

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/07/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

07/09/2023

תכנית מס' 101-1009380

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הרחבת מבנה קיים ברחוב יחזקאל 33, בוכרים, ירושלים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

- תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
1. המגרש ממוקם ברח' יחזקאל 33 בשכונת הבוכרים, ירושלים.
  2. במגרש קיים בניין בן 1 קומה.
  3. התכנית מציעה הרחבת הקומות הקיימות ותוספת 5 קומות
  4. המבנה נבנה מעל מנהרת הרכבת הקלה ונבנה תוך מניעת פגיעה בהקמה ותפעול הרכבת הקלה.  
רקע תכנוני לתכנית:
1. המגרש מוגדר כ"אזור מגורים מיוחד" בתכנית 3276.  
פרטים משמעותיים לגבי הבנייה בפועל:
  1. התוספות המבוקשות לא בנויות בפועל.
- מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד.
  2. הקרקע בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת מבנה קיים ברחוב יחזקאל 33, בוכרים, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1009380

1.2 שטח התכנית 0.424 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220925
קואורדינאטה Y	633250

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב יחזקאל 33, פינת אדוניהו הכהן, שכונת הבוכרים, ירושלים

### 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	יחזקאל	33	

שכונה בוכרים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	לא מוסדר	חלק	26	

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו כפופה לתכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
25/03/1990		2298	3753	תכנית זו מחליפה את תכנית 3276 בתחומה.	החלפה	3276
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 בתחומה.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

## 1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אילן אפרת		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אילן אפרת		לא
בינוי	מחייב חלקית	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קווי בנין מירביים.	1: 100	1	02/04/2023	רבקה פרוש	12: 28 02/04/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לענין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

## 1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
חניה	רקע		1: 250	1	02/03/2023	יוסף ווייס	11: 19 02/03/2023	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע			45	23/02/2021	רבקה אביגיל פרוש גליקמן	10: 45 19/02/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	02/03/2023	גבארה תופי	11: 19 02/03/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	שלום אמיניאן			ירושלים	יחזקאל	33	052-2671242		shalomem052@gmail.com
	פרטי	שמעון אמיניאן			ירושלים	יחזקאל	33	052-2671242		02538654s@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן אפרת	8176		ירושלים	יהודה	14	02-5001393		rp025001393@gmail.com
	עורך ראשי	רבקה פרוש	45881385	רבקה פרוש	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		office@rp-arc.co.il
	יועץ תחבורה	יוסף ווייס	37763144		ירושלים	יפו	224	052-4155774		office@ygyg.co.il
עורך תיק תיעוד	אדריכל	רבקה פרוש	45881385	רבקה פרוש	ירושלים	הנביאים	31	02-5001393		office@rp-arc.co.il
	מודד	גבארה תופי	991		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zoher@moded.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

הרחבת מבנה קיים ברח' יחזקאל 33, בוכרים, ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת בינוי להרחבת קומת קרקע קיימת.
3. קביעת בינוי לתוספת קומות.
4. קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
5. קביעת שטחי הבניה.
6. קביעת מספר הקומות.
7. קביעת הוראות שימור.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.
9. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים וחלקי מבנים.
11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ותחבורה	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים ותחבורה	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים ותחבורה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ותחבורה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ותחבורה	1
קו בנין עילי	מגורים ותחבורה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	60	14.15
דרך קיימת או מאושרת	364	85.85
<b>סה"כ</b>	<b>424</b>	<b>100</b>

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ותחבורה	428.71	100
<b>סה"כ</b>	<b>428.71</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ותחבורה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. שרותי קהילה כגון דירת רווחה ומשרדים</p>
4.1.2	אדריכלות
4.1.2.1	<p>א. תותר תוספת בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>2. תותר תוספת קומות, בהתאם לנספח הבינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>3. תותר הרחבת קומת מרתף, בהתאם לנספח בינוי, (נספח מס' 1).</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.</p> <p>ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>ד. השטח המסומן בנספח הבינוי כדירה 21 בצבע חום ומצוי בקומה ה' של הבניין והיקפו כ- 75 מ"ר יותר שימוש לדירת רווחה בלבד.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
4.1.2.2	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנה/חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה, בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
4.1.2.9	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהא קבלת אישור מחלקת השימור.</p>
4.1.2.8	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך 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</p>

מגורים ותחבורה	4.1
<p>סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי לפתיחת תיק במחלקה לרישוי יהא קבלת תאום עם מחלקת השימור.</p> <p>5. כתנאי למתן היתר יופקד כתב מינוי לאדריכל שימור מלווה, מהנדס שימור מלווה ואגרונום מוסמך לפיקוח עבודות הבניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם צוות אב לתחבורה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת גננות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון של השימושים, הבינוי המוצע והיקף השטחים עבור השימושים השונים.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהא תאום עם אגף הנכסים.</p> <p>10. יש לתאם את מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, כתנאי להיתר בניה של המבנה כמפורט להלן:</p> <p>א. בתא שטח מספר 1 תבוצע הפרשה לצרכי ציבור לצרכי שרותי קהילה כגון: דירת רווחה בהיקף של 75 מ"ר שטח בנוי.</p> <p>ב. מיקום ההפרשה לצרכי ציבור והיקפה, יסומן בנספחי בינוי כמחייב וייוחד לרשות המקומית עם זאת יותרו התאמות קלות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה ככל ונדרש.</p> <p>ג. 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 ה' של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. יג.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שנוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. כתנאי להגשת תיק בקשה להיתרי יש להגיש חו"ד אגרונום להבטחת שימור העצים לאישור מחלקת גננות.</p>	4.1.2.7
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	4.1.2.6
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים בקומת הקרקע יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום, בקו ושני נקודות אדומים לבנייה עילית, ובשני קוים ונקודה אדומים לבניה תת קרקעית ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי.</p>	4.1.2.5



מגורים ותחבורה	4.1
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>גריסת פסולת הבניה תבוצע באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>	4.1.2.4
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	4.1.2.3
<p><b>הוראות תכנוניות</b></p>	4.1.3
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה, גוון הכיחול יהיה כגוון הכיחול הקיים.</p>	4.1.3.4
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>תאמה לתמ"א 34- מי נגר עילי יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>	4.1.3.3
<p><b>חניה</b></p> <p>במידה ויתברר לקראת האיכלוס שחלק מהאלמנטים במגרש שהוגדרו לשימור, לא נשמר, תנאי לאיכלוס יהיה פתרון החניה באמצעות קרן חניה בהתאם לתקן שיהיה תקף באותה עת, זאת ללא התחשבות בשימור.</p>	4.1.3.2
<p><b>שימור</b></p> <p>א. הבניה תבוצע תוך שמירה על האלמנטים לשימור ללא פירוק והרכבה מחדש. ככל ויידרש פירוק והרכבה מחדש של אלמנט לשימור, יש לקבל חוות דעת מחלקת שימור לעניין זה.</p> <p>ב. לא יותר שנוי בבנין לשימור, בגדרות, בקירות, בחצר הפנימית ובפרטי בניה ארכיטקטוניים למעט התחברות תוספת הבניה החדשה בהתאם לנספח בינוי. הפתחים המסחריים והפתחים המקוריים בחזיתות הראשיות וחזיתות לחצר הפנימית ישוקמו וישוחזרו בהתאם לצורך עפ"י מצב מקורי.</p> <p>ג. תותר חפירה עבור תוספת קומת מרתף לשימוש מחסנים בתחום קו הבנין בלבד וכחלק מביסוס תוספת הבניה החדשה.</p> <p>ד. לא יותר שינוי בחצר לשימור בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>ה. ככל ויימצא בור מים תוך כדי מימוש התכנית, לא יותר שינוי בו והוא יוגדר לשימור.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מערכות תשתית/טכניות ע"ג חזיתות הבנין לשימור.</p> <p>ז. כתנאי לפתיחת תיק במחלקה לשימור תוגש תכנית הנדסית בצירוף חו"ד מהנדס שימור המתייחסת לכל היבטי ההנדסה השימוריים לרבות שלבי הביצוע משלב חיזוק זמני, פירוקים, חיזוק הנדסי</p>	4.1.3.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מגורים ותחבורה	4.1
<p>שימורי קבוע הבנין לשמור ותוספת הבניה החדשה. ח. כתנאי לפתיחת תיק במחלקה לשימור יוגש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.</p>	
<p><b>מקרקעין</b></p>	4.1.4
<p><b>רישום</b> בשטח המסומן בנספח הבינוי כדירה 21 בצבע חום המצוי בקומה ה' של הבניין והיקפו כ- 75 מ"ר יותר שימוש לדירת רווחה בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	4.1.4.1
<p><b>הוראות אחרות</b></p>	4.1.5
<p><b>עתיקות</b> על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	4.1.5.1
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> א. יש לשמור על מרחק בטחון מינימלי של כ- 10 מטר בין המנהרה לכל בינוי אדריכלי או קונסטרוקטיבי המבוקש בתכנית הבינוי ובתאום עם תכנית אב לתחבורה. ב. יבוצע תיאום חישובי עומסי המבנה שמעל הקרקע שבתחום תכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה. ג. יש לתאם את היתרי הבניה המוגשים מכוחה של התכנית עם תכנית אב לתחבורה. ד. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או תפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת. ה. תידרש התקנת מכשירי ניטור בזמן הקמת הפרויקט למניעת פגיעה במנהרת הרק"ל הקמתה והפעלתה. ו. יש לתאם את הבינוי להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>	4.1.5.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	21.64	25	76	512	2170	310		540	(1) 1320	424	33	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ותחבורה
(2)	(2)	(2)	(2)	6														

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) מתוכם 290 למסחר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1****6.1.1****הפקעות ו/או רישום**

1. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.
2. תנאי טופס אכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית ע"ש עיריית ירושלים.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית.
4. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

**6.1.2****סטיה ניכרת**

1. גובה הבנייה המרבי ומספר קומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינם חייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. הבניה תבוצע בהינף אחד כמפורט בסעיף 7 הינה מחייבת, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
4. הוראות השימור הינם מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
5. הפרשה מבונה לרשות המקומית כמפורט בסעיף 6.1 הינה מחייבת, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	בניה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה