכונה שכונת הבוכרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30101	לא מוסדר	חלק	56	22, 55, 57-58

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0209593
28/04/1974		222	2004	תכנית זו מחליפה את תכנית 1358 בתחום התכנית בלבד. כל הוראות תכנית 1358 מחוץ לתחום תכנית זו ממשיכות לחול.	החלפה	1358
25/03/1990		2298	3753	תכנית זו מחליפה את תכנית 3276 בתחום התכנית בלבד. כל הוראות תכנית 3276 מחוץ לתחום תכנית זו ממשיכות לחול.	החלפה	3276
13/02/2003		1505	5159	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית 8006.	החלפה	8006
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 בתחום שטח התכנית בלבד.	החלפה	8593



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				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		18	16/12/2020	אדיר אלווס	12: 06 18/03/2021	רשימת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		76	15/08/2021	גיל יזרעאלי	15: 15 12/12/2021	מסמך שמאי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		4	01/12/2021	דוד לייב	11: 59 31/03/2022	סקר חניה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/08/2022	בועז ביטמן	15: 14 30/08/2022	נספח בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	16/12/2020	אדיר אלווס	12: 05 18/03/2021	עצים ע"ג בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	16/12/2020	אדיר אלווס	12: 04 18/03/2021	עצים ע"ג מדידה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	06/02/2022	משה אלבוחר	15: 47 30/03/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/06/2020	יורם אלישיב	10: 25 24/11/2020	מצב מאושר	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
עורך דין	פרטי	רות רסקין (1)	51558		ירושלים	כנפי נשרים	35	02-6644460		ruth@raskin-law.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין מגדל נשרים קומה 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות רסקין	51558		ירושלים	כנפי נשרים	35	02-6644460		ruth@raskin-law.net

(1) כתובת: בניין מגדל נשרים קומה 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	עורך דין	ערן אפלקר	50210	עו"ד ערן אפלקר	ירושלים	יפו	216	02-5008010		eran@abs-law.net
אחר	עורך דין	הרמן אפרים	12687	עו"ד אפרים הרמן	פתח תקוה	גונן	15	03-6438484		eherman1@neto.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (1)	24	02-6795581		Office@albo cher-eng.co.il
הנדסאי	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		office@adir- nof.co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאי מקרקעין וניחול נכסים	ירושלים	שלומציון	4	02-6231323		gilliz@netvis ion.net.il
	יועץ	דוד לייב		שירן סקרים ומחקרים בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים) (3	15	02-6511323		office@transi t.co.il

(1) כתובת : תלפיות.

(2) כתובת : מושב חגור ת.ד. 309.

(3) כתובת : ת.ד. 523.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

התחדשות עירונית- במסגרת התכנית יהרסו המבנים הקיימים וייבנו מבנים חדשים במתווה 'פינוי בינוי'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
2. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
3. שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 למגורים ד'.
4. קביעת הוראות לבניית בניינים, לרבות תוספת יח"ד ותוספת שטחי בניה.
5. קביעת הנחיות לקבלת היתר בניה.
6. קביעת הנחיות לשימור/ עקירת עצים בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	1,522	100
סה"כ	1,522	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	699.01	45.94
מגורים מסחר ותעסוקה	822.53	54.06
סה"כ	1,521.53	100



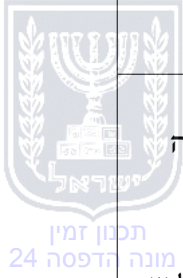
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, חניה, מחסנים שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר/ תעסוקה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקיות באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללנית ואחידה לבנין ובהתאם למסומן בטבלה 5.</p> <p>2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמאת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, (שילוט), התש"מ-1980.</p> <p>4. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרכבת הקלה תיועד לשימוש מסחר/ תעסוקה. בתא שטח 1 יקבע לפחות 3 חנויות הפונות לרחוב בר אילן עם כניסות ממפלס המדרכה הסמוכה. בתא שטח 2 תובטח לפחות כניסה אחת מרחוב בר אילן.</p> <p>5. מרפסות יתוכננו לפי קו מנחה המוצג בנספח הבינוי.</p> <p>6. תותר בניית דופלקסים בשתי הקומות העליונות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה לפי טבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה.</p> <p>3. בתא שטח בו תקן החניה למגורים יהיה פחות מ 1:1 בממוצע, תותר הצמדה של 60% מהחניות לכל היותר. שאר החניות יהיו רכוש משותף של הבנין. זאת מאחר שתקן החניה הכללי למגורים בתא שטח זה קטן מ 1:1.</p> <p>4. ככל והמגרשים הסמוכים יגישו תכנית פינוי בינוי, יותרו שינויים בגישה לחניה.</p> <p>5. תותר הסדרת חניה תפעולית שלא בתחום המגרש בתיאום עם מחלקת תנועה/ מהנדס העיר.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה במפלס רחוב בר אילן. תותר חריגה של 1 מ', ובלבד שתישמר נגישות לכניסות הבנין.</p> <p>2. לא תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבנין, אלא בניצב לחזית הרחוב בלבד.</p> <p>3. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר ל"סגירת חורף".</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. לא תותר העברת זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. עקרונות הפיתוח בנספח הבינוי יהיו מחייבים, תותר סטייה של עד 1 מ' ממפלסים אלו. ובלבד</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>שכניסות המבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות ביצוע, קווי הבניין, הריסת הבינוי וקירות התמך המסומנים בתשריט יהיו מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שימוש המסחר בקומת הקרקע הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מגורים, מסחר, מבני ציבור, מחסנים, שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים. בקומת הקרקע יותר שטחי מסחר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחים ע"פ המסומן בטבלה 5. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקיות באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללנית ואחידה לבנין ובהתאם למסומן בטבלה 5.</p> <p>2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמאת זכוכית, ברזל, בטון, אלומיניום ועץ.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, (שילוט), התש"מ-1980.</p> <p>4. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרכבת הקלה תיועד לשימוש מסחר/ תעסוקה. בתא שטח 1 יקבע לפחות 3 חנויות הפונות לרחוב בר אילן עם כניסות ממפלס המדרכה הסמוכה. בתא שטח 2 תובטח לפחות כניסה אחת מרחוב בר אילן.</p> <p>5. מרפסות יתוכננו לפי קו מנחה המוצג בנספח הבינוי.</p> <p>6. תותר בניית דופלקסים בשתי הקומות העליונות.</p> <p>7. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, המצוי בקומה 1- בבנין B בתא שטח 2 והיקפו כ-340 מ"ר יותר שימוש לטיפת חלב וגן ילדים בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.9 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה לפי טבלת מאזן החניה המופיעה בנספח התנועה.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה.</p> <p>3. בתא שטח בו תקן החניה למגורים יהיה פחות מ 1:1 בממוצע, תותר הצמדה של 60% מהחניות לכל היותר. שאר החניות יהיו רכוש משותף של הבניין. זאת מאחר שתקן החניה הכללי למגורים בתא שטח זה קטן מ 1:1.</p> <p>4. ככל והמגרשים הסמוכים יגישו תכנית פינוי בינוי, יותרו שינויים בגישה לחניה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה במפלס רחוב בר אילן. תותר חריגה של 1 מ', ובלבד שתישמר נגישות לכניסות הבניין.</p> <p>2. לא תותר הצבת פילרים, צוברי גז ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח סביבת הבניין אלא</p>



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>בניצב חזית רחוב בלבד. 3. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר ל"סגירת חורף".</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. לא תותר העברת זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים, סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. עקרונות הפיתוח בנספח הבינוי יהיו מחייבים, תותר סטייה של עד 1 מ' ממפלסים אלו. ובלבד שכניסות המבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות ביצוע, קווי הבניין, הריסת הבינוי וקירות התמך המסומנים בתשריט יהיו מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שימוש המסחר בקומת הקרקע הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. המיקום והשימוש של השטח המיועד למבנה ציבור ומסומן בנספח הבינוי בצבע חום הינו מחייב, ולא יותר שינוי בשימוש ובמיקום. הוראה זו מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	ד



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
									15	340 (1)			B	2	מגורים ומוסדות מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	4	10	38 (3)	44	85 (2)	2425		995	3850	699	B	2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
											20	365	699	B	2	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	4	10	38 (3)	53	85 (2)	2495		1185	5400	823	A	1	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה
									28	550	25	510	823	A	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	B	600
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2	B	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	2	B	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	1	A	631
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	1	A	

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 המרפסות מתייחסים גם למרפסות מקורות מוקפות ב-3 קירות.
- 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר.
- שטחי שירות תת קרקעיים יהיו לכלל השימושים.
- תובטח חצר לגן הילדים בשטח מינימלי של 175 מ"ר ובהתאם לתקנות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גן ילדים 170 מ"ר וטיפת חלב 170 מ"ר.
- (2) תכסית על קרקעית.
- (3) מעל גובה זה תותר בניית מעקה עפ"י תקן, חדרים טכניים, מערכות טכניות וחדר יציאה לגג..
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק. ב. מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור הוועדה המקומית. ג לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן טופס 4 להיתר בניה ראשון בשטח.
6.3	חשמל	1. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	א. תכניות הביוב והניקוז יתואמו עם הרשות מקומית. ב. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.
6.5	ניהול מי נגר	1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה. 2. תכנית זו פטורה מהוראות תמ"א 4/34 ב.
6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס	1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים.
6.7	תנאים בהליך הרישוי	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה 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, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה. ה. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר. ו. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים

תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>נוספים בהתאם לנדרש.</p> <p>ז. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>ח. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו, ואישורן ע"י מחלקת כבאות.</p> <p>ט. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות הבינוי ו/או הפיתוח.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום השטחים למבני ציבור עם מחלקת תכנון מבני ציבור.</p> <p>יא. 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 בקומה 1- של הבניין לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעים קיימים ומתוכננים.</p> <p>יג. תנאי למתן טופס 4 עריכת תכנית איחוד וחלוקה (תצ"ר).</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.8
<p>א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת המבנים הקיימים. תותר הריסת המבנים בשלבים.</p>	

	6.9
<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>יותר מתן פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק ועל פי כללי עיריית ירושלים.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית, וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
בניית כל מבנה תיהיה בהינף אחד.	בנייה	1
תותר הוצאת היתרי בניה נפרדים לכל חלקה.	היתרי בניה	2
השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.	טופס איכלוס	3

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יוחשב כהיתר לבניין זה.
ככל שלא תתחיל הבנייה מכח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24