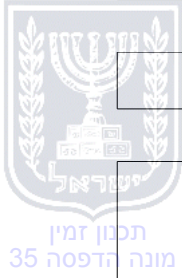


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1114131

התחדשות עירונית-מעגלות הרב פרדס, נווה יעקב



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 :

07/05/2024

לאשר את התוכנית

18/12/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005240290/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במתחם ששטחו 2.280 דונם, וממוקמת מדרום ברחוב מעגלות הרב פרדס, מצפון וממערב- מבני המרכז המסחרי נווה יעקב, וממזרח- מגרש חניה בבעלות ציבורית.

בתחום התכנית קיים מבנה המשמש סופרמרקט ומבנה קטן למתקן הנדסי (חדר חשמל) המיועדים להריסה.

התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים בעירוב שימושים בגובה עד 14 קומות לרחוב מעגלות הרב פרדס. וכוללת 86 יח"ד.

כן מוצעת חזית מסחרית לרחוב מעגלות הרב פרדס, חזית מסחרית לשצ"פ לרבות, הרחבת זכות דרך והפרשות מבונות לצורכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית-מעגלות הרב פרדס, נווה יעקב

מספר התכנית 101-1114131

1.2 שטח התכנית 2.280 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 ללא הסכמת 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

222945 קואורדינאטה X

638677 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מרכז המסחרי נווה יעקב**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	הרב צדקה חוצ'ין	4	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30643	לא מוסדר	חלק	13, 16	62
30644	לא מוסדר	חלק		53, 84

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

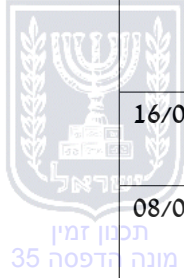
תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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
16/02/1984		1520	3026	תכנית זו מחליפה את תכנית 2980 בתחום תכנית זו בלבד.	שינוי	<u>2980</u>
08/08/1991		3325	3909	תכנית זו מחליפה את תכנית 3907 בתום תכנית זו בלבד.	שינוי	<u>3907</u>
04/09/1980		2345	2655	תכנית זו מחליפה את תכנית 1978 ב בתחום תכנית זו בלבד.	שינוי	<u>1978/ב</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תרש"צ מס' 5/22/2 בתחום תכנית זו בלבד.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	10: 39 11/07/2022	אלון טופצ'יק	01/07/2022	28		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	העדר פגיעה בבעלי הזכויות	09: 15 22/09/2022	יעקב כהן	18/09/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	הקצאות טבלאות ואיזון	07: 58 12/12/2024	יעקב כהן	12/09/2024	28		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי- קווי בניין, מספר קומות וחזית מסחרית בקו אפס לרחוב מעגלות הרב פרדס.	13: 41 08/12/2024	בועז ביטמן	29/06/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תלת מימד	14: 28 11/12/2024	בועז ביטמן	25/06/2024	1	1: 250	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח תנועה- מיקום רמפת הכניסה לחניה	08: 31 05/08/2024	משה אלבוחר	04/08/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 20 05/08/2024	ראובן אלסטר	05/08/2024	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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-5297619	aramnon@jerusalem.mu ni.il
יזם	פרטי	משה יוחנן כץ		נוף יעקב (2018) בע"מ	ירושלים	אבא אבן	2	02-5678888	office@opg.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) 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	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188	boaz@bitman- bentzur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	Office@albocher- eng.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	meimad@meimad- sur.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	המלאכה	7	02-9923659	alon@agouti.co.il
שמאי	יועץ	יעקב כהן		יעקב כהן שמאי	ירושלים	דוד המלך	19	073-2639750	jacobcohen1010@gmail. com

					מקרקעין				
--	--	--	--	--	---------	--	--	--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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, בניית מבנה מגורים הכולל חזית מסחרית, בית כנסת ושטחי קהילה, רווחה, חברה ותרבות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מרכז אזרחי, מסחר ומבנה למגורים, מסחר ולצורכי ציבור.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות לבינוי וקווי בניין להקמת מבנה בגובה של עד 14 קומות.
5. קביעת מספר יחידות הדיור ל-86.
6. קביעת תנאים בהליך רישוי.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
8. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת תנאי למתן היתר איכלוס.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
12. קביעת הוראות לתכנון תלת מימדי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	4
שביל	3
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	2
זכות מעבר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	5
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שביל	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז אזרחי	1,683	73.82
שטח ציבורי פתוח	597	26.18
סה"כ	2,280	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	72.42	3.17
דרך מוצעת	11.61	0.51
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,353.88	59.35
שביל	87.4	3.83
שטח ציבורי פתוח	756.05	33.14
סה"כ	2,281.35	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חזית מסחרית לרחוב מעגלות הרב פרדס 3. מסחר 4. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור: א.קהילה ורווחה חברה ותרבות ב.בית כנסת 5. מחסנים ושטחי שירות 6. חניה 7. מתקני טכניים, חדר חשמל
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. 20% מסך כל יחידות הדיור החדשות יהיו בגודל שלא יעלה על 80 מ"ר פלדלת. 2. לא תותר הקמת דירות גן בחזית לכיוון רחוב מעגלות הרב פרדס. 3. תותר התקנת גגון בכניסה למבנה, בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו. 4. מפלס הכניסה הקובעת יקבע מהשצ"פ. תותר חריגה של עד 1 מ', ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין. 5. מרפסות- א. תותר מרפסות זיז בתחום התכנית. ב. שטחי המרפסות המצויינים בטבלה 5 מיועדים גם למרפסות מקורות ובעלות 3 קירות תוחמים. ג. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מעבר לקו הבניין הקדמי לכיוון רחוב מעגלות הרב פרדס. ד. תותר בניית מרפסות, כולל זו מעל זו או בהסטה הצידה עבור מרפסות סוכה, זיזיות או שקועות בנפח המבנה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. ה. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא יותר שימוש בשטחים אלו לשם כך. 6. מסחר: א. יותרו שטחי מסחר בקומת קרקע עם חזית מסחרית במפלס רחוב מעגלות הרב פרדס, ובקומה 1-, עם גישה נפרדת מהמגורים. ב. תותר הקמת גלריה בקומות המסחר. קומת הגלריה לא תכלול במניין הקומות. 7. חזיתות ציבוריות: א. כל חזיתות הבינוי הפונות למרחב הציבורי יהיו חזיתות פעילות ו/או מסחרית (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בקומת הקרקע יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות. ב. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/מתחת לקרקע בתנאי שכל יחידה נגישה בכניסה במפלס הקרקע. 9. שטחי ציבור: א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע חום המצוי בקומה 0 והיקפו כ-500 מ"ר עבור שימושים לקהילה, רווחה, חברה או תרבות כגון: שלוחת מתנס, ספריה, שירותי רווחה, מרכז להכשרה תעסוקתית, וכד'. ב. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב' בצבע חום המצוי בקומה 0 והיקפו כ-250 מ"ר עבור שימוש בית כנסת.

ג. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.5 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

ד. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.

10. גובה מבנים- תותר הגבהת מעטפת הבניין בחזיתות להסתרת המערכות/ המתקנים הטכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

11. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, (שילוט), התש"מ-1980.

12. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים דוגמת זכוכית, ברזל, בטון, פח, אלומיניום, גרניט, עץ וחומרי חיפוי חיצוניים מתועשיים.

13. הגשר, המדרגות והמעלית המוצעים בשצ"פ יפותחו כחלק מהמבנה המוצע בהינף אחד עם הקמת הבניין.

14. כל שטחי התפעול לרבות חשמל, חניות תפעוליות, וכדומה, יהיו מתחת למפלס הרחוב מעגלות הרב פרדס. תותר הקמת שטחי תפעול וחדרי חשמל אשר טמונים או סגורים לפחות בשלוש חזיתות מעל מפלס זה. תותר הקמת חדרי עצירת אשפה ומעליות שירות.

15. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכי"ב תהינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.

16. תאסר הקמת קירות תמך של יותר מ-3 מ' גובה. הפרשי הטופוגרפיה יטופלו ע"י הבינוי (חצרות במפלסי בניים, מרפסות וכו') או הפיתוח.

17. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים במגרשים הגובלים לתכנית, במהלך ביצוע עבודות דיפון להקמת קומות תת קרקעיות, בכפוף להסכמת בעלי המגרשים הגובלים.

**חניה**

ב

1. תקן החניה יהא התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

2. ניתן להתקין מעליות/מכפיל חניה למגורים בלבד.

3. יוקצו שטחי חניה לצורכי השטח הציבורי.

4. יוקצו שטחי חניה לצורכי המסחר.

5. תהא הפרדה בין חניות המגורים לחניות המסחר/ התעסוקה/ מבני ציבור ע"י מחסום או אלמנט בין חניות.

6. תותר תוספת שטחים וקומות לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

**הפקעות לצרכי ציבור**

ג

1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 1 של הבניין והיקפם 750 מ"ר (250 מ"ר עבור בית כנסת ו-500 מ"ר עבור קהילה ורווחה).

2. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.

3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.5. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

**סטיה ניכרת**

ד



	<p>1. קווי הבניין, מספר הקומות והחזית המסחרית כלפי מעגלות הרב פרדס, המופיעים בתשריט ובתקנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p> <p>2. תאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי יעוד דרך, שביל שצ"פ וכו'. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.</p>	
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" יקבע כקו בניין עבור קומה 0 במפלס רחוב הרב צדקה חוציין (כמסומן בנספח הבינוי).</p> <p>2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" יקבע כקו בניין עבור קומות 1-14 וכוללים מרפסות (כמסומן בנספח הבינוי).</p> <p>3. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחת" יקבע כקו בניין עבור כל הקומות מתחת לכניסה הקובעת.</p>	
ו	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>1. זכות מעבר לכלי רכב בתחום המסומן בתשריט "זכות מעבר" יישמר בתחומי החניון התת קרקעי מעבר לחניון עתידי בחלקה מצרנית מס' 11. כאשר ימומש החניון בחלקה המצרנית, המעבר לרכב יהיה פתוח באופן חופשי ובכל שעות היממה, ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה, בסמכות מהנדס העיר יותר לשנות את הגבולות המדויקים של זיקת ההנאה בהתאם לתכנון המפורט של החניון.</p>	
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>	
	<p>1. קירות תמך, אמצעי ניקוז, פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעבירים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי.</p> <p>2. מבני שירות לתחזוקה ומתקני הנדסיים.</p> <p>3. קווי תשתיות עירוניים תת קרקעיים.</p> <p>4. מתקני טכניים, חדר חשמל</p> <p>5. כניסה לחניון של תא שטח 1 ולחלקה המצרנית מס' 11</p> <p>6. שטחי פריקה וטעינה לטובת תא שטח 1 במפלס רחוב הרב פרדס.</p> <p>7. תא שטח 2 כולל מגרש תלת מימדי, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי: כניסה לחניון תת קרקעי, חנייה תפעולית וחניה לשימושי המגורים והמסחר.</p>	
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתחום המגרש כאמור, תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.</p> <p>2. השצ"פ בתחום התכנית יאפשר חיבור רגלי רציף לחלקות מצרניות לתכנית.</p> <p>3. ביצוע הפיתוח בתא שטח 2 יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	

	<p>4. במפלס רחוב הרב פרדס תותר :                  א. בניית כניסה רכבים לתא שטח 1 ולחלקה המצרנית מס' 11.                  ב. בניית אזור פריקה וטעינה.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b>                  1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" יקבע כקו בניין עבור קומה 1- במפלס רחוב מעגלות הרב פרדס, יקבע עבור תנועה אנכית וכניסה לחניון (כמסומן בנספח הבינוי).                  2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחת" יקבע כקו בניין עבור קומות 5-1- עבור חניון, חדרים טכניים, חצרות למבנה ציבור וכו (כמסומן בנספח הבינוי).</p>
ג	<p><b>זכות מעבר</b>                  1. זכות מעבר לכלי רכב :                  א. בתחום המסומן בתשריט "זכות מעבר" יישמר מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל לחניון התת קרקעי של תא שטח מס' 1 ולחלקה המצרנית מס' 11.                  ב. המעבר לרכב יהיה פתוח באופן חופשי ובכל שעות היממה, ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספר המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.                  2. לעת מתן היתר בנייה, בסמכות מהנדס העיר יותר לשנות את הגבולות המדויקים של זיקת ההנאה בהתאם לתכנון המפורט של החניון.</p>
ד	<p><b>תלת מימד</b>                  התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 2, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי).                  1. במגרש התלת ממדי מספר 2 (2A,2B) יחולו הוראות הבינוי 4.1. ב.                  2. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1,Z2) הנובעת, מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום".</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	<b>דרך מוצעת</b>
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	<b>שביל</b>
4.5.1	שימושים
4.5.2	בתת הקרקע- מעבר לחניון של החלקה המצרנית מס' 11 הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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				מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
1032	(4)	(4)	(4)	(4)	5	13 (3)	38 (2)	86	85	(1) 5480	1710	7850	1358	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)						1020	400		1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)							(5) 750		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
										(6) 50			1	מגורים ומתקנים הנדסיים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
										160		752	2	חניון	שטח ציבורי פתוח	
										(8) 700	(7) 130		2	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
										(9) 40			2	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	

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. לא יותר ניוד שטחי בנייה שאינם למגורים לשטחי מגורים.
- ב. תותר הגבהת מעטפת הבניין בחזיתות להסתרת המערכות/ המתקנים הטכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מטעמו.
- ג. לא יותר ניוד שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת.
- ד. לא יותר ניוד שטחים משטחי שירות לעיקרי לרבות שטחי שירות עבור מרפסות זיז לשטחי עיקרי.
- ה. שטחי השירות כוללים שטחים להקמת מרחבים מוגנים קומתיים. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן דירתי, שטחי הממ"ד עבור כל דירה יחושבו מהשטחים העיקריים ויומרו לשטחי שירות.
- ו. החניה תקבע לפי תקן תקף, תותר הוספת קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה.
- ז. יותר ניוד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בין תאי השטח והשימושים השונים (1,2,3).
- ח. יותר ניוד שטחים מסחר עיקריים מתחת כניסה הקובעת בין תאי השטח (1,2).

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

- (1) 4285 מ"ר לחניון, 1195 אחסנה ושטחים טכניים.
- (2) מעל גובה זה תותר בניית קומה טכנית, יציאה לגג, מערכות טכניות ומעקה תקני.
- (3) 12 קומות מהשצ"פ. מעל קומות אלו תותר הקמת חדר טכני וחדר יציאה לגג בגובה שלא יעלה ל-3 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 250 מ"ר עבור בית כנסת ו-500 מ"ר עבור קהילה ורווחה.
- (6) שטחים לחדר טרפו.
- (7) מסחר.
- (8) 90 מ"ר למסחר ו-610 מ"ר לחניון ושטחי שירות נלווים.
- (9) חדר טרפו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

1. במבנה יוקצה מיקום ותבוצע הכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של השימושים המסחריים.
2. האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו יוטמעו בבקשה להיתר הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
3. 80 אחוז מגג המבנה יתוכנן כגג מועיל- גג ירוק, כחול או עם מתקנים להפקת אנרגיה סולרית.
4. במבנה תוכן תשתית לטעינת רכב חשמלית בהתאם לעקרונות שהותוו במסמך משרד הבינוי והשיכון "בחינת טכנו- כלכלית תשתיות לטעינת רכבים חשמליים בבנייני מגורים". התשתית תכלול את ההספק החזוי בהשנאת האספקה, חללים/ גומחות לאלמנטי אספקה וחלוקה, מעברים, מובילים וכל הנדרש לאפשר חיבור לעמדות טעינה.
5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תכניות הביוב והניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות מקומית.
2. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.
3. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.

**6.3****שמירה על עצים בוגרים**

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה מונה הדפסה 35 להגנת הסביבה.
5. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
6. אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר במקרה הצורך יוגשו מסמכים נוספים בהתאם לנדרש.
7. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת חיבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.

	<p>8. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו, ואישורן ע"י מחלקת כבאות.</p> <p>9. ניתן יהיה להוציא היתרים להריסה, דיפון, חפירה וביסוס לפני אישור תכניות הבינוי ו/או הפיתוח.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת השתלבות התכנון בטופוגרפיה הקיימת וטיפול אדריכלי נאות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומה 0 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי ובהוראות 4.1) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>12. תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה תיאום התכנון מול האגף למבני ציבור בכל הנוגע לשטח הציבורי המבונה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר יהיה תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר או אישור אגף נכסים.</p> <p>15. תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת הבינוי המוצע בסגרת התכנית.</p>
--	--



6.5	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה (תא שטח 1), לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>5. בעת רישום הבית המשותף, תרשם הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 0 במפלס רחוב מעגלות הרב פרדס ואשר בו מותר שימוש לתרבות וקהילה ובית כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p> <p>6. בעת הכנת התמ"ר לאחר הסדר מקרקעין תתאפשר סטיה מותרת של 3% בגודל תאי השטח.</p> <p>7. רישום התלת מימד יתבצע לאחר ביצוע הסדר מקרקעין.</p> <p>8. כתנאי להוצאת היתר בניה יש להכין תצ"ר כשרה אך לא ידרש רישומה ורישום תמ"ר כתנאי להיתר בניה אלא כתנאי לתעודת גמר.</p>

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. תנאי לטופס 4 יהיה הקמת הגשר, המדרגות והמעלית בשטח בציבורי בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 יהיה רישום תצ"ר לרבות תכנית תלת מימדית לצרכי רישום (תמ"ר).</p>

6.7	עתיקות
	<p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק</p>

רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

## 6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לפתיחת תיק היתר בניה	1. יהיה אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו עבור תכנית פיתוח מפורטת לשצ"פ תוך התייחסות לפיתוח קיים. 2. קבלת חו"ד עדכנית מאגף נכסי העירייה.
2	הוצאת היתר	תותר הנפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה המוצעת.
3	שלביות ביצוע	הבינוי המוצע בתכנית יבנה בהינף אחד (כולל שטחי מבני הציבור) ולא תותר בנייה בשלבים.
4	תנאי לתעודת גמר	ביצוע וגמר פיתוח השצ"פ
5	תנאי לאיכלוס	אישור מבנה ציבור ע"י אגף למבני ציבור. לבינוי שטחי ציבור ברמת המעטפת. פיתו הגשר המדרגות והמעלית המוצעים בפועל לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למישוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35