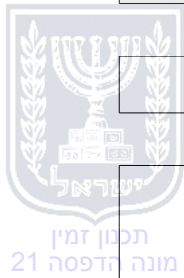


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0862904

הריסת מבנה והקמת בנין חדש, מגורים ומסחר, יהודה הנשיא 1, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/09/2023

לאשר את התוכנית

10/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005071038/310>

דברי הסבר לתכנית

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית מס' 2696 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך מאושרת.
2. שטח התכנית מצרני ל"קו ירוק" של רכבת קלה.

מהות התכנית:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת מבנה והקמת בנין חדש, מגורים ומסחר, יהודה הנשיא 1, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
101-0862904

שטח התכנית
0.972 דונם

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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
218935	קואורדינאטה X
629300	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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	יהודה הנשיא	ירושלים

שכונה קטמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30171	מוסדר	חלק	203	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0209593 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0209593</u>
31/01/1989		1292	3616	תכנית זו מחליפה את תכנית 2969	החלפה	<u>2969</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ב/5166</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	החלפה	<u>8593</u>



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		10: 20 07/05/2024	אלכסנדר אוסטרובסקי	06/10/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 34 17/03/2024	אלכסנדר אוסטרובסקי	08/11/2022	1	1: 200	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		19: 41 29/05/2024	יוסף וויס	22/05/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		09: 54 20/05/2024	ראובן אלסטר	12/05/2024	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

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		משי י.ק. בניה ויזמות בע"מ	ירושלים	ישא ברכה	13			yms@meshi- yk.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			משי י.ק. בניה ויזמות בע"מ	ירושלים	ישא ברכה	13			yms@meshi-yk.com

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	5	02-6247755		alex@ostalex. com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me- imad-sur.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יוסף וויס	22645283		גבעת שמואל	הנשיא	41			office@ygyg- co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 עליונה במפלס +0.00 ומעליו וזאת מעל 4 קומות של חניה ומחסנים, ברח' יהודה הנשיא 1, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח אזור מגורים 5 מיוחד למגורים ומסחר ולדרך מוצעת.

2.2.2 קביעת בינוי עבור בנין חדש.

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

2.2.5 קביעת שימושים המותרים למגורים ומסחר ותעסוקה

2.2.6 קביעת מס' יח"ד ל-60.

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 לצורכי ציבור.

2.2.16 קביעת הוראות לרישום שטח תלת מימדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	2
דרך מוצעת	3
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	3
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	ככר עירונית	2
להריסה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר





יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	938	96.50
דרך מאושרת	34	3.50
סה"כ	972	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	16.6	1.70
ככר עירונית	34.58	3.55
מגורים ומסחר	923.64	94.75
סה"כ	974.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ככר עירונית
4.1.1	שימושים
	מעל הקרקע - חלל עירוני ציבורי פתוח המשמש למטרות ציבוריות שונות. מתחת לקרקע- בתא שטח תלת מימדי מספר 5 : חדר שנאיים ומתקנים טכניים .
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	1. תותר בינוי חדר שנאיים תת קרקעי ושטחים נלווים בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית. 2. תותר בינוי מרפסות זיזיות בתחום קווי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע תכלת.
ב	פיתוח ונוף
	1. תבוצע מדרכה ממערב לתא שטח 1 בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ברצף עם מדרכה הסמוכה מחוץ לקו הכחול ללא הפרשי גובה וגדרות. 2. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע . 3. אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים מיד לאחר מסירתם.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעל הקרקע: דרכי גישה לכלי רכב והולכי רגל. הגדרת דרך כמשמעותה בחוק התו"ב. מתחת לקרקע : בתא שטח תלת מימדי מספר 4 יותר הקמת חניון, אחסנה, חדרים טכניים .
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	1. תותר בליטת מרפסות זיזיות בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע תכלת ומעבר לגבול תא שטח 1 בחזיתות הפונות לרחוב בעומק שלא יעלה על 1.2 מטר. 2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. 3. תותר בינוי חניון תת קרקעי בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית.
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים, תעסוקה, מסחר לסוגיו וכיוצ"ב, מרפאות, מבנים ומוסדות ציבור.
4.3.2	הוראות
א	בינוי
	1. תותר בינוי של בנין חדש בן 10 קומות+קומה חלקית עליונה ל-60 יח"ד וחזית מסחרית מעל 4 קומות חניה ומחסנים. 2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי במפלס 5.27 + של הבניין והיקפו כ-101.0 מ"ר יותר שימוש למבנים ומוסדות ציבור המהווה יחידת דיור ציבוריות בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

מגורים ומסחר	4.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>3. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח עד 80 מ"ר.</p> <p>4. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.</p> <p>5. תותר בליטת מרפסות זיזיות מעבר לגבול תא שטח 1 בחזיתות הפונות לרחוב בעומק שלא יעלה על 1.2 מטר.</p> <p>6. יקבעו לפחות שתי כניסות לשני החנויות הנפרדות מרחוב יהודה הנשיא</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>ב חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהיה על פי המופיע בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.</p> <p>3. תנאי למתן 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.</p> <p>4. תותר תוספות קומות חניה בנוסף למצוין בנספח החניה ובנספח הבינוי במידת הצורך.</p> <p>5. מעלית הבניין תהיה בגודל המאפשר הסעת אופניים ותקשר בין הכניסה לבניין למרתפי החניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>ג סטיה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות במפלס ה 0.00 + ומעליו יהיה +10 קומה חלקית עליונה וכל הגדלת כמות קומות מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, למעט עבור מרפסות הפונות לרחוב שלגביהן יותר חריגה בעומק שלא יעלה על 1.2 מטר מגבול תא שטח 1. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. ההוראות בנושא סגירת המרפסות הינם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות שטחי מסחר/תעסוקה, חניה ומרפסות, לשטחי מגורים. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>5. פיתוח כיכר בתא שטח 2 ובשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום תא שטח 1 יהיה ללא בליטות מפני הריצוף. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>ד עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר הקמת בנין מגורים עם חזית מסחרית בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה במפלס ה- 0.00 + ומעליו כאשר בקומה עשירית נסיגה של 2 מטר לפחות בחזיתות הפונות אל דרך,</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת הינו $0.00 = 709.60$ + או בהתאם למפלסי הרחוב המתוכננים.</p> <p>3. תותר גמישות של 0.7 מ' במפלס ה-0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות</p> <p>4. שטח לובי הכניסה לבנין לא יפחת מ-15 מ"ר</p> <p>5. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>6. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה העשירית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. בחזית הקדמית תותרנה מרפסות פנימיות.</p> <p>8. מרפסות מקורות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת"</p> <p>9. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל</p>

4.3	מגורים ומסחר
	<p>הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>10. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>11. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הבנין.</p> <p>12. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</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>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד 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>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע אדום עבור בניה עילית, בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית, בקו נקודותיים בצבע תכלת עבור בנית מרפסות זיזיות.</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</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>
ח	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר כלי רכב בתת הקרקע עבור חלקה 108. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
י	<p>מסחר</p> <p>1. תותר קומת מסחר בחזית רחובות יהודה הנשיא, ניקנור ויעקב פת בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח.</p> <p>2. קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה מחייב.</p> <p>3. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>4. תותר הקמת קומת גלריה בחזיתות המסחריות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי קומת הגלריה יתווספו לשטחי המסחר המצויינים בטבלה 5.</p>



4.3	מגורים ומסחר
יא	<p>ניהול מי נגר התכנית פתורה מהוראות תמ"א 4/ב/34.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תכנון שטחים הבנויים לצורכי ציבור אשר יתואמו ויאושרו ע"י אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים. 3. תאום עם מפקדת הג"א. 4. 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 וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 5. 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. 6. אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התווי של הרכבת הקלה. 7. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע. 8. אישור מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושאים: א. שימושים בשטח המסחרי, אופן הטיפול במטרידים, מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה, ב. המטרידים לעת עבודות הבניין, תוך עמידה בקריטריונים לנושאים שונים בכלל זה רעש ואבק. 9. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במפלס +5.27 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. 10. אישור מחלקת תברואה לפתרון פינוי אשפה. 11. אישור תכנון מפורט לשטח הציבורי</p>



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	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
								60				16	1	3	דרך מוצעת	דרך מוצעת	
								60				34		2		ככר עירונית	
10							1				101		1	1	מגורים ומסחר ציבור	מגורים ומסחר	
644							59				5374 (1)		1	1	מגורים	מגורים ומסחר	
											299.9		1	1	מסחר	מגורים ומסחר	
654	(6)	(6)	(6)	4	10 (5)	36.87 (4)	60	3420 (3)		1374 (2)	5774.9	922	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה מחושבים בהתאם לחוק התכנון והבניה-דהיינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרה עד 25% משטחי המגורים בתכנית לשטחי תעסוקה.
- (2) תותר המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
- (3) שטחים אלה כוללים אחסנה, חדרים טכניים וחניה. תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהקלה.
- (4) 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 4.3.2 (ד) 3.
- (5) לא כולל קומה חלקית במפלס +33.87.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים וכלולים 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.</p> <p>4. שטח דרך מוצעת תא שטח 3 ירשם ע"ש עיריית ירושלים. בתת הקרקע מצויה חלקה/תא שטח תלת מימדיים 4, כמפורט בנספח התלת מימדי, המשמשת עבור חניון, שטחים טכניים, שטח אחסנה, מילוי אדמה ועוד, ותרשם ע"ש הבעלים של תא שטח 1.</p> <p>5. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומה בחלקה/תא שטח תלת מימדי 4 עבור בניית חניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.</p> <p>6. שטח כיכר עירונית תא שטח 2 ירשם ע"ש עיריית ירושלים. בתת הקרקע מצויה חלקה/תא שטח תלת מימדיים 5, כמפורט בנספח התלת מימדי, המשמשת עבור חדר שנאיים, שטחים טכניים, מילוי אדמה ועוד, ותרשם ע"ש הבעלים של תא שטח 1.</p>

6.2	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין.</p> <p>2. יחידת דיור ציבוריות בשטח של כ - 101.0 מ"ר תשמש לצרכי קהילה עבור אנשים עם מגבלויות. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>

6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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.</p>

6.4	הנחיות מיוחדות
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

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

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית בתוך 7 שנים מיום אישורה, תיהיה ראשית הוועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21