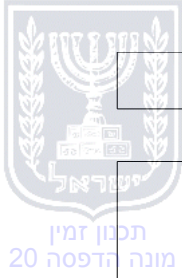


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1019140

פינוי בינוי ברחוב מעלות דפנה 125, 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 :

18/09/2023

לאשר את התוכנית

17/10/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

ברחוב מעלות דפנה 125 על צומת הרחובות קרל נטר וזלמן שרגאי- ציר רק"ל מוצע פרויקט של פינוי בינוי לפי מדיניות רק"ל. במבנן קיימים היום 26 יח"ד ב 4 קומות הבינוי החדש מציע קומת קרקע ציבורית ומסחרית וכן הוא מנצל את פערי הטופוגרפיה לקומת מסחר חלקית נוספת. הבינוי החדש מציע ב 12 קומות בכ 110-130 יחידות דיור בתמהיל מגוון. כמו כן מוצעות קומות חניה תת קרקעית וכן מחסנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פינוי בינוי ברחוב מעלות דפנה 125, ירושלים
מספר התכנית	מספר התכנית	101-1019140
שטח התכנית	שטח התכנית	2.110 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

221397 קואורדינאטה X

633972 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות זלמן שרגאי וקרל נטר

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	מעלות דפנה	125	

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30100	מוסדר	חלק	202	151
31315	מוסדר	חלק		4
31405	מוסדר	חלק		2

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 20



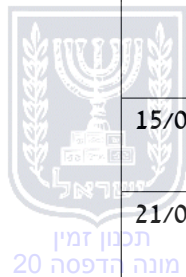
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
15/01/2004		1588	5264	תכנית זו מחליפה את תוכנית 5166 בתחומה	החלפה	5166
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו מחליפה את תוכנית 5166 ב בתחומה	החלפה	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תוכנית 62 בתחומה	החלפה	62
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תוכנית 8593 בתחומה	החלפה	8593



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח- חתכים וחזיתות	09: 55 26/09/2023	מיכל דלה פרגולה	05/07/2023			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח- תוכניות	09: 55 26/09/2023	מיכל דלה פרגולה	05/07/2023	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	חוברת סקר עצים	13: 58 20/02/2022	אדיר אלוויס	08/02/2022			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפת סקר עצים	13: 58 20/02/2022	אדיר אלוויס	08/02/2022			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחנייה	13: 25 16/04/2023	משה אלבוחר	16/02/2022			מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 38 18/06/2023	ראובן אלסטר	16/11/2021	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
	פרטי	שמואל זוסמן	40437		ירושלים	יפו	216			Zusmanlaw@gmail.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת קפיטל גולד התחדשות א.א.	ירושלים	מדבר סיני	26	02-5025022		y@cgold.co.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	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		moshealbocher@bezeqint.net
	אגרונום	אדיר אלויס			חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.net.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	24	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il





תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

קביעת הוראות פינוי מבנה קיים ובניית חדש תחתיו בהיקף של עד 130 יח"ד לרבות שטחי מסחר ושטחים מבונים לשימוש ציבורי אשר יירשמו על שם העירייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

0.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

-שינוי אזור מגורים 3 מיוחד למגורים ד

-שינוי ממעבר ציבורי למגורים ד'

0.2 קביעת הוראות לבינוי בנין מגורים בן 14 קומות

0.3 קביעת היקף יח"ד על כ 110-130

0.4 קביעת 25% מתוך סך זכויות מרביים עבור מסחר/משרדים/ דיור להשכרה לצמיתות

0.5 קביעת שטחי שרות עיליים ותת קרקעיים

0.6 קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים

0.7 קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ומבנה ציבור

0.8 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה

0.9 קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.

10. קביעת הוראות להפקעה

11. קביעת הוראות לפיתוח דרך

12. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי

13. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית

14. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת

15. קביעת הוראות למניעת מטרדי רעש ורוחות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
		להריסה	דרך מוצעת	2
		להריסה	מגורים ד'	1
		מבנה להריסה	מגורים ד'	1
		קו בנין עילי	דרך מוצעת	2
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת		282.92	11.92
מגורים ד'		2,091.09	88.08
סה"כ		2,374.01	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מגורים להשכרה 3. מסחר בחזית מסחרית 4. שטחים ציבוריים בבנין 2 כמסומן בנספח הבינוי בצבע כחול במפלסים 0.00 - ובשטחים המצויינים בטבלה 5. שטחים אלה מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1 להלן.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין, מספר קומות מפלסי ה 0.00 וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף 2, 3 ו 5 להלן. בכל פרמטר אחר מלבד המוזכרים לעיל נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד. למרות האמור בכל מקום אחר בתכנית זו ובכל דין, שינוי בפרמטרים המנחים שיעלה בקנה אחד עם התשריט והוראות התקנון המחייבות, ייחשב כתואם תב"ע ולמען הסר ספק לא יצריך כל פרסום מכל סוג שהוא.</p> <p>2. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד כניסות למסחר ושטחי ציבור יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>3. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומה תת קרקעית לצרכי חנייה בהתאם לתקן התקף, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה תת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החנייה התקף במועד מתן היתר הבנייה. שטחי הבנייה של קומה זאת כאמור אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>4. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתנאי שתהא אחידות עיצובית לכל המצללות. 5. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולמסחר מכיוון הרחוב יהיו תואמים למפלסי הרחוב, עם גמישות מזערית בלבד של עד 1 מ' ובהתאם למה שיפותח בפועל עם מתווה הרק"ל.</p> <p>6. כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש ישוקם בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>7. השטח המגונן מעבר לתחום קווי הבנין ישמש כשטח משותף לכלל דיירי הבניין כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>8. תמהיל יחידות הדיור יבטיח 20% יחידות קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>11. לא יותרו גדרות סביב החלקה למעט בחצר המעון.</p> <p>12. יוקצו שטחים עבור חדרי עגלות ואופניים בקומת הכניסה מן הרחוב או בקומת החניה.</p> <p>13. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי.</p> <p>14. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>15. מספר יחידות הדיור יהיה בין 110-130 יחידות סה"כ.</p> <p>16. מתוך סך זכויות הבנייה 25% יהיו עבור מסחר/משרדים/ דיור להשכרה לצמיתות.</p> <p>17. יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע עבור מסחר/מועדון דיירים/ חדר כושר.</p> <p>18. הוראות ביחס למרפסות: א. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד. ב. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות מקורות בתכנית זו בכל צורה שהיא. ג. יותרו מרפסות מקורות אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור מסגרת אחידה. ד. לא תותר תוספת שטח עבור מרפסות מקורות מעבר למצוין בטבלה 5. ד. תותר הקמת מרפסות סוכה תוך שמירה על חזית אחידה ככל שניתן.</p> <p>19. לא יותרו שטחי אחסנה מעל הכיסה הקובעת</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>20. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>21. לא יותרו גדרות סביב החלקה למעט סביב חצר המעון.</p> <p>22. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע תכלת המצוי בקומת הכניסה של הבניין והיקפו כ-440מ"ר יותר שימוש למעון יום בלבד.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. לא תותר בנייה על הגג</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות מ.א וכדו' תעשה בצורה מסודרת, תותר הגבהת מעקה הגג לצורך הסתרתם</p> <p>3. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירה שמתחתיו.</p> <p>4. הבניינים לא יחויבו בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן בנספח התנועה או ע"פ התקן החל במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. חניות תפעוליות למסחר ופיתוח המדרכות בהיקף הפרויקט יהיו כמוצע בנספח התנועה ותכנית הפיתוח בנספח הבינוי.</p> <p>3. יותר חיבור של החניון לחניונים בחלקות סמוכות וכן יתאפשר מעבר במידת הצורך וככל שהבעלים יסכימו לחניונים בחלקות גובלות.</p> <p>4. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/ או קומות עבור בניית החניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>כל הבינוי המופיע בצהוב בתשריט הנו להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה המבנים המרבי המצוין בנספח מס. 1 הנם מחייבים. כל סטייה מהם למעט הגמישות המתאפשרת מתכנית זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח מס. 1 הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים המופיעים בתשריט הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>4. מפלסי הפיתוח ומפלסי הכניסה לבניינים המופיעים בנספח הבינוי יהיו מחייבים למעט גמישות של עד 1 מ' וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>5. השימושים בקומת הקרקע יהיו עבור מסחר/תעסוקה/ מבנה ציבור. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>6. לא יותר ניווד שטחי בנייה בין שימושים שונים למעט שטחי דיור להשכרה שיוכלו להפוך לשטחי</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>תעסוקה או מסחר הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. לעת הוצאת היתר בנייה יצוינו בתכניות המוגשות להיתר אומדן כמויות פסולת, מתקני האצירה, המיון והטיפול בפסולת לסוגיה בתאום מול המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p>
ז	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. פתחי יניקה ופליטת אוויר מן החניון התת קרקעי ימוקמו רחוק ככל הניתן מדירות המגורים וממקומות שבקרבתם שוהים או עוברים הולכי רגל</p> <p>2. לעת מתן היתר הבנייה יצוין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנים, אופן סילוק עודפי העפר והסכם התקשרות המעידות על הסכם התקשרות על פינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין המרביים המחייבים יהיו ע"פ התשריט</p>
ט	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה תאום עם תוכנית אב לתחבורה.</p> <p>לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלה של הרכבת הקלה ולא תותר כל חצייה של המסילה לצרכי הפרויקט.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יהיה אחראי להתאמת התכנון להשפעה האפשרית של הקמת והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים ובמידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>
י	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>1. לכל מבנה תתאפשר דרך גישה ורחבת הערכות לרכבי כיבוי והצלה בהתאם לתקנות וזאת למרחק שלא יעלה על 6 מטר מבניין גבוה ומעלה ו-12 מטר מבניין שאינו גבוה או רב קומות.</p> <p>2. בכל מבנה רב קומות יובילו לפחות 2 חדרי מדרגות אל הגג הציבורי.</p> <p>3. בבנין רב קומות יותקן במפלס גג הבניין מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ- 15 קוב.</p> <p>4. לבניין המערבי ביותר יותקן סימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה ת"י 5139.</p> <p>5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים.</p>
יא	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים לעקירה יכרתו בתמורה לפיצוי נופי בשלב היתרי הבנייה, בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים</p>
יב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. שטחי המסחר יוגבלו לקומת מפלס הכניסה הקובעת מרחוב קרל נטר ומרחוב זלמן שרגאי</p> <p>2. תאסר חזית מסחרית אטומה</p> <p>3. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט וההצללה יהיו בעלי עיצוב חומרים וגוונים אחדים.</p> <p>4. פעילות שטחי המסחר תהיה בהתאם לחוק.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>5. חלק משטחי המסחר יוכלו לשמש גם עבור שטח בריכה וחדרי כושר</p> <p>6. פעולת פריקה וטעינה של ספקים תבוצע בשעות היום 0700-2200</p> <p>7. ככל שיצטרפו חלקות סמוכות למתווה פינוי בינוי, ניתן יהיה להגיע עם החזית המסחרית הצידיית לקו 0 על מנת לצור חזית מסחרית רציפה</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ככל שלא ניתן יהיה להשאיר קרקע לא מבונה בהתאם לתמ"א 4/ב/34 לחלחול מי נגר ינתן פתרון חלחול בעזרת נקזים ומאגרי השהייה.</p>
יד	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1. יש לתאם את מערכת הניקוז של התכנית למערכת הניקוז העירונית בתאום עם עיריית ירושלים</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1680	(3)	(3)	(3)	(3)	5	14 (2)	47.9	135	8500		3120	10380	2110	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
									740			740	2110	1	מסחר	מגורים ד'	

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. מספר יחידות הדיור יהיה בין 110-130 יח"ד.

ד. שטחי השרות העל קרקעיים כוללים שטחי ממ"דים עבור 130 יח"ד כלומר 1608 מ"ר. ככל שיפחתו מספר יחידות הדיור או שיינתן פתרון למיגון קומתי, אזי הפרש השטחים המיועדים לממ"דים, שלא נוצלו, יתווספו למנין השטחים העיקריים העל קרקעיים.

ה. תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבנין.

ו. במידה ובשלב היתר הבנייה ידרש פיר אשפה נוסף תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שרות לכל קומה בכל בניין.

ז. הגובה המצוין לא כולל חדר יציאה לגג ומעקה עבור הגג הטכני

ח. תותר הורדת שטחים מעל הקרקע אל תת הקרקע וניתן יהיה להמיר שטחי מגורים לטובת שטחי מסחר בקומת הקרקע והמרתף

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

(1) לענין זה מפלס הכניסה למבנה הציבור הנמוך עד 1.2 מ' ממפלס המגורים יחשב כשטח מעל הכניסה הקובעת.

(2) לא כולל קומת גג טכני וקומת גלריה.

(3) כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1

### הפקעות ו/או רישום

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.

6.2

### תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום תכנון השטחים הבנויים לצורכי ציבור עם אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים ואישורם לתכנון המוצע.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הטמעת חוו"ד נגישות ותברואה
3. תנאי לטופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים ברמת המעטפת.
4. 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 בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה

6.3

### הנחיות מיוחדות

דיור להשכרה:

1. תקופת ההשכרה: עד 25% מסך זכויות מרביות יקבעו "דירות להשכרה" לצמיתות. יחיד אלו יחויבו בהשכרה מיום מתן טופס איכלוס ולצמיתות, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטיה ניכרת.
3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החנייות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.
6. בכל תקופת ההשכרה (לצמיתות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחנייות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.
7. ניתן יהיה להמיר שטחי דיור להשכרה עבור שטחי מסחר או תעסוקה ללא הקלה.
8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר הריסה, היתר חפירה, היתר ביסוס ודיפון	הינף אחד
2	היתר בנייה	הגשת תוכנית פיתוח לשטחים הגובלים בתוכנית בהתאם לנספח הבינוי והתנועה התוכנית תבוצע בהינף אחד
3	טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבורים ברמת המעטפת. נטיעת שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית ועצים על המדרכה כל 7 מטר בתיאום עם אגף שפ"ע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים

