

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1171875

מתחם לשימושים מעורבים ברחוב זרח ורהפטיג בהר חומה



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 :

07/01/2024

לאשר את התוכנית

Handwritten signature

06/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005275954/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בכניסה המזרחית לשכונת הר חומה ובסמיכות ל"מרכז החיים" של השכונה. התכנית כוללת שטחים למבני ציבור ושטחים למסחר, תעסוקה, מוסד פרטי ומגורים. התכנית מציעה פיתוח דופן רחוב פעילה בכניסה המזרחית לשכונה ברחוב זרח ורהפטיג, וכן ברחוב יעקב אבן חן ובכך יוצרת מקטעי רחוב פעילים עבור הולכי רגל ותושבי השכונה. התכנית משפרת את המרחב הציבורי בשכונה ומוסיפה קישוריות להולכי רגל ומוסיפה שימושים ציבוריים, מסחרים ותעסוקתיים ובכך מיצרת פעילות בשכונה לאורך שעות היום.

המצב הקיים: חלקה 84 ביעוד "מוסד פרטי" לפי תכנית 7509, כאשר הנגישות לחלקה זו ממפלס רחוב זרח ורהפטיג וחלקה 79 ביעוד "דרך ו/או טיפול נופי". התכנית מציעה שינוי ביעוד המאושר וכוללת עירוב שימושים.

תיאור הפרויקט:

בחלק הדרומי של החלקה, בסמיכות לבינוי הקיים, מוצע תא שטח נפרד עבור מבנה לצרכי ציבורי הכולל מסחר, שטחים למוסדות ציבור וחניון תת קרקעי. מתוכננות כניסות מהרחוב העליון והתחתון כדי ליצור חשיפה גדולה יותר של המבנה למרחב הציבורי וכן כדי לנצל את הפרשי הטופוגרפיה. בחלק הצפוני של החלקה מוצע תא שטח נפרד עבור תכנון מבנים בעירוב שימושים, הכוללים: מסחר, תעסוקה, מוסד פרטי, מבני מגורים וחניון תת קרקעי.



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

מתחם לשימושים מעורבים ברחוב זרח ורהפטיג בהר חומה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1171875 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 4.600 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 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221574
קואורדינאטה Y	625958

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הר חומה בירושלים. בין רחוב זרח ורהפטיג לבין רחוב יעקב אבן חן.

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	ורהפטיג זרח		

שכונה הר חומה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29935	לא מוסדר	חלק	84	79

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון 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
02/03/1997		2400	4498	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5053 בתחומה	החלפה	<u>5053</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב/5166</u>
13/03/2003		1826	5166	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7509 בתחומה	החלפה	<u>7509</u>
10/04/2006		2525	5518	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7509/א בתחומה	החלפה	<u>א/7509</u>



תכנון זמין
הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרלוס פרוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרלוס פרוס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	17: 57 06/09/2023	קרלוס פרוס	04/09/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח איחוד וחלוקה	09: 15 26/09/2023	ראובן אלסטר	07/09/2023	1	1: 250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח ניקוז	10: 11 30/03/2023	ברק יזרעאל	23/03/2023	1	1: 200	רקע	ניקוז
לא	סקר עצים	21: 58 28/03/2023	אדיר אלוס	26/12/2022	11	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת סביבתית	13: 39 02/02/2023	אלון טופצייק	01/01/2023	40	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	10: 03 24/08/2023	ראובן אלסטר	07/06/2022	1	1: 250	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה	14: 21 20/09/2023	אלדד לבל	19/09/2023	1	1: 500	רקע	תנועה

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (1)		ועדה מוקמית	ירושלים		1	02-6297777		
	פרטי	ס.א.ל ארי בע"מ		ס.א.ל ארי בע"מ	ירושלים	קול משה	3	050-2573547		ressler10@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: עיריית ירושלים הינה מגישת התכנית רק לעניין מעגל התנועה, כתובת: כיכר ספרא 1.

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	קרלוס פרוס		קרלוס פרוס	ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441		CPArchs@g mail.com
	אגרונום	אדיר אלוס	1	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		office@adir- not.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	(2)	354	02-9923659	02-5605821	alon@agouti. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	ברק יזרעאל		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		office@hydrology.co.il
	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	03-7549954		amavta@amav.net

(1) כתובת: נורית 102, חגור.

(2) כתובת: ת"ד 354.



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

שינוי יעודי קרקע קיימים וקביעת יעודי קרקע חדשים לשם הקמת מבנים למוסד פרטי, מסחר, תעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין, מספר קומות וזכויות בנייה במגרשים השונים.
2. שינוי יעוד קרקע מ"שטח למוסד" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה" ול"מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".
3. קביעת השימושים המותרים בתאי השטח השונים והוראות לגביהם.
4. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.
6. קביעת הוראות בתחום "דרך ו/או טיפול נופי".
7. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
8. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת.
9. קביעת הוראות בדבר מבני ציבור.



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 ו/או טיפול נופי	3
מגורים מסחר ותעסוקה	2
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	846.3	18.37
מוסד פרטי	3,760.93	81.63
סה"כ	4,607.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	846.3	18.37
מגורים מסחר ותעסוקה	2,252.33	48.89
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,508.6	32.74
סה"כ	4,607.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך ו/או טיפול נופי
4.1.1	שימושים
	<p>א. גישה ומעבר לתנועת הולכי רגל ואופנים. ב. מעבר כלי רכב לכניסות לחניונים. ג. גינון, ריהוט רחוב, שילט ותאורה. ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ה. פיתוח חניות ציבוריות מעל הקרקע. ו. רחבות כיבוי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. דרך כהגדרתה לפי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. 2. רצועת דרך זו מיועדת להרחבת המדרכה, חניות לאורך הרחוב, ותפותח כחלק רציף מן המדרכה הקיימת הסמוכה לאורך הרחוב. 3. יתאפשר מעבר לכלי רכב דרך שטח זה אל תאי שטח: 1 ו 2 .</p>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. מסחר ג. תעסוקה. ד. מוסד פרטי. ה. מגורים להשכרה. ו. שימושים נלווים לרבות שטחי שירות, מחסנים, מערכות טכניות וחניונים ליעודים ולשימושים השונים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. בתא שטח 2 תותר הקמת מסחר, תעסוקה, מוסד פרטי, מגורים וכיו"ב. 2. מפלס ה-0.00 (הכניסה הקובעת) של התכנית ייקבע ביחס לרחוב ורהפטיג. 3. מספר קומות מרבי יכלול עד 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכנים עד לגובה מירבי של שישה מטרים מעל מפלס הגג. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות. 4. שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי, המופיעים בטבלה 5, הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד. במידה ויתוכננו שטחי בנייה עבור מרפסות לא מקורות, שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהגשת תכנית נוספת. 5. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בנספח בינוי. תותר סטייה של עד 0.5 מ' במידות המפלס הסופי. 6. פתרון פינוי אשפה יהיה לפי דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה. 7. התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן. 8. לא יותר ניוד שטחים משטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת, ולא יותר ניוד שטחים למגורים משטחים אחרים. 9. תותר הקמת קומת גלריה אשר לא תחשב במניין קומות ושטחי הבניין, שטחי הגלריות יתווספו</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>לזכויות הבנייה עבור השימושים המותרים בקומות הקרקע. בנוסף, יותר שימוש בגלריה עבור מערכות טכניות של כלל השימושים המותרים בתכנית.</p> <p>10. יותרו הבלטות של קרניזים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין.</p> <p>11. יתאפשר תכנון חדרי מ"מ/ממ"ק במקום ממ"ד. לצורך כך תותר העברת שטחי שירות שתוכננו עבור ממ"ד אל שטח עיקרי, וזאת ביחס למספר יח"ד המתוכנן.</p> <p>12. תותר קומה טכנית עבור מערכות בנוסף לקומות המותרות בתכנית זו ובנוסף לשטחים בטבלה 5.</p> <p>13. שימוש התעסוקה יתאפשר בקומה אחת.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תתאפשר כניסה משותפת לחניון בתא שטח 2, עבור כל השימושים במבנה.</p> <p>2. בקומות התת-קרקע תותר הצבת מערכות משותפות, חדריים טכניים ומחסנים עבור כל השימושים בתא שטח 2 ועבור השימושים הנלווים אליהם.</p> <p>3. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי וכיו"ב.</p> <p>4. תותר הוספת קומות חניון תת קרקעיות, בהתאם לתקן חניה, שטחי הקומות הנוספות יתווספו לשטחים המותרים בטבלה 5.</p> <p>5. בנוסף לחניות הנדרשות לפי התקן, יוסדרו חניות לאורחים בשיעור של 15% ממספר החניות הנדרשות לכלל יח"ד בתכנית. חניות האורחים לא יוצמדו ליח"ד כלשהי וישמשו את אורחי כלל יח"ד בתכנית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הקירות החיצוניים של המבנים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, יותר שילוב של חומרים נוספים בחזיתות המבנים, כגון מתכת, בטון אדריכלי, עץ, קרמיקה, זכוכית, חומרים נוספים ו/או שילוב ביניהם.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן.</p> <p>4. גובה גדרות הפיתוח יאפשר מבט חופשי מן המרחב הציבורי לשטח המגרשים ולהיפך.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קו בניין עילי, עבור בינוי מעל מפלסי הקרקע הקיימים.</p> <p>3. קו בניין תת-קרקעי, עבור שטחי בנייה שמתחת למפלסי הקרקע הקיימים הגובלים בתחום התכנית.</p> <p>4. היקף קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין.</p> <p>5. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>6. מקומה שלישית ומעלה נדרש מרחק של 8 מטר בין הבינוי בתא שטח 1 לבין הבינוי בתא שטח 2.</p> <p>7. יישמר מרווח של 10 מ' בין הבניינים המוצעים בתא שטח 2 מעל קומות המסד.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>הנחיות מנחות לעיצוב החזית המסחרית.</p> <p>1. כל חזיתות החנויות בבניין, רכיבי השילוט, אמצעי ההצללה ותאורה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים בתאי שטח 1 ו 2.</p> <p>2. שילוט והצללות יותקנו באופן כולל ואחיד בכל חזיתות המסחר. תותר חריגה בקווי בנייה</p>

<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.2</p>
<p>לצורך הצבת הצללות בחזית קומת הקרקע עד 2 מטר. 3. בשטחי המסחר יותר שימוש למשרדים ומבני ציבור וכ"ו.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות דיור להשכרה:</p> <p>1. תיקבע תקופת השכרה של 10 שנים עבור יח"ד להשכרה. 2. ב 10 השנים הללו לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, למעט מכירת היח"ד האמורות ו/או והשטחים המשותפים לעד 3 חברות או גורמים. ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. 3. בחלוף 10 שנים יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, ותותר מכירת יח"ד בנפרד, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו, לרבות איסור המכירה.</p>	<p align="center">ו</p>
<p align="center">מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>א. מבנים ומוסדות ציבור. ב. מסחר. ג. תעסוקה ד. שימושים נלווים לרבות שטחי שירות, מחסנים, מערכות טכניות וחניונים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">בינוי</p> <p>1. בתא שטח 1 תותר הקמת מבנה משולב במסחר ומבנים לצרכי ציבור. 2. מפלס ה-0.00 (הכניסה הקובעת) של התכנית יקבע בהתאם לנספח הבינוי. 3. מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכניים עד לגובה מירבי של שישה מטרים מעל מפלס הגג. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות. 4. קווי בניין יהיו כפי המצויין בתשריט. 5. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בנספח בינוי. תותר סטייה של עד 2 מ' במידות המפלס הסופי. 6. פתרון פינוי אשפה יהיה לפי דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה. 7. תותר הקמת קומת גלריה אשר לא תחשב במניין קומות ושטחי הבניין, שטחי הגלריות יתווספו לזכויות הבנייה עבור השימושים המותרים בקומות הקרקע. בנוסף, יותר שימוש בגלריה עבור מערכות טכניות של כלל השימושים המותרים בתכנית. 8. יותרו הבלטות של קרניזים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">חניה</p> <p>1. תתאפשר כניסה משותפת לחניון בתא שטח 1, עבור כל השימושים במבנה. 2. בקומות התת-קרקע תותר הצבת מערכות משותפות, חדרים טכניים ומחסנים עבור כל השימושים בתא שטח 1. 3. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי. 4. תותר הוספת קומות חניון תת קרקעיות, בהתאם לתקן חניה, שטחי הקומות הנוספות יתווספו לשטחים המותרים בטבלה 5, ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.</p>	<p align="center">ב</p>



מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>תא שטח מס' 1 מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם ל"הוראות נוספות" סעיף "איחוד וחלוקה" להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	ג
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה גדרות הפיתוח יאפשר מבט חופשי מן המרחב הציבורי לשטח המגרשים ולהיפך.</p>	ד
<p>קווי בנין</p> <p>מקומה שלישית ומעלה נדרש מרחק של 8 מטר בין הבינוי בתא שטח 1 לבין הבינוי בתא שטח 2.</p>	ה
<p>מסחר</p> <p>החזית המסחרית בתא שטח 1 אינה מחייבת.</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מ"ר הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
790	(3)	(3)	(3)	(3)	22	(2) 78			0	(1) 2166	6609	2252.33		2	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה		
350	(3)	(3)	(3)	(3)					0	(1) 506	3721	2252.33	מוסד פרטי	2		מגורים מסחר ותעסוקה		
	(3)	(3)	(3)	(3)					0	224	711	2252.33		2	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
476	(3)	(3)	(3)	(3)	13	(4) 68			0	1231	3729	2252.33		2	מגורים להשכרה	מגורים מסחר ותעסוקה		
	(3)	(3)	(3)	(3)					0	55	750	2252.33		2	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
								(6) 16500		(5) 2278		2252.33		2	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
300	(3)	(3)	(3)	(3)	10			(6) 7550		849	4500	1508.6		1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	(3)	(3)	(3)	(3)				(6) 5500		350	480	1508.6		1	מסחר	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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי שירות.
- שטחי המרפסות - בנוסף לשטח העיקרי הם למרפסות מקורות בלבד.
- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. אם יתוכננו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, הם יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה.

ד. לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תותר תוספת קומות תת-קרקעיות עבור שטחי חניה, אחסנה ומערכות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות התת-קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה. שטחי הבניה של קומות תת-קרקעיות נוספות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך הגשת תכנית נוספת.

ה. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת מבנה טכני הכולל בין היתר יציאות מחדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין. שטחי הבניה של המבנים הטכניים בגג יבואו בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה 5 "זכויות והוראות בניה", ללא צורך הגשת תכנית נוספת.

ו. תותר העברת שטחי בניה בשיעור של עד 10% בין השימושים הבאים: תעסוקה, מסחר ומוסד פרטי, בתא שטח 2.

ז. לא יותר ניוד בין יח"ד להשכרה ליח"ד למגורים רגילים וכן להפך.

ח. לא תותר תוספת שטחי מסחר עיקריים מעבר ל-750 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבנייה עבור מבנים טכניים מעל הגג לא נכללים במניין שטחי השירות בטבלת הזכויות ויבואו בנוסף לשטחים אלה.

(2) תותר תוספת יח"ד בשיעור של עד 10% ללא צורך בהקלה או בהגשת תכנית נוספת.

(3) בהתאם לתשריט.

(4) מספר יח"ד להשכרה מקסימלי.

(5) שטחי שירות עבור כל השימושים המותרים בתא השטח. עבור אחסנה, פריקה וטעינה, פינוי אשפה, מערכות טכניות, חדרי שנאים, צוברי גז וחניונים.

(6) לרבות חניה, אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים לשימושים המותרים בתא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>אדריכלות</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ - 1980 או באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. מערכות טכניות בגגות לא יהיו חשופות ויוסתרו באמצעים אדריכליים.</p> <p>ד. קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות מרחביות:</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>א. נספח החניה מנחה.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ג. ניתן יהיה למקם מחסומים בתחום החניון כדי להגדיר מתחמי חניות בהתאם לשימושים השונים של המבנה.</p> <p>ד. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.</p> <p>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>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 בנאות מכל סוג שהוא.</p> <p>ה. חניות המיועדות למסחר בהתאם לדרישת התקן, יוכלו להיות מוצמדות רק ליחידות מסחריות.</p>
<p>6.3</p>	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. חובת נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש, ובעומק אדמה בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>
<p>6.4</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. סטיה מקווי הבניין המופיעים בתשריט, וסטיה במספר הקומות המופיעים בטבלה 5 יחשבו כסטיה ניכרת.</p> <p>2. החניות המיועדות למסחר בהתאם לדרישת התקן, יוכלו להיות מוצמדות רק ליחידות מסחריות, סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>3. תכנון 15% חניות אורחים בנוסף לחניות המתוכננות בתא שטח 2, הינו מחייב וסטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p>
<p>6.5</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. בדיקת משולשי ראות של היציאות מהחניונים המוצעים בתכנית. על היתר הבניה לכלול את כל הנדרש לצורך שמירה על משולשי הראות בהתאם לממצאי הבדיקה.</p> <p>2. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה / חפירה ראשון יהיה קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנון הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח התוכנית, בדגש על התחברות מיטבית למרחב העירוני שבהיקף התכנית.</p> <p>3. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע מעגל התנועה המוצע ברחוב ורהפטיג בפועל.</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה בתא שטח 2 תבוצע בהנף אחד.	
2	הבנייה בתא שטח 1 תבוצע ללא קשר לבינוי בתאי שטח 2	

7.2 מימוש התכנית

1. זמן למימוש התכנית בתא שטח 2: הינו 7 שנים מיום כניסתה לתוקף. במידה ותוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף. היתר חפירה אינו מהווה היתר בנייה לצורך הנ"ל. הוועדה המחוזית רשאית להאריך את המועד לפקיעת תוקף התכנית. במידה ויאושר היתר בנייה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה ויינתן היתר בנייה אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן.
2. זמן למימוש התכנית בתא שטח 1: הינו 20 שנים מיום כניסתה לתוקף.

