

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1161439

בניין חדש ברח' דוסתאי פינת רח' אבא חילקיה, 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 :

13/03/2024

לאשר את התוכנית

*למשי*

05/08/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005269518/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לשם בניית מבנה מגורים חדש בן 10 קומות ברחוב דוסתאי פינת רח' אבא חילקיה. 50% ממספר הדירות תהיינה דירות להשכרה.

המבנה יכלול גם חזית מסחרית בקומת קרקע לכיוון רח' דוסתאי ומבנה ציבורי לכיוון רח' אבא חילקיה. בנוסף לכך, התכנית נועדה לשם הסדרת מערך הכבישים המאפשר לרחוב אבא חילקיה להתחבר לרח' דוסתאי כפי שקיים בפועל מזה שנים רבות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין חדש ברח' דוסתאי פינת רח' אבא חילקיה, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1161439

1.2 שטח התכנית 1.400 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 לי"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

219925 קואורדינאטה X

629800 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש ריק ברח' דוסתאי פינת רח' אבא חלקיה

**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
		אבא חלקיה	ירושלים

שכונה קטמון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30005	מוסדר	חלק	152	153-154

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

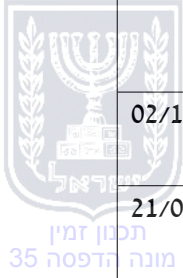
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/2001</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2001	3130	496		02/12/1984
<u>ב/5166</u>	שינוי	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב למעט השינויים המפורטים בהוראות התכנית.	6052	1593		21/01/2010



## 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				נורית אגמון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נורית אגמון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	16/04/2024	נורית אגמון	07: 17 17/04/2024	נספח מספר 1-נספח בינוי מחייב לעניין גובה בינוי ומסי' קומות, למעט הגמישות המותרת מכח הוראות תכנית זו. השימושים הציבוריים יהיו בזיקה ישירה לרחוב או לחצר על פי מה שנדרש לפי מדיניות תכנון ומבני ציבור.	לא
דרכים תנועה וחניה	רקע	1: 250	1	14/04/2024	אייל קראוס	21: 37 14/04/2024	נספח מספר 2 - נספח דרכים תנועה וחניה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	33	16/04/2024	ראובן אלסטר	07: 18 17/04/2024	נספח מספר 4- נספח איחוד וחלוקה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	10/07/2023	נועם ביבי	13: 50 24/07/2023	נספח מספר 3 - סקר עצים ונספח עצים בוגרים	לא
תנוחה	מחייב	1: 250	1	16/04/2024	נורית אגמון	07: 17 17/04/2024	נספח מספר 5 - רישום תלת מימדי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/05/2023	ראובן אלסטר	14: 24 03/08/2023	תשריט 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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6296666	02-6296666	
	פרטי			בונייד בנייה פיתוח והשקעות בע"מ	אפרת	נצח ירושלים	2	02-9933917		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כיכר ספרא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בונייד בנייה פיתוח והשקעות בע"מ	אפרת	נצח ירושלים	2	02-9933917		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון וייסבאום אדריכלים בע"מ	מסילת ציון	מסילת ציון	176	02-9910367		nurit@ag-br.com
אדריכלית	אדריכל	טל אורן	116215	בריידמן אגמון וייסבאום אדריכלים בע"מ	מסילת ציון	מסילת ציון		02-9910721		tal@ag-br.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522596		meimad@meimad-sur.co.il
	אגרונום	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	052-8490001	077-3182086	noam@ptilat-hamidbar.co.i
אדריכל	אדריכל	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון וייסבאום אדריכלים בע"מ	מסילת ציון	מסילת ציון		02-9910721		office@ag-br.com
אדריכל	אדריכל	מטיאס וייסבאום	121155	בריידמן אגמון וייסבאום אדריכלים בע"מ	מסילת ציון	מסילת ציון	176	02-9910721		office@ag-br.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף כהן	399	יוסף כהן שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	90	03-6096900	03-6096800	office@j-cohen.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	אלי פרקל	32250	אבני אפרת הנדסה אזרחית בע"מ	ירושלים	שד שז"ר	1	02-5690700		office@avefrat.co.il
תנועה	מהנדס	אייל קראוס	88003		ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		kcroads@kcroads.co.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

בניית מבנה מגורים בן 10 קומות עם חזית מסחרית ושטחים ציבוריים מבונים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע מאזור מגורים 1 ודרך מאושרת לאזור מגורים ד', ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות בניוי להקמת מבנה מגורים בן 10 קומות.
3. קביעת מספר יח"ד.
4. קביעת הוראות חנייה וירידה ברמפה לקומות תת קרקעיות.
5. קביעת קו בניין עילי, קו בניין למרפסות וקו בניין תת קרקעי.
6. קביעת הוראות בגין ייעודי קרקע בתלת ממד על קרקעי זכות דרך ותת-קרקעי למגורים ד' וחנייה.
7. קביעת שטחי הבנייה המותרים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
8. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למגורים ולמסחר ולשימושים ציבוריים.
9. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
10. קביעת הוראות בדבר שטחי ציבור מבונים.
11. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
12. קביעת הוראות לעקירת עצים.
13. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.
14. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
15. ביטול דרכים מאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	6, 5, 3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	6, 5, 3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	4
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מגורים תלת מימד	דרך מאושרת	4
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	6, 5
קו בנין עילי	דרך מאושרת	4
קו בנין עילי	דרך מוצעת	6
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	6, 5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6, 5, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	1,280.55	85.77
דרך מאושרת	212.45	14.23
סה"כ	1,493	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	54.32	3.87
דרך מוצעת	367.27	26.18
מגורים ד'	981.22	69.95
סה"כ	1,402.8	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים, מגורים להשכרה ושימושים נלווים למגורים, כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכיוצא ב.</p> <p>2. מסחר ותעסוקה.</p> <p>3. הפרשה מבונה לצרכי ציבור עבור שימושי חברה, רווחה וקהילה, כגון טיפת חלב או ספריה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי, נספח מספר 1, הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה בניה מירבי ומס' קומות, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.</p> <p>2. תותר בניית שטחים עיקריים בהיקף של עד 600 מ"ר לטובת דיירי הבניין לשימוש כמועדון דיירים, חדר כושר, אולם התכנסות וכיוצא ב.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>5. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, תותר גמישות של 1 מטר בגובה המרבי של המבנה.</p> <p>6. בשטחי המסחר תותר בניית גלריה בהיקף של עד 50% מהתכסית בנוסף לשטחים בטבלה 5.</p> <p>7. בקומת המגורים העליונה של הבניין תותר גלריה בהיקף של עד 50% משטח הקומה הכולל, בנוסף לשטחים מעבר לשטחים המצויינים בטבלה 5.</p> <p>8. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקעות הגובלות במגרש הבנייה מכל צדדיו.</p> <p>9. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.</p> <p>10. השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>2. על הגגות ניתן להציב מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, חדרי מעליות, משאבות חום, יחידות מ.א. וכו'.</p> <p>3. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, מתקנים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3.5 מ', על מנת להבטיח מופע ראוי של מתקנים אלו יש להסתיר אותם באמצעים שייקבעו לעת הוצאת היתר בניה בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. לדירות ששטחן קטן מ- 55 מ"ר - תקן החניה יהיה 1: 0.6 ;</p> <p>2. לדירות ששטחן בין 55 מ"ר ל- 95 מ"ר - תקן החניה יהיה 1: 1 ;</p> <p>3. לדירות ששטחן גדול מ- 95 מ"ר - תקן החניה יהיה 1: 1.5 .</p> <p>4. בנוסף, יותקנו חניות אורחים בשיעור של 10% ממספר יח"ד. חניות האורחים יהיו בתחום המגרש וברחוב הגובל, בצד של התכנית. לא ניתן להצמיד את חניות האורחים ליח"ד כלשהי.</p> <p>5. תותר תוספת קומות ושטחים לחניה מעבר לשטחים המפורטים בסעיף 5. ככל ותידרשנה חניות</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>אורחים תהיינה כלולות החניות לפי התקן ולא בנוסף להן.                      6. יותר שימוש במתקני חניה מכניים / מעלית רכב / חניון אוטומאטי.                      בכל קומות החניה יותרו מחסנים.                      7. ההוראות הנ"ל גוברות על הוראות תכנית 5166ב'</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      כללי:                      1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.                      2. על אף האמור לעיל יותר שילוב משמעותי של מתכת / בטון / עץ / זכוכית וחומרים אחרים, לרבות שילובים שלהם בחזיתות המבנים וכן במעקות.                      מרפסות:                      1. המרפסות יבנו בתחום קווי הבניין למרפסות ויותרו מרפסות מקורות ומרפסות סוכה.                      3. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת חזות כוללת אחידה לחזית הבניין.                      4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.                      5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות"</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b>                      1. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט                      2 קווי הבניין העיליים כמצוין בתשריט הינם מיועדים עבור מרפסות.                      3. קווי הבניין התת קרקעיים כמצוין בתשריט הינם מיועדים לשטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע, לקומה 1- בחלקה החפור ובקומות שמתחתיה.                      4. תתאפשר בניית גגון כניסה לבניין ולמסחר מחוץ לקווי הבניין בנוסף לשטחים האמורים בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p>
ו	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b>                      1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע כתום המצוי בקומה 1 -של הבניין יותר שימוש למבנה לטובת הציבור.                      2. השימוש הציבורי יקבע לעת מתן היתר בניה.                      3. השטחים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.9 להלן.                      4. לעת מתן היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.                      5. הכניסות למוסדות הציבור יהיו מונגשות ונפרדות מהמגורים. ואם ולא תתאפשר כניסה מונגשת נפרדת, יותר שימוש במעליות המגורים להנגשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p><b>תשריט התכנית</b>                      סימון מהתשריט: <b>מגורים תלת מימד</b></p>



4.1	מגורים ד'
	<p>1. שטח זה מיועד לזכות דרך : מדרכה וחנייה מעל הקרקע. מתחת לקרקע: חניון תת קרקעי מחסנים ושטחים טכניים עבור המגורים והמסחר.</p> <p>2. בשטח זה יישמר גובה של בין 1.8 מטר ל- 2 מטר מתחת מפלס הכביש עבור תשתיות.</p> <p>3. השטח התת קרקעי יהא בהתאם למסומן בתשריט בקו ירוק שטחים פתוחים תלת מימד , ובהתאם לנספח תלת מימד.</p> <p>4. תחום הגבהים של החלקה התת קרקעית יהיו בהתאם למפלסים המצויינים בנספח המהווים את פני תחתית רצפת המרחב הציבורי, שמעליה מצדם העליון ובהתאם לנספח התלת מימד. תותר סטייה מגבהים אלו בהתאם לבקשה להיתר, ובלבד שהשטח מעל הקרקע ישמש לזכות דרך : מדרכה וחנייה, והשטח שמתחת לקרקע ישמש לשטחי שירות למגורים.</p>
ח	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. המסחר המוצע יהיה נקודתי ובהיקף של עד 200 מ"ר ליחידת מסחר</p> <p>2. מפלסי פיתוח ומיקום שטחי המסחר יקבעו לעת מתן ההיתר.</p> <p>3. בחזית המסחרית או מצידה תשולב הכניסה למבואת המגורים.</p> <p>4. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.</p> <p>חזית מסחרית :</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ט	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דיור להשכרה :</p> <p>1. מחצית ממספר יחידות מגורים בפרויקט תיקבענה כדירות בשימוש "דירות להשכרה" לתקופה של לפחות 10 שנים. יחידות אלו יחויבו להשכרה של 10 שנים לפחות מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. יח"ד להשכרה יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, לשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>5. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים), שטחי הבניה אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינהולו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>6. בחלוף תקופת ההשכרה (10 שנים), יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים וכל ההוראות</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו. גדרות וקירות תמך:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ככל שיוקמו גדרות, הן יהיו בגובה של עד 1.2 מ'</li> <li>2. ככל שיוקמו קירות תמך הם יהיו בגובה של עד 3.0 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>7. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</li> </ol>



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.</li> <li>2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.</li> <li>3. שטח הדרך יירשם על שם עיריית ירושלים.</li> <li>4. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</li> <li>5. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</li> </ol>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</li> <li>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</li> </ol>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת (5) 7				מעל הכניסה הקובעת 10	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 7	10	(4) 40	(3) 60	12344	(2) 5728	600	(1) 1660	4356	1250	1	מגורים	ד' מגורים ד'		
									300		300			1250	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	ד' מגורים ד'		
									390			40	350	1250	1	מסחר	ד' מגורים ד'		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1396 (7)	1	מגורים	מגורים ד'
	1	מוסדות ציבור כלל עירוניים	מגורים ד'
	1	מסחר	מגורים ד'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ב. כל שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד ולא יותר בהם שימוש אחר.
- ג. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

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


- (1) ככל שיוקמו ממ"קים במקום ממ"דים תותר המרה של שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים, בתיאן עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- (2) שטח זה הינו עבור חניה, מחסנים (יותר מחסן עד 8 מ"ר לדירה), ומתקנים טכניים למגורים ומסחר.
- (3) תותר גמישות במס. יחידות הדיור.
- (4) גובה המתקנים הטכניים, כולל חדר יציאה לגג יהיה בנוסף לגובה המירבי של הבניין. הקומה הטכנית לא תכלול שטחים עיקריים.
- (5) לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה או תוספת של מספר קומות החניה בהתאם לתקן התקף.
- (6) כמסומן בתשריט ובהתאם לסעיף 4.1 ה. "קוי בניין".
- (7) שטח זה הינו שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד, ולא יותר ניוד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**6. הוראות נוספות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 35	<p><b>6.1 איכות הסביבה</b></p> <p>1. תסופק עמדה לטעינה לרכב חשמלי ל-15% לפחות מסך כל מקומות החניה.  2. הבקשה להיתר תציג פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת הפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית המעודכנות בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות למצנחי אשפה, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני לאצירה מספקים ונגישות לרכבי איסוף.  3. יוצגו פתרונות לאצירה לאריזות קרטון ופסולת גושית עבור שימושי המסחר.</p>	<b>6.1</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 35	<p><b>6.2 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.  2. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).  3. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 60 מ"ק ליממה (50% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1).  4. מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים.</p>	<b>6.2</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 35	<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>התכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת מימדית בתחום תת הקרקע של תא שטח מס' 1 בתכנית זו, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת ממדי) התש"ף - 2020.  2. עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), לאישור הועדה המקומית.  3. תא שטח 1 יופקע על ידי עיריית ירושלים בשטח העל קרקעי התלת מימדי המסומן בתא שטח 1 בהתאם לתשריט ולנספח התלת מימד. וישמש לזכות דרך.  4. תא שטח 1 יהיה ביעוד מגורים ד' וירשם על הבעלים של תא שטח 1.  5. עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p>	<b>6.3</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 35	<p><b>6.4 איחוד וחלוקה</b></p> <p>1. השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.</p>	<b>6.4</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 35	<p><b>6.5 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מספר הקומות העל-קרקעיות המירבי יהיה כמפורט בנספח הבינוי מס' 1 ובטבלה 5 וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.  2. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.  3. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.  4. מיקום שטחי המסחר יהיה כלפי רחובות חיזקיהו המלך דוסתאי ואבא חלקיה</p>	<b>6.5</b>

## 6.6

## בדיקות ארכאולוגיות

1. התכנית מצויה בתחום שטח אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליה הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 תכנן זמין מונה הדפסה 35 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

## 6.7

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בניה להקמת שימושים מסחריים יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
2. תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנית הפיתוח עם מחלקת גנות.
3. תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק בכל אחד מיעודי הקרקע שבתחום התכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בליווי נספח הידרולוגי.
5. תנאי להיתר בניה יהא תיאום 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.
6. יותר הוצאת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר ליתר שטחי הבניה.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור כיבוי אש.
8. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
9. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
10. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
11. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
12. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
13. יותר הוצאת היתר חפירה ודיפון וביצועה, עבודות הבניה ממפלס 00 יהיו בהינף אחד.

## 6.8

## תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה כדלקמן:
2. פיתוח השטח המיועד לדרך מצפון לשטח התכנית, כשטח ציבורי פתוח, בתחום המסומן

6.8

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

בנספח הבינוי בצבע כחול עם סימון האות B

6.9

**הפקעות לצרכי ציבור**

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.
2. תתוכנן הפרשה מבונה בשטח של 300 מ"ר עבור שימושי חברה רווחה וקהילה כגון טיפת חלב או ספריה. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.9 להלן.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	1. יותר לבצע חפירה ודיפון מכוח היתר חפירה ודיפון. 2. לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.