

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0977728

מגדל בן 18 קומות על ציר הרק"ל בשכונת בית חנינא, 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:

20/02/2024

לאשר את התוכנית

א.א.א.

01/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005140500/310>

דברי הסבר לתכנית

א. התכנית ממוקמת בשכונת בית חנינא על ציר הרק"ל ברחוב אלוף יקותיאל אדם, דרומית למנהל הקהלתי בית חנינא. מדובר בקרקע בבעלות פרטית.

ב. רקע תכנוני לתכנית

שטח התכנית מיועד כולו עפ"י תכנית 7154 המאושרת לאזור מגורים 1 מיוחד. התכנית מוגשת על מגרש 1002(ב).

חלקת הקרקע הנ"ל היא במקור חלק מחלקה 215 בגוש 30614.

הקרקע הכלולה בתכנית מצויה בהלכי הסדר אשר טרם הסתיימו.

הקו הכחול של התכנית מבוסס על החלוקה התכנונית לפי תכנית 7154.

יוער, כי תכנית 7154 יצרה איחוד וחלוקה תכנוני הכולל חלוקה לתא שטח 1002(ב) הכולל בתכנית זו ולתא שטח 1002(א) אשר אינו כלול בתכנית זו ואשר האנ"י טוען בו לבעלות.

החלקה נמצאת בחזית ראשונה על ציר הרכבת הקלה.

ג. תיאור התכנית המוגשת

על מגרש 1002(ב) מציעה התכנית הגדלת אחוזי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין משולב בן 18 קומות למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח בנוי לצורכי ציבור.

אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע הנם כ 720% וזאת בהתאם למדניות ציפוף הבנייה על ציר הרק"ל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדל בן 18 קומות על ציר הרק"ל בשכונת בית חנינא,
ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0977728

מספר התכנית

1.542 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	222075
	קואורדינאטה Y	636335

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.5.2 תיאור מקום בית חנינא על ציר הרק"ל ברחוב אלוף יקותיאל אדם, דרומית למנהל הקהלתי בית חנינא

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	האלוף יקותיאל אדם		

שכונה בית חנינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30614	מוסדר	חלק		213, 215, 218, 900

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7154	ב1002

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
19/12/2011		1518	6345	הוראות תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7154 למעט האיחוד וחלוקה התכנוני.	החלפה	<u>7154</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר ירושלים 62.	החלפה	<u>62</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8593.	החלפה	<u>8593</u>
29/03/2004		2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>8000</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			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 55 13/03/2024	מוהנד עומר	11/09/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא	מסמך סביבתי-מיקרואקלים	11: 48 11/09/2023	רן קליק	23/10/2022	25	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא		14: 06 11/09/2023	חמאדה מוחמד	11/09/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 52 11/09/2023	מוהנד עומר	11/09/2023	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
עו"ד	פרטי	מוחמד סייד-אחמד (1)			ירושלים			02-6247629	02-6259069	msalaw0@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הקרקע הכלולה בתכנית מצויה בהלכי הסדר אשר טרם הסתיימו. הקו הכחול של התכנית מבוסס על החלוקה התכנונית לפי תכנית 7154. יוער, כי תכנית 7154 יצרה איחוד וחלוקה תכנונית הכוללת חלוקה לתא שטח 1002(ב) הכלול בתכנית זו ולתא שטח 1002(א) אשר אינו כלול בתכנית זו ואשר האניי טוען בו לבעלות. כתובת: רחוב הרב קיק 8 ירושלים משרד 413.

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	מוהנד עומר	106439	פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		office@omar - architects.co m
	יועץ תחבורה	חמאדה מוחמד	45527336		ירושלים	(1)		054-7141264		abunieahmad @gmail.com
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(2)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@g mail.com
	יועץ סביבתי	רן קליק		חברת יוזמות למען הסביבה בע"ם	תל אביב- יפו	(3)		077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: דרך שועפט 39, ירושלים.

(2) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(1) כתובת: דרך שועפט 39, ירושלים.

(3) כתובת: נתן ילין מור 6, תל אביב.



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

הקמת מגדל בן 18 קומות בשימוש מעורב מגורים, מסחר, תעסוקה, ושטח בנוי לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

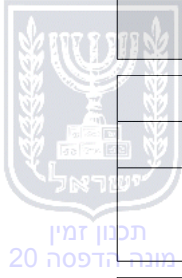
1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים, מסחר, מוסדות ומבני ציבור ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה משולב למגורים, מסחר, תעסוקה, משרדים ומוסדות ציבור בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת קווי בניין חדשים.
5. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות עד שטח מירבי 80 מ"ר.
6. קביעת מספר קומות מירבי.
7. קביעת מספר יח"ד מירבי.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
10. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
11. קביעת השימושים בשטח למסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ומוסדות ציבור.
12. קביעת הוראות עבור שטח בנוי לצורכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.
13. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
14. קביעת הוראות בגין הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

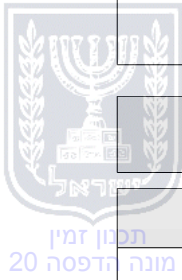


תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	100
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך מוצעת	100
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים 1 מיוחד	1,542	100
סה"כ	1,542	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6.73	0.44
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,535.46	99.56
סה"כ	1,542.19	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- קומה 1 (קרקע) : בחזית המשיקה לציר הרק"ל תשמש למסחר/ תעסוקה מחייב .</p> <p>- קומות 2,3,4 : מסחר, תעסוקה, משרדים ושטח בנוי לצורכי ציבור עבור חברה, קהילה ורווחה.</p> <p>- קומות 5 עד 18 : מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. מסד הבניין יבנה בארבע קומות בחזית הקדמית הפונה לציר הרק"ל ו 4-ב קומות לחזית האחורית (הצפונית).</p> <p>2. קומת הקרקע בחזית הפונה לציר הרק"ל תשמש למסחר/תעסוקה בלבד.</p> <p>3. שטח קומה מירבי במגדל לא יעלה על 600 מ"ר .</p> <p>4. 20% מיחדיות הדיור בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כולל מרפסות ומרחב מוגן .</p> <p>5. תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי תעסוקה.</p> <p>6. גובה הגדרות סביב הבניין יקבעו בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>7. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>2. לא תותר הפניית מרחבים מוגנים כלפי ציר הרק"ל וזאת על מנת להבטיח את האיכות העיצובית של חזית זו.</p> <p>3. עיצוב המגדל יתואם עם אדריכל העיר כתנאי להגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניה כמצוין בנספח הבנוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>3. כניסה לחניה תהיה מכביש הצפוני, לא תהיה כניסה מדרך יקותיאל אדם.</p> <p>3. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>ד</p> <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הנם עפ"י המסומן בתשריט :</p> <p>1. קו בניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. קו בניין עילי הנו עבור קומות המגדל מעל קומות המסד.</p> <p>3. קו בניין הנו עבור קומות המסד.</p> <p>ה</p> <p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. השטחים המסומנים בנספח הבנוי בצבע חום בתא שטח מס' 1 והיקפם כ 570 מ"ר מיועדים עבור שימושים לחברה, קהילה ורווחה כגון : שטח להכשרה תעסוקתית, חללי עבודה משותפים, מועדון רב תכליתי, חדרי חוגים.</p> <p>3. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, מעקות, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.</p>

	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
	<p>4. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.6 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>5. תכנון השטחים והקמתו יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>	
ו	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגדר/בניין המסומנים בתשריט/נספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי לתעודת גמר.</p>	
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ, 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתרה בניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון השטח הבנוי הציבורי מול המחלקה למבנה ציבור.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לדרך גישה למגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד המחלקות הבאות: אגף תושי"ה, מחלקת הדרכים, תברואה, רשות העתיקות, חברת החשמל, תכנון ופיתוח בר קיימא והטמעתם בתכנית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.</p>	
ח	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. בנייה ירוקה:</p> <p>א. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>ג. קומת החניון תכלול עמדות טעינה לרכבים חשמליים: יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.</p> <p>ד. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.</p> <p>ה. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאיות מכל סוג שהוא.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יכלול מערכת פוטו-וולטאית על גג המבנה המשתלבת בעיצוב האדריכלי בלפחות 80% משטח הגג ברוטו (או המקסימום האפשרי) ותשתית לחיבור מערכת פוטו-וולטאית (הכוללת חיבור למערך החשמל בבניין). זאת בהתאם לתוכנית הערכות למשבר האקלים של עיריית ירושלים.</p>	

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>2. שימושי קרקע:</p> <p>א. חומרים מסוכנים-על מנת למנוע קונפליקט פוטנציאלי בין תעסוקה למסחר/מגורים לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע חומרים מסוכנים בכמות, סוג או ריכוז הנדרשים במרחקי הפרדה בהתאם לנספח א' חוזר מנכ"ל המשד"ל להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים" מאי 2020 ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר וואו תעסוקה הינו אישור המחלקה לאיכות סביבה עיריית ירושלים.</p> <p>3. ניהול נגר:</p> <p>על פי מסמך מדיניות ניהול נגר עירוני, תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה של 1: 500 ובו יפורט יעד הנגר לניהול ואמצעי ניהול הנגר. תוכנית זו תאושר על ידי המחלקה לאיכות סביבה, עיריית ירושלים.</p> <p>4. רוחות:</p> <p>יש ליישם בסביבת המבנה פתרונות למיתון רוחות כדוגמת: עצים בוגרים בעלי עלווה גדולה ובצפיפות גבוהה בשילוב צמחייה נמוכה, פרגולות באזורים המיועדים לשהייה ממושכת.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך יבחנו היבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה לרבות מטרדי רעש ואבק, וכן מטרדים בשלב הקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד.</p> <p>במסמך יבחנו מפלסי הרעש מתחבורה, מהמסחר המתוכנן וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים. אמצעים אלו יוטמנו בתכנית הבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה.</p> <p>6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>7. עבור השימושים המסחריים, יקבעו פירים ייעודיים לתיעול פליטות זיהום האוויר לגג הבניין, הכוללים מערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<p>שרותי כבאות</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת רחבת הערכות ודרכי גישה אליה בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p> <p>2. בבניין גבוה או רב קומות חדר המדרגות יהיה מוגן ויגיע עד גג הבניין.</p> <p>3. יש להגיש תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין כתנאי למתן היתר בניה.</p>	ט
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. השימושים המפורטים בסעיף (4.1.1) מחייבים, סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. ניווד שטחי בנייה משימושים אחרים למגורים תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. תכסית המגדל מעל הקומה התשיעית (המסד) תעמוד על 600 מ"ר לכל היותר. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>7. שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>8. מפלס הכניסה הקובעת למסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה, סטייה מהוראה זו תחשב</p>	י

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	כסטייה ניכרת.
יא	גמישות לתכנית יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. לא תסגר דרך קיימת עד לסלילת דרך חלופית בהתאם לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(6) 540	(5)	(5)	(5)	(5)	6	18	(4) 54	(3) 43	(2) 1052	16142	(1) 7857	1233	7052	1535	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								(3) 63	59	900		69	831	1535	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								(3) 63	122	1867		242	1625	1535	1	תעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								(3) 63	37	570			570	1535	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.

ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כוללים שטחי שירות תת קרקעיים שהנם מעל הכניסה הקובעת.

(2) אחוזי בניה מירבים מעל הקרקע הנם 720 % שאינם כוללים 570 מ"ר שטחים עיקריים ציבוריים.

(3) שטח בניה עבור המגדל מעל הקומה התשיעית לא תעלה על 600 מ"ר, תכסית תת קרקעית עד 85% משטח המגרש.

(4) 20% מיחדות הדיור יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כולל מרפסות ומרחב מוגן.

(5) כמפורט בתשריט.

(6) מרפסות כלולים בשטחי בנייה מירביים מעל הקרקע ולא בנוסף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	<p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
6.2 פסולת בניין	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.3 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	<p>1. רוחב המדרכה בסמוך לשטחים המיועדים למבני ציבור יהא 2.50 מ' לפחות, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים לרדת מרכב גבוה.</p> <p>2. יש לתכנן רחבת היערכות בסמוך לכניסות אל יחידות הדיור המתכננות, בשטח המשותף באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לתי"י 1918 חלק 3.1.</p>
6.4 קולטי שמש על הגג	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.5 חלוקה ו/ או רישום	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
6.6 הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	א. הכנת תכנון לשטח הציבורי הבנוי בתיאום האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. ב. הגשה תכנית פיתוח לדרך המאושרת

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הסמוכה מצפון לאישור מחלקת הדרכים.
2	תחילת ביצוע הבנייה	א. לא ייסגר כביש קיים עד לסלילת כביש חילופי בהתאם לתכנית זו. ב. יש לשלוח הודעה למשרד הביטחון שבועיים לפני תחילת העבודות.
3	מתן טופס אכלוס	א. השלמת הקמת השטח הציבורי הבנוי כאמור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. הסדרת דרך גישה מטורית עד לכניסה לחנייה תת קרקעית מצפון (לא תותר כניסת כלי רכב מרחוב יקותיאל אדם).

7.2 מימוש התכנית

- א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
- ב. במידה ובתוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
- ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.