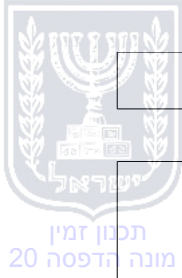


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1016229

הריסת מבנה והקמת בנין חדש, מגורים, מסחר ותעסוקה, אביטל 15, י-ם



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 :
21/01/2024
לאשר את התוכנית
22/01/2024
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/07/2023
להפקיד את התכנית
27/12/2023
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית מס' 3302 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 1.
2. שטח התכנית מצרני ל"קו ירוק" של רכבת קלה.

מהות התכנית:

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש (הכולל קומת מסחר, שטחי תעסוקה ו- 73 יחידות דיור למגורים) בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה מעל 5 קומות חניון תת קרקעי שישתרע מתחת לבניין וכן בתאיי שטח תלת מימדי מתחת לשטח בייעוד דרך.



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

הריסת מבנה והקמת בנין חדש, מגורים, מסחר ותעסוקה, אביטל 15, י-ם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-1016229

מספר התכנית

1.210 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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
קואורדינאטה X	220141
קואורדינאטה Y	628703

1.5.2 תיאור מקום

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	אביטל	15	

שכונה מקור חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	308	263

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



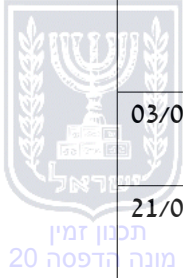
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



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
03/03/1985		1556	3169	תכנית זו מחליפה את תכנית 3302.	החלפה	3302
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה את תכנית 5166 ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5166 ב' ממשיכות לחול.	שינוי	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62.	החלפה	62
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את התכנית 8593	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			אלכסנדר אוסטרובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר אוסטרובסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 02 02/11/2023	אלכסנדר אוסטרובסקי	15/08/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	10: 07 15/10/2023	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	22/12/2022	12	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים-תכנית	10: 06 15/10/2023	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	22/12/2022	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		14: 14 19/09/2023	אלכסנדר אוסטרובסקי	15/08/2023	1	1: 200	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		18: 48 02/11/2023	יורי בורוכוב	20/08/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 09 19/09/2023	יורם אלישיב	15/07/2022	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הדס גילת הבית ברחוב אביטל בע"מ	ירושלים	שחם מאיר	2	072-2733940		roee@gilan-eng.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857	02-6296714	LDRITA@jerusalem.muni.il

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	אלכסנדר אוסטרובסקי			ירושלים	האביבית	5	02-6247755		alex@ostalex.com
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יורי בורוכוב	81245		נווה אילן	(1)		077-5503115		yuri_b@ebriede-emg.com
אגרונום	יועץ נופי	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ			חגור	(2)				office@adironof.co.il

(1) כתובת: קרית התקשורת בנין B, נווה אילן.

(2) כתובת: ת.ד. 309 חגור 4587000.

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

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה במפלס +0.00 ומעליו, מעל 5 קומות של חניה ומחסנים, ברח' אביטל 15, מקור חיים, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 למגורים ומסחר ולדרך מוצעת

2.2.2 שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת

2.2.3 קביעת בינוי עבור בנין חדש.

2.2.4 קביעת מס' קומות ל- 10 קומות + קומה חלקית עליונה במפלס 0.00 + ומעליו, ו-4 קומות מתחת למפלס ה- +0.00.

2.2.5 קביעת שימושים המותרים למגורים, מסחר ותעסוקה

2.2.6 קביעת מס' יח"ד מירבי ל-73.

2.2.7 קביעת קווי בנין.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.10 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.11 קביעת הוראות בגין הריסת מבנה קיים.

2.2.12 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.2.13 קביעת הוראות חלוקה ורישום

2.2.14 קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור

2.2.15 קביעת הוראות לרישום שטחים תלת מימדי



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	4 - 2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	דרך מוצעת	3, 2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	1,090	90.08
שטח ציבורי פתוח	120	9.92
סה"כ	1,210	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	264.78	21.88
מגורים מסחר ותעסוקה	945.25	78.12
סה"כ	1,210.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה. בתאי שטח 5 ו-6 (תאי שטח תלת מימדים) יותרו שטחי שירות נלווים למגורים, מסחר ותעסוקה: חניה, מחסנים, חדרי שנאים, חדרים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.</p>
ב	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית מרפסות זיזיות בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע תכלת. 2. תותר הקמת חניון תת קרקעי בתחום קו בניין תחתיתת קרקעי המסומן בתשריט בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית (תאיי שטח תלת מימדים מס' 5 ו-6). 3. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים בחזית ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תבוצע מדרכה מצפון, ממזרח ומדרום לתא שטח 1 ובצמוד לו כולל הסדרת כניסה לחניון ולבנין על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם למסומן בנספח הבינוי. 2. אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים מיד עם קבלת תעודת גמר. 3. תכנון השטחים והקמתם יהיה בכפוף לכתב התחייבות שיחתם על ידי מגישי התוכנית.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר 2. תעסוקה כגון: מרפאות, משרדים. 3. מבנים ומוסדות ציבור. 4. לובי כניסה למגורים ותעסוקה. 5. מגורים. 6. חניה, מחסנים, חדרי שנאים, חדרים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הריסת בנין קיים ובינוי של בנין חדש בן 10 קומות ל-73 יח"ד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור מעל 4 קומות חניה ומחסנים. תותר קומה כפולה עבור דופלקסים כמצוין בנספח בינוי ופיתוח. 2. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר. 3. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומות קרקע וקומה 1 של הבניין והיקפו כ- 250.0 מ"ר יותר שימוש למבנים ומוסדות ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>4. תותר בליטת מרפסות זיזיות מעבר לגבול התכנית ובהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. יוקצה שטח של עד 12 מ"ר בממוצע עבור מרפסות לכל יחיד, כחלק מזכויות הבניה המרביות.</p> <p>6. במידה ותועתק תחנת דלק לעת מתן היתר בניה, שימושים לצרכי ציבור יתואמו עם מחלקת למדיניות תכנון מחדש ללא מגבלת של קירבה לתחנת דלק.</p> <p>7. עקרונות הפיתוח ומפלסיו יהיו מחייבים. סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>8. רחבה עירונית הנמצאת בתחום חלקה 301 תפותח על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם למופיע בנספח בינוי ופיתוח ובתאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית י-ם.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 ובתחום תאיי שטח תלת מימדים מס' 5 ו-6.</p> <p>2. החניה תהיה על פי המופיע בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של חניון תת - קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. חניות אופניים יהיו בתוך המחסנים ששטחם אינו קטן מ-6 מ"ר עם גישה נוחה ובטוחה למעבר אופניים או בתוך שטחי החניה הפנויים.</p> <p>5. החניה הנדרשת לפי התקן עבור המסחר תהיה חניה ציבורית, ולא תוצמד ליחידה מסחרית או אחרת.</p> <p>6. תותר בניית קומה חמישית של חניון במידה ו-4 קומות המופיעות במסמכי התכנית לא יספיקו לתכנון חניה על פי המופיע בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הבינוי וקירות התמך/ גדרות ומדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו במסגרת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. סטייה מהוראה זאת תחשב כסטייה ניכרת</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002 למעט בליטת מרפסות, מסתורי כביסה ובנייה מותרת במרווח בהתאם לדין.</p> <p>2. סטיה מהוראות שלביות הביצוע תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. סטיה מהוראות סגירת המרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים למעט שטחי תעסוקה במידה ותחנת דלק הנמצאת בחלקה 227 תועתק. סטייה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>5. קומת קרקע כלפי רח' פרסה תשמש למסחר ומבני ציבור בלבד. סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. עקרונות הפיתוח ומפלסיו הינם מחייבים. סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. הריסות הבינוי וקירות התמך המסומנות בתשריט הינם מחייבים. סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> מפלס הכניסה הקובעת הינו $+0.00=726.69$ תותר גמישות של 1.0 מ' בגובה מפלס הכניסה הקובעת ובגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות כל עוד כניסות מסחר ומגורים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה. שטח לובי הכניסה למגורים לא יפחת מ-15 מ"ר. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה העשירית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי מרפסות מקורות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף לדין. גגות המבנה יהיו שטוחים. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העליונה. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% משטח החזיתות יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. השימוש בחומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>פסולת הבניין יפונה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י בעל היתר בניה.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: קו בנין- בקו נקודה בצבע אדום עבור בניה עילית, קו בנין תחת-י- בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית, קו בנין עילי- בקו נקודותיים בצבע תכלת עבור בנית מרפסות.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <ol style="list-style-type: none"> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. תאום עם מפקדת הג"א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
<p>פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. תאום 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 ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>5. אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התוואי של הרכבת הקלה.</p> <p>6. תכנון נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.</p> <p>7. תיאום ואישור של מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בקומת קרקע וקומה 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור.</p> <p>9. תכנון פתרון האשפה, גודלו ומיקומו, בתיאום עם אגף התברואה ואדריכל העיר. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, ואם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצגו את שילובם בתכנון הבניין. יש לנטוע עצים בחזית הפונה לרחוב אביטל, ככל הניתן.</p>	
<p>מסחר</p> <p>1. תותר קומת מסחר בחזית רחוב הפרסה.</p> <p>2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>3. תותר הקמת קומת גלריה בחזיתות המסחריות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי קומת הגלריה יתווספו לשטחי המסחר המצוינים בטבלה 5.</p>	י
<p>ניהול מי נגר</p> <p>התכנית פתורה מהוראות תמ"א/4/ב/34</p>	יא



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
																דרך מוצעת	
																מגורים	
																מגורים	
10																מגורים	
																מסחר ומוסדות ציבור	
495						73										מגורים	
																מסחר ומוסדות ציבור	
																מגורים	
																מסחר	
20																מסחר ומוסדות ציבור	
																מגורים	
525	(6)	(6)	(6)	(5) 10	(4) 35.21	73	4040		(3) 1607	6828	1090	1	1			מגורים	

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 מחושיבים בהתאם לחוק התכנון והבניה- דחינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות לחניון הבניין בתא שטח תלת מימדי מספר 5 משותפים לשטחי השירות התת קרקעיים שבתא שטח 1, ויותר ניוד שטחים בין תאי שטח אלו..
- (2) שטחי השירות לחניון הבניין בתא שטח תלת מימדי מספר 6 משותפים לשטחי השירות התת קרקעיים שבתא שטח 1, ויותר ניוד שטחים בין תאי שטח אלו..
- (3) תותר המרת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
- (4) גובה מרבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאות עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני. תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בניין מרבי על פי סעיף 4.2.2(ה)1.

(5) לא כולל קומה חלקית במפלס +32.04.

(6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>4. שטח דרך תאי שטח 2 ו-3 ירשם ע"ש עיריית ירושלים. בתת הקרקע מצויים תאיי שטח תלת מימדי 5 ו-6 כמפורט בנספח התלת מימדי המשמשים עבור חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסנה, מילוי אדמה ועוד, יירשמו ע"ש הבעלים.</p> <p>5. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/או קומה בחלקות/תאי שטח תלת מימדיות עבור בניית חניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.</p>	
6.2	חיזוק מבנים, תמא/ 38	
	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
6.3	רישום שטחים ציבוריים	
	<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין.</p>	
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>1. 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.</p>	
6.5	הנחיות מיוחדות	
	<p>א. היטל השבחה יחול בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בניה	הגשת תכנית פיתוח של חלק מחלקה 301 ביעוד דרך כרחבה עירונית מרוצפת עם נטיעות, מקומות ישיבה וכו' על פי עקרונות שבנספח בינוי.
3	טופס 4	פיתוח של חלק מחלקה 301 ביעוד דרך כרחבה עירונית מרוצפת עם נטיעות, מקומות ישיבה וכו'.
4	אכלוס	א. השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת. ב. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כל 7 מטר לאורך הרחובות בצמוד לגבולות התכנית

7.2 מימוש התכנית

פקיעת תוקף התכנית 6 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך פרק זמן זה יתבטלו זכויות בניה מתוקף התכנית זאת. יצוין כי היתר חפירה לא מהווה היתר לעניין זה.

