

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/05/2024

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

30/06/2024

תכנית מס' 101-1033869

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 3-1- מתחם 01

תכנון זמין

מונה הדפסה 55

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 55



תכנון זמין

מונה הדפסה 55

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005191924/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת גוננים ותחומה ברחובות בר יוחאי מצפון ויעקב פת ממזרח, על ציר הרכבת הקלה. מטרת התכנית הינה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. במתחם קיימות כיום 86 יחידות דיור ב- 2 מבנים אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20. במבנים לא קיימים פתרונות הולמים למיגון, חניה ונגישות. לצורך פיתוח המתחם מוצעת תכנית בינוי המשנה את קווי הבניין הקיימים, את גובה הבינוי ומוסיפה זכויות בניה. התכנית כוללת תוספת של שטח להקמת מבני ציבור, שטח לזיקת הנאה לציבור וחיבור בין הרחובות פת ובר יוחאי. התכנית מוסיפה 277 יח"ד ובסה"כ מציעה 363 יח"ד, המתוכננות בשני מגדלי מגורים בגובה של כ-37 קומות. בקומות הקרקע מוצעים שטחי מסחר לכיוון רחוב פת ורחוב בר יוחאי. התכנית מוגשת ע"י החברה היזמית מגדלי ברגר בשם דיירי המתחם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית ברחוב בר יוחאי 1-3- מתחם 01

ומספר התכנית

101-1033869

מספר התכנית

4.303 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 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
קואורדינאטה X	218964
קואורדינאטה Y	629021

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	בר יוחאי	ירושלים
	1	בר יוחאי	ירושלים

גוננים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30200	מוסדר	חלק	17	18

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 55



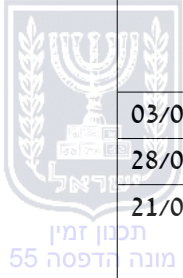
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**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
03/06/1993		3132	4117		החלפה	<u>4253</u>
28/06/2007		3384	5686		החלפה	<u>א/4253</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ב/5166</u>
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תוכנית 8593 בתחומה בלבד.	החלפה	<u>8593</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			עמית מנדלקרן ועומר בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמית מנדלקרן ועומר בר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת כלכלית שמאית בנושא קרן תחזוקה	10: 30 01/01/2024	ליאור יצחק	30/11/2023	10	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תוכניות, חזיתות וחתכים. מחייב לעניין הפיתוח העקרוני של המעבר הקבוע בזיקת הנאה באופן שיאפשר הליכתיות ומעבר בין רחוב בר יוחאי לרחוב דב יוסף.	15: 48 17/06/2024	עמית מנדלקרן	19/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	08: 46 05/06/2024	ולדימיר ברסלבסקי	04/06/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח איחוד וחלוקה	08: 37 11/02/2024	ראובן אלסטר	12/09/2023	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	חוות דעת שמאית/כלכלית לפי תקן 21.1	08: 41 19/01/2023	ליאור יצחק	18/01/2023	65	1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איזון והקצאה	19: 38 25/06/2024	ליאור יצחק	25/06/2024	49	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח רישום תלת מימדי. תותר גמישות של עד 2 מ' בגבהים המצויינים בנספח.	15: 42 24/06/2024	עמית מנדלקרן ועומר בר	19/06/2024	1	1: 250	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	דו"ח חברתי	18: 36 05/09/2023	אבי מסרי	02/01/2023	48	1: 1	רקע	נספח חברתי
לא	חוות דעת סביבתית	10: 55 12/09/2023	רון לשם	03/09/2023	66	1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא	נספח נופי	14: 06 17/08/2023	רחל וינר	23/07/2023	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	סקר עצים	15: 29 19/06/2022	אדיר אלוס	10/05/2022	18	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 23 07/09/2023	ראובן אלסטר	15/08/2023	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**

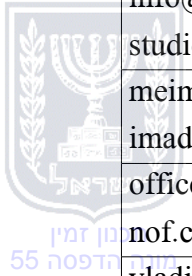
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מגדלי ברגר 2	בית שמש	חזון איש	35	072-2324490		by@berger-n.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם ברגר		מגדלי ברגר 2	בית שמש	חזון איש	35	072-2324490		by@berger-n.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	עמית מנדלקרן ועומר בר		סטודיו או 2 איי בע"מ	תל אביב- יפו	הצורפים	29	03-6522010		info@o2a-studio.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	סוקר עצים	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה ותנועה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		vladi@amav.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		yuval@shl.co.il
יועץ חברתי	יועץ	אבי מסרי			ירושלים	זנגויל	7	052-7675362		bur@berger-n.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל וינר			ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080		moshe2@wis i.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	ליאור יצחק	4095258		ירושלים	הלל	11	054-4760262		lior@yitzhakl ior.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>דיורית: חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר מירב</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור כגון ממ"ד, חניה. גודל יחידת דיור "האם" המינימלי יהיה 115 מ"ר</p> <p>3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.</p>

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 מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם, לרבות שטחי מסחר ושטחים ציבוריים מבונים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

01. שינוי במערך יעודי הקרקע משטח מגורים מיוחד למגורים ד'
02. קביעת הוראות לבינוי בנייני המגורים
03. קביעת מספר יח"ד
04. קביעת שטחי בניה עיליים ותת קרקעיים
05. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים
06. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים, מסחר ותעסוקה ומבנה ציבור
07. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה
08. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.
09. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי
10. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה
12. קביעת שלביות לביצוע התכנית

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	3
שטח פרטי פתוח	2
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
זכות מעבר	דרך מוצעת	4
זכות מעבר	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	4
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	106	2.46
מגורים מיוחד	4,197	97.54
<b>סה"כ</b>	<b>4,303</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	127.09	2.95
מגורים ד'	3,770.96	87.63
שטח פרטי פתוח	240.57	5.59
שטח ציבורי פתוח	164.59	3.82
<b>סה"כ</b>	<b>4,303.21</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל הכניסה הקובעת: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנה ציבור, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מחסני דיירים</p> <p>מתחת הכניסה הקובעת: מבנה ציבור, גני ילדים, בית כנסת, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חניון, מתקנים טכניים, מחסני דיירים, מסחר, תעסוקה</p> <p>יותר קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים/דירוריות עם כניסה נפרדת בכל הקומות כחלק משטחי המגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין מספר הקומות למעט הגמישות המותרת בסעיפים 2-4 להלן.</li> <li>2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומות תת קרקעיות לצרכי חנייה, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות התת קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החנייה התקף במועד מתן היתר הבנייה. שטח הבניה של קומות אלו יתווסף לשטחים המפורטים בטבלה 5 ויחשב לחלק משטחי הבניה המותרים לפי תוכנית זו ללא צורך בהליכים נוספים או בהקלות.</li> <li>3. תותר הקמת קומה טכנית למגדלי המגורים ללא צורך בהליך נוסף. מיקום קומה זו באם ידרש יקבע לעת מתן היתר הבניה. שטח יתווסף על השטחים המופיעים בטבלה 5 ללא צורך בהליכים נוספים או בהקלות.</li> <li>4. היזם ישקם כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות ובכלל זאת, צידי הכביש בתאום עם עיריית ירושלים</li> <li>5. תמהיל הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% של דירות בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי).</li> <li>6. תותר הקמת חדרי שנאים בתחומי התוכנית עבור כלל הצרכנים בפרויקט. שטחי חדרי השנאים, אם ידרשו, יתווספו על השטחים המצויינים בטבלה 5.</li> <li>7. מעבר מערכות שירות שונות, דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו' יעשה בתוך מעטפת הבינוי בלבד.</li> <li>8. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה אלא בתוך נישות או מיסתורים ייעודיים או כחלק ממרפסות הזיז שישולבו בעיצוב הכולל של המבנה.</li> <li>9. לא תותר הצבת צלחות לווין ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה.</li> <li>10. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.</li> <li>11. גגות המבנה יהיו שטוחים.</li> <li>12. לא תותר כל בניה על גג המבנה מלבד: יציאה ממדרגות וחדרי מכונות/חדרים טכניים, מאגר מים, גנרטור, בריכות שחיה, מרפסות לקומות עליונות, שטחים ציבוריים לסוכות וכדומה..</li> <li>13. מעקה גג המבנה יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה.</li> <li>14. המתקנים הטכניים ימוקמו על גג המבנה, במרתפים, בקומה טכנית ככל שזו תיבנה, או בחדרים או פירים יחודיים.</li> <li>15. יותרו פתחים ומבנים לאיוורור ושחרור עשן בכל שטח התכנית.</li> <li>16. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 3 מ' מקו הבינוי וקו החלקה.</li> <li>17. בתי הכנסת יוקמו ברמת מעטפת ויהיו בבעלות פרטית</li> <li>18. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע ללא קבלת אישור צוות אב לתחבורה.</li> </ol>

4.1	מגורים ד'
	<p>10. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין וגבול החלקה. סעיף זה גובר על הרשום בסעיף 4.1.2 ד'.</p> <p>20. תותר הקמת קירות דיפון עבור החניון בתחום ההפקעה לדרך.</p> <p>21. תתאפשר גמישות של עד 2 מ' מהמפלסים המצויינים בנספח הבינוי ובלבד שמפלסי המסחר בקומת הקרקע יותאמו למדרכה הסמוכה.</p> <p>22. הקמת מתקנים טכניים על הגג כולל מאגר מים, גנרטור וכדומה או קומה טכנית לא יחשבו סטיה ניכרת מתוכנית זו.</p> <p>23. מרפסות:</p> <p>א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות, כולל מרפסות סוכה, באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>ג. יותר קירוי חלקי או מלא של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p> <p>ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>24. חלה חובה לנטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על-קרקעי. יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל שטחים מבונים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>25. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה במידה וידרשו ע"י אגף תברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>26. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו עבור עד 10% ממספר יחידות הדיור בתכנית.</p> <p>27. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום והמצויים בקומות 1- ו-1 של הבניין אשר היקפם - 520 מ"ר עבור גני ילדים (מסומנים באות A) ו-300 מ"ר עבור בתי כנסת (מסומנים באות B) מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>מיקומם הסופי וצורתם של שטחים אלה יקבעו לעת מתן היתר הבניה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה 1:1 (מקום חניה לכל דירה) ותקן מופחת לשטחי המסחר בגלל הקרבה לציר הרק"ל.</p> <p>2. ניתן יהיה להתקין מעליות ומתקני חניה אוטומאטיים בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>3. מיקום הכניסות לחניונים ורמפות הכניסה יקבעו לעת מתן יתר הבניה.</p> <p>4. ניתן יהיה לתכנן חניות עוקבות</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>5. חניות אורחים לא יוצמדו ליח"ד כלשהי וישמשו את אורחי כלל יח"ד בתכנית.</p> <p>6. חניות המסחר והשב"צ לא יוצמדו ליח"ד כלשהי, וישמשו כחניות ציבוריות.</p> <p>7. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה, בהתייחס לתקן במדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל. בעניין זה, יח"ד עד 55 מ"ר ייחשבו ליח"ד קטנות עם תקן חניה של 0.2 כלומר 0.2 חניות בממוצע לכל יח"ד קטנה. תותר הצמדת מקומות חניה אלו לאחת מהדירות הקטנות.</p>
ג	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. לא תותר הקמה של השנאים במבנה נפרד אלא כחדרים משולבים בבנין.</p> <p>2. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה.</p> <p>3. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. 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>4. מיקומם המדויק של חדרי השנאים יקבע בשלב היתר בניה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח מס' 1 לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי המופיע בטבלה מס' 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו יחשב כסטיה ניכרת. תוספת קומות טכניות, באם יידרשו, לא תחשב סטיה כלל.</p> <p>3. החזית המסחרית והמיקום העקרוני של שטחי המסחר מחייבים, לרבות הכניסה הישירה אליהם ממפלס המדרכה הסמוכה. סטיה מהנחיה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור ולמבואות עבור המגורים בלבד. לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע לרבות דירות גן. לא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות אלה. סטיה מהנחיה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים. סטיה מהנחיה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>6. לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים. סטיה מהנחיה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>7. פתרונות אוורור החניונים והמערכות טכניות יוצעו בתוך הבניין. יאסר פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים למעט איוורור חדרי השנאים.</p> <p>8. הייעודים למבני הציבור המופיעים בנספח הבינוי של התוכנית, מיקומם והיקפם העקרוני מחייבים. שינוי בנושאים אלה יהווה סטיה ניכרת. יותר עדכון במיקום ובהיקף הסופי של שטחים אלה בהיתר הבניה הסופי.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים.</p> <p>2. אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



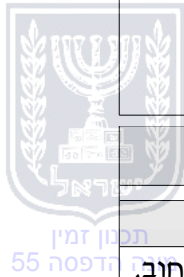
תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

4.1	מגורים ד'
	<p>התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו, התש"ל-1970).</p> <p>3. תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: מניעת מטרדים סביבתיים בזמן ולאחר הבניה, מיקום מערכות מכניות, מיקום איורור ומיזוג, מיקום שילוט וכדומה ובלבד שלא יהיה בכך פגיעה בזכויות הבניה. ביצוע הפעולות שידרשו יהיו על חשבון מגישי התוכנית לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. אישור חברת החשמל</p> <p>6. אישור תכנית הפיתוח ע"י אדריכל העיר</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום עם תכנית האב לתחבורה ועם מחלקת תושביה בעירייה.</p> <p>8. יש להשלים תיאום עם תכנית אב לתחבורה לעת מתן היתרי בניה באזור המשיק לתחום הרכבת הקלה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הוא ביצוע מודל רוח באמצעות תוכנת CFD ואישור היחידה הסביבתית</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם מחלקת מהנדס העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 ונספח הבינוי המצורפים לתכנית זו (ובכפוף לגמישות המפורטת בסעיף 4.1.2 א' 27). להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה בהתאם למיקומו בהיתר הבניה.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול מעבר בקומת הקרקע בין רחוב בר יוחאי לרחוב פת ולמבני הציבור במפלס 1-.</p> <p>2. תותר הקמת חדר שנאים, צובר גז ומתקנים טכניים תחת זיקת ההנאה</p> <p>3. תותר הבלטת בניה מעל זיקת ההנאה ובלבד שישמר גובה של 3.5 מ' למעבר.</p> <p>4. סימון זיקת ההנאה הינו עקרוני בלבד, מקומה וצורתה הסופית יקבע בהיתר הבניה</p>
ז	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>





<b>מגורים ד'</b>	<b>4.1</b>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים להעתקה יועתקו בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה.                  2. עצים לכריתה: יש לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.                  3. כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בנייה ובאישור פקיד היערות.                  4. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יחייבו תכנון, איטום וניקוז ותחזוקה אינטנסיבית בתיאום עם מהנדס העיר ואגף שפ"ע בשלב היתר הבניה.</p>	ח
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>	ט
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט, לפי הפירוט הבא:</p> <p>1. קו בניין תחת/ תת קרקעי - עבור כל השטחים מתחת למפלס ה-0                  2. קו בניין - עבור כל השטחים שמעל הקרקע, לא כולל מגדלי המגורים                  3. קו בניין עילי - עבור מגדלי המגורים</p>	י
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מעל הקרקע: שטחים מגוננים ומרוצפים, מדרגות פיתוח, מצללות, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מתקן חניה לאופניים                  מתחת לקרקע: חניון תת קרקעי, מחסנים ושטחים טכניים</p>	4.2.1
<b>הוראות</b>	4.2.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כחלק מביצוע השצ"פ יותקנו בשצ"פ חניות אופניים לטובת נוסעי הרק"ל.</p>	א
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. על תא שטח 3 יחולו התקנות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית.                  2. השטחים הציבוריים הפתוחים ירשמו על שם הועדה המקומית                  3. השטחים בתת הקרקע ירשמו על שם דיירי הבנין.</p>	ב
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	4.3.1
<p>מעל הקרקע: שטחים מגוננים ומרוצפים, מדרגות פיתוח, מצללות, מתקני משחקים, ריהוט רחוב, מתקנים טכניים, מבני אורור ושחרור עשן, צובר גז וכדומה.                  מתחת לקרקע: חניון תת קרקעי, מחסנים ושטחים טכניים</p>	4.3.2
<b>הוראות</b>	4.3.2
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כביש, מדרכה
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> רוחב מדרכה לא יפחת מ-3.5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מבנה לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מספר מחנות לכניסה הקובעת	מספר מחנות לכניסה הקובעת		מחנות לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6) 4356 228	(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 7	(3) 37	(2) 363	(1) 22400	290	9500	29839	3771		1	מגורים	ד'	
						2	19			570	1656			1	מגורים	ד'	
(6) 4584					(4) 7	(3) 39	382	(1) 22400	290	10070	31495			1	<סך הכל>	ד'	
											(7) 300			1	מגורים	ד'	
								30		60	580			1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
											300			1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'	
	0	0	0	0				590		570	3827.5			1	מסחר ותעסוקה	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:

- תותר גמישות של 2 מטר מהמפלסים המצויינים וזו לא תחשב סטיה ניכרת.
- תותר תוספת של עד 10% ממספר יחידות הדיור לעת מתן היתר הבניה, ללא שינוי בשטחי הבניה העיקריים, בהתאם להוראות הבינוי וללא צורך בהליך נוסף.
- תותר הקמת גלריות בשטחי המסחר וקומות הפנטהאוז ושטחן יתווסף לשטח העיקרי המופיע בטבלה זו
- יותר ניווד שטחי מסחר - עיקרי או שירות - מעל לכניסה הקובעת ומתחתיה ולהיפך
- תותר תוספת של 12.5 מ"ר שטח שירות לשם הקמת מרחב מוגן לכל יח"ד, מעבר לשטחים המצויינים בטבלה זו.
- תותר תוספת של קומה טכנית על קרקעית. שטחי קומה זו יתווספו לשטחים המופיעים בטבלה זו.
- שטחי הבניה של הזכויות המותנות יתווספו לשטחי הבניה בתא שטח 1 ויבנו יחד עם שני מגדלי המגורים.
- שטחי הבניה מחושים בהתאם לחוק התכנון והבניה - דהינו עובי קיר של 25 ס"מ לקירות חוץ.

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

- (1) תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף בהקלה או פרסום.
- (2) תותר תוספת של עד 10% יח"ד לעת מתן היתר הבניה ללא צורך בהליך נוסף.
- (3) בנוסף למספר זה תותר הקמת קומה טכנית בגובה מקסימלי של 6.2 מ', מעקה גג בגובה תקני, יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו.
- (4) תותר תוספת של קומות תת קרקעיות במידת הצורך למטרות חניה ושירות ללא צורך בהליך נוסף.
- (5) בהתאם למסומן בתשריט.
- (6) המרת שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין אסורה. במידה ויתווספו יח"ד בשלב ההיתר תותר הקמת מרפסת עבור יח"ד אלה בשטח ממוצע של 12 מ"ר.
- (7) ניתן יהיה לנייד מעל הקרקע למתחת לקרקע בהתאם למיקום המועדון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. 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.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ה. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי באותיות A-B ובצבע חום, אשר מצויים בקומות 1 ו-1 של הבניין והיקפם כ- 520 מ"ר ו-300 מ"ר ואשר מותרים בהם שימושים לגני ילדים ובתי כנסת בלבד, בהתאמה וזאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.

**6.2****הנחיות מיוחדות**

הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:

- מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.
- ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר שטחי ה"מוקנות" בתכנית.
- ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.
- לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.
- תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
- שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 16.4 מיליון ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.
- תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי	הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. ניתן יהיה להוציא היתר חפירה, דיפון ביסוס ובניית מרתפים טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת. למען הסר ספק היתר חפירה זה לא יהיה מחוייב בעמידה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בתנאים הנידרשים להיתר ע"פ תכנית זו.
2	היתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים כשצ"פ וכזיקת הנאה וכן למדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	מתן תעודת גמר למבני המגורים	מתן תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים וכן השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה כאמור.
4	טופס 4	ניתן יהיה להוציא טופס 4 לכל מבנה בניפרד בהתאם להיתרי הבניה שיוגשו או לחלקם

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית בתוך 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מסיבות מיוחדות שירשמו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55