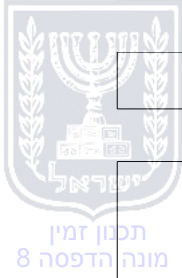


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1008176

התחדשות עירונית קטמונים, מתחם - 04 סן מרטין 28,30 בר יוחאי 10



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שלושה בניינים קיימים ברחוב סן מרטין 28, 30, וברחוב בר יוחאי 10 בירושלים, הכוללים 72 יחידות דיור ולצידם שצ"פ קיים.

שטח הפרויקט מצוי בקרבה לשלושה קווי רכבת קלה עתידיים (התכלת, הירוק והסגול) ונמצא בין שני תחנות רכבת קלה (תחנת רחוב פת, ותחנת הארנה). כמו כן, הוא נמצא בקרבה לפארק אלמליח ופארק המסילה.

התכנית מציעה 2 מבני מגורים בני 32 ו-22 קומות. קומת כניסה מרחוב סן מרטין, וחיבור במפלסים התחתונים (מפלס ביניים ורחוב בר יוחאי), המוסיפים עוד 2 קומות מתחת למפלס הקרקע. בפרויקט מתוכננות 192 יחידות דיור, מסחר בהיקף של כ-1800 מ"ר ושטח ציבורי.

התכנית מחברת בין שני חללים ציבוריים, אחד ברחוב בר יוחאי והשני ברחוב סן מרטין. בשניהם מתוכננות ככרות עם חזית מסחרים וכניסות למגורים. הפרש הגובה ביניהם, כ-10 מטרים, מאפשר קומת ביניים. קומה ציבורית, הכוללת גן ילדים ובית כנסת. הציר המרכזי של התכנית מחבר את שלושת המרחבים הציבוריים על ידי מעליות ציבוריות ומדרגות. ציר זה ממשיך צפונה ודרומה לחללים ציבוריים נוספים באזור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 התחדשות עירונית קטמונים, מתחם - 04 סן מרטין  
 ומספר התכנית  
 28,30 בר יוחאי 10

101-1008176 **מספר התכנית**

1.2 שטח התכנית **4.327 דונם**

1.4 סיווג התכנית **תכנית מתאר מקומית**

האם מכילה הוראות **כן**  
 של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **ל"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 **כן**  
 לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218650 קואורדינאטה X

628955 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בין רחוב סן מרטין 28-30 ורחוב בר יוחאי 10

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30200	מוסדר	חלק	6-8, 27-28	29, 32

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



## 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
29/04/1990		2513	3761	תכנית זו משנה את תכנית מס' 3518 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3518 ממשיכות לחול.	שינוי	3518
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	מתאר/ 62



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רנדי אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רנדי אפשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/02/2020	ראובן אלסטר	18: 20 09/08/2021		לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	13/12/2021	רנדי אפשטיין	08: 29 14/12/2021	נספח מס' 1 - נספח בינוי תכניות מחייב לעניין מפלס 0.00, מס' קומות מירבי וגובה המבנים	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	08/12/2021	רנדי אפשטיין	14: 26 16/12/2021	נספח מס' 2 - נספח בינוי חתכים וחזיתות מחייב לעניין מפלס 0.00, מס' קומות מירבי וגובה המבנים	לא
תנועה	מנחה			07/12/2021	סילבן רטוביץ	19: 04 07/12/2021	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה			07/12/2021	רחל וינר	19: 06 07/12/2021	נספח מס' 4 - נספח נוף	לא
איכות הסביבה	מנחה			13/10/2021	רון לשם	19: 38 07/12/2021	נספח מס' 5 - חוות דעת סביבתית	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745		bchila@jerusalem.muni.il
	פרטי	אברהם ברגר		ברגר על הפארק גון בע"מ	בית שמש	חזון איש	35	072-2324490	072-2324490	Avraham@kidum10.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'	208	02-6254603		Suzanne@kke.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	סילבן רטוביץ	10850	סילבן רטוביץ הנדסת תחבורה ותנועה (1993) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6716321		Rato1@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis i.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת : כנפי נשרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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**

במסגרת התחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מבני מגורים חדשים, כיכרות עירוניות, חזיתות מסחריות ושטחים למבני ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ודרך ציבורית להולכי רגל, למגורים ד', שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
  2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
  3. קביעת הוראות בנייה ל-2 מבני מגורים בני 22 ו-32 קומות, מעל קומת מסד וקומות לשימושי מסחר, תעסוקה והפרשות מבונות למבני ציבור.
  4. קביעת הוראות פיתוח לכיכר עירונית.
  5. קביעת שטחי בניה מרביים לחזית מסחרית.
  6. קביעת שטחי בנייה לחניון תת-קרקעי.
  7. קביעת הוראות עבור הפרשת שטחי בנייה למבני ציבור.
  8. קביעת מס' יחידות דיור ל-192 יח"ד.
  9. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
  10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
  11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
  12. קביעת הוראות הפקעה.
  13. קביעת הוראות להכנת רישום תלת-מימדי.
10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
  11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
  12. קביעת הוראות הפקעה.
  13. קביעת הוראות להכנת רישום תלת-מימדי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
שטח ציבורי פתוח	202, 201
דרך מוצעת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	100
חזית מסחרית	מגורים ג'	100
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	202
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין עילי	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	202, 201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,783	64.32
דרך מאושרת	223	5.15
מעבר ציבורי להולכי רגל	216	4.99
שטח צבורי פתוח	1,105	25.54
<b>סה"כ</b>	<b>4,327</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	9.95	0.23
מגורים ג'	2,782.58	64.32
שטח ציבורי פתוח	1,533.37	35.45
<b>סה"כ</b>	<b>4,325.9</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים</li> <li>2. מסחר בחזית מסחרית</li> <li>3. תעסוקה</li> <li>4. כיתת גן ילדים</li> <li>5. בית כנסת</li> <li>6. משרדים ו/ או קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים עם כניסה נפרדת, בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד</li> <li>7. חדר שנאים</li> <li>8. מתקנים לאיסוף אשפה</li> <li>9. חניה תת קרקעית</li> <li>10. חניית אופניים</li> <li>11. שטח לפריקה וטעינה</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין מפלס 0.00, קווי בניין, מספר קומות מירבי וגובה המבנים למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.</li> <li>2. קווי בניין לפי תשריט. קו בניין יחול עד מפלס 00, מפלס רחוב סן מרטין. קו בניין עילי יחול ממפלס 00 ואילך.</li> <li>3. תותר הקמת שני מבני מגורים בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1 :       <ol style="list-style-type: none"> <li>בנין מס' 1 (הבניין המזרחי) עד 32 קומות מעל מפלס 00</li> <li>בנין מס' 2 (הבניין המערבי) עד 22 קומות מעל מפלס 00</li> </ol> </li> <li>4. תכנית קומתית מרבית של מגדלי המגורים תהיה 735 מ"ר (לא כולל מרפסות). המרחק המזערי בין המגדלים יהיה 15 מ'.</li> <li>5. תמהיל יחידות דיור יכלול לפחות 20% יחידות דיור קטנות ששטחן 50-85 מ"ר עיקרי.</li> <li>6. תובטח כניסה למבני המגורים ממפלסי רחוב סן מרטין ובר יוחאי. תותר גם כניסה ממפלס הביניים.</li> <li>7. תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.</li> <li>8. בכל מגדל, מעל פני הגג העליון תותר בניית מעקה, חדרים טכניים, יציאה לגג ומסתור מתקנים טכניים: תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 מ', בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר למתקנים טכניים ויציאה לגג.</li> <li>9. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות, אופניים, חומרי ניקוי ותחזוקה וכו'.</li> <li>10. שיטת איסוף האשפה תבחן בעת היתר הבנייה. יותר איסוף אשפה פנאומטי</li> <li>11. שימוש ציבורי:       <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא שטח מספר 100 ייבנו כיתת גן ובית כנסת.</li> <li>ירשמו 130 מ"ר שטח בנוי ו-175 מ"ר שטח חצר לכיתת גן אחת. יותר קירוי של 15% משטח חצר מתחת לבניין.</li> <li>ירשמו 250 מ"ר שטח בנוי לבית הכנסת.</li> <li>2. מיקומם העקרוני של גן הילדים ובית הכנסת כמסומן בנספחי בינוי 1 ו-2 יהיה מחייב. עם זאת, יותרו התאמות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה,</li> </ol> </li> </ol>



4.1	מגורים ג'
	<p>בתיאום עם המחלקה למבני ציבור של עריית ירושלים. השטחים יהיו במפלס 01- (מעל מפלס 02-, מפלס רחוב בר-יוחאי), בנגישות מלאה. תובטח הפרדה מלאה בין השטחים הציבוריים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים.</p> <p>3. שטח גן הילדים מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו.</p> <p>4. באחריות היזם לבצע בית הכנסת בגמר מלא.</p> <p>12. במפלס 01- יוקצו שטחים לשימוש תעסוקה (משרדים). כניסות הולכי רגל למשרדים יהיו במפלס זה, ויופרדו מהכניסות לשימושים הציבוריים הנוספים.</p> <p>13. מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ומספר קומות החניון יהיה על פי תקן החניה בעת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. תותר תוספת קומות ושטחי חניה ע"פ תקן חניה בתוקף בעת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>3. בתא השטח יבנה חניון תת קרקעי משותף לשימוש מגורים, מסחר ותעסוקה וכן חניות לציבור בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>4. חניה למסחר על פי תקן וחניה תפעולית יבוצעו באופן שלא יהווה מטרד למגורים.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1 ו-2 הינם מנחים בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה מירבי. (בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית).</p> <p>1. יותר שינוי במפלסי ה- 0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. הגגות יוכלו לשמש כמרפסות. תותר הקמת קירוי קל (פרגולה).</p> <p>3. החניון יהיה תת קרקעי. גג החניון יהיה גג מגונן בחלקו. עומק מילוי אדמת הגן באיזורי נטיעת העצים, לא יפחת מ 100 ס"מ לאפשר נטיעת עצים בוגרים, והכל בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ו/או מהנדס העיר.</p> <p>4. תותר בניית מרפסת מעבר לקו בנין עד 2.5 מ'.</p> <p>5. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמש מעבר הולכי רגל וקישור בין רחובות סן מרטין ובר-יוחאי, וכן כקישור לשביל ושצ"פ קיים ממערב לתכנית. כמו כן, בשטח זיקת ההנאה תתוכנן הגישה למוסדות הציבור וההנגשה המכאנית למפלסים השונים (מפלס בר יוחאי, מפלס הביניים ומפלס 00 רחוב סן מרטין).</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>מיקום ומידות זיקת ההנאה הסופיים ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. המעבר הרגלי יפותח ויגונן בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>3. יותר לבנות מעל לשטח המסומן כזיקת הנאה לפי קווי בנין. גובה התקרה מעל לזיקת ההנאה לא יפחת מ- 4 מ' נטו.</p> <p>4. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>5. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם בלבד.</p> <p>6. להבטחת זיקת ההנאה האמורה לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>7. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. תיבנה חזית מסחרית על פי המסומן בתשריט. שטחי המסחר ימוקמו לאורך רח' בר יוחאי ורח' סן מרטין.</p> <p>2. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>3. המסחר יהיה בקומה רציפה עם המדרכה הסמוכה.</p> <p>4. בכל חזית מסחרית תותר בניית מצללה מעבר לקו הבנין ברוחב של עד 2.5 מ'.</p> <p>5. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים ובלבד שלא יגרום מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>6. תותר תעסוקה (משרדים) בקומות המסחר.</p> <p>7. יותר שילוב כניסות למגורים בחזיתות המסחר.</p> <p>8. תותר הקמת גלריה בקומות המסחר, זאת בנוסף לשטח העיקרי למסחר.</p> <p>9. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל</p> <p>2. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, אלמנטי מים, עבודות אמנות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, עמודי תאורה, מתקני חניה לאופניים וכדו'</p> <p>3. ככר עירונית</p> <p>4. מעבר תשתיות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח השצ"פ יכלול תכנון ככר עירונית במרכזו, מול המסחר ברחוב בר יוחאי. שטח הככר יצור רצף וחיבור עם שטח זיקת ההנאה בתא שטח מס' 100. זאת על מנת ליצור רצף הליכה עירוני ציבורי בין רח' בר יוחאי לרח' סן מרטין וחיבורים לשטחים ציבוריים נוספים בשכונה.</p>

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<p>1. הכיכר העירונית תפותח כחלק וברצף אחד עם מפלס המדרכה הסמוכה ברחוב בר יוחאי וזיקת ההנאה המסומנת בתא שטח מס' 100.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הרשות המקומית.</p>	
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. מעבר תשתיות</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
(3)	100	מגורים	מגורים ג'
	100	מסחר	מגורים ג'
	100	תעסוקה	מגורים ג'
	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'
	100	חניון	מגורים ג'
(10)	100	<סך הכל>	מגורים ג'

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

### הערה ברמת הטבלה:

- מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ'.
- יותר להוסיף זכויות בניה עבור חניה. מספר מקומות החניה, מספר קומות החניון וזכויות הבנייה יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה.
- מספר מקומות החניה יהיה לפי מקום חניה אחד לכל יח"ד במוצע, יותר להצמיד לדירה אחת יותר ממקום חניה אחד ע"י דירות שחא יוצמדו אליהם חניות כלל.
- יותר ניווד זכויות בנין בין תת קרקעיים לעל קרקעיים.

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

- בנוסף לשטחים המצויינים לעיל, יחושב עוד 12.5 מ"ר עבור ממ"ד לכל יח"ד.
- תותר תוספת של עד 15% מהיקף יחידות הדיור לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי.
- תותר מרפסת בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד, בנוסף לשטח עיקרי המצויין בטבלה לעיל.
- בשטחי המסחר תותר הקמת גלריות בהתאם לחוק ושטחן יהיה תוספת לשטח עיקרי המצויין לעיל..
- בשטחי המסחר תותר הקמת גלריות בהתאם לחוק ושטחן יהיה תוספת לשטח עיקרי. יותר ניווד זכויות שטחי מסחר מעל כניסה קובעת ומתחת, ולהיפך לעת מתן היתר בניה ובהתאם לנספחי הבינוי.
- כמסומן בנספחי הבינוי.
- עבור חניון, מחסנים וחללים טכניים.
- תותר תוספת שטחי בניה עבור חדרי שניים מתקני האוורור והמעברים שלהם..
- כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- תותר מרפסת בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד, בנוסף לשטח עיקרי.






**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהא 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, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרגולות הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות, ובפרט לעבודות החפירה, יוכן נספח ביצוע. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות והפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
4. כתנאי להיתר הריסה/בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת חוות דעת אקוסטית, כמפורט בסעיף 6.4 לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כמפורט בסעיף 6.4
4. כתנאי להיתר הריסה/בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת חוות דעת אקוסטית, כמפורט בסעיף 6.4 לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כמפורט בסעיף 6.4



6.2	הוראות בינוי
	<p>1. גובה המבנים, מספר הקומות המירבי ומפלס 0.00 לכל בנין יהיו בהתאם לנספח מס' 1.</p> <p>2. מרפסות וגגונים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לכל דירה, ניתן יהיה לתכנן מרפסת ללא קירוי אשר תוצג בבקשה להיתר הבניה שתוגש.</li> <li>תותר הקמת מצללה במרפסות לפי חוק התו"ב.</li> <li>מסתורי כביסה:</li> <li>מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.</li> <li>המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</li> <li>פרטי המסתור יכללו בבקשה להיתר הבניה.</li> <li>מזגנים:</li> <li>בכל מבנה תבוצע הכנה למערכות מיזוג אוויר.</li> <li>מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזית המבנה.</li> <li>תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבניין או באופן מוסתר על הגגות- הכל באופן המשתלב בחזות הבניין.</li> <li>פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</li> <li>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980 ובתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>צנרת מרזבים ומתקני תשתית:</li> <li>לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים</li> <li>פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</li> </ol>
6.3	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי מס' 1 הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם חייבים:</p> <p>מפלס 0.00, מספר קומות מירבי וגובה המבנים, בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית.</p> <p>חומרי גמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</li> <li>יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' במעטפת הבניין, וזאת כפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> </ol>
6.4	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות כלליות לשלבי הבניה</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. תוכנית זו, תוגש לרשות הסביבתית המוסמכת בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה</p> <p>כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</li> <li>מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה, ככל</li> </ol>

	איכות הסביבה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>הניתן.</p> <p>3. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות בריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p> <p>4. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>5. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר על פי הצורך.</p> <p>6. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אווהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>רעש</p> <p>1. מומלץ כי לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית אשר תקבע את מפלסי הרעש החזויים מאצטדיון טדי, אצטדיון הארנה, מערכת הכבישים הסמוכה לתכנית והרק"ל. בהתאם למפלסי הרעש החזויים יקבע המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה של המגדלים המוצעים.</p> <p>2. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, שתבחן את השפעת הרעש מאצטדיון טדי, מתחם הארנה, מכבישים והרק"ל על מבני התכנית ותיתן המלצות לצורך עמידה בקריטריון הרעש. יש לקחת בחשבון גם את התנועה על כביש בגין ממערב.</p> <p>4. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>איכות אוויר</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור. מיקום הפתחים יתואם עם המחלקה לאיכות סביבה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>בנייה ירוקה</p> <p>תכנון המבנים יעשה בהתאם לדרישות התקן לבנייה ירוקה ת"י 5281 ובהתאם לדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים התקפות לאותה עת.</p> <p>עירוב שימושים</p> <p>היתר בניה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לגישה, ריחות, רעש, טיפול באשפה, פריקה וטעינה</p>	

<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.4</b>
<p>וכיו"ב, עפ"י הנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>מסחר</p> <p>1. יתוכננו אמצעים לפליטת אוורור מבתי אוכל בגג המבנים, או במיקום אחר שיאושר על ידי עיריית ירושלים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.</p> <p>2. בשימושים מסחריים הכוללים הכנת מזון יוצגו פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.</p> <p>3. למבנה המסחר יצורף נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות בשטח התכנית, אצטדיון טדי ומתחם הארנה.</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.5</b>
<p>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>	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
<p>1. 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), דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים וכדו', יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או משולבים במבנים/פיתוח.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.8</b>
<p>תותר הוצאת היתר הריסה למבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן לטיהור השטח ללא התניה בתנאים למתן היתר בנייה למבנים.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.9</b>
<p>טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p>	

<b>6.10</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ולדרכים אשר אינן נכללים במסגרת תכנית החלוקה החדשה יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

<b>6.11</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.                  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 הוועדה המקומית.                  3. 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.                  4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p>

<b>6.12</b>	
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, או שניתן פטור מלא/חלקי מהיטל השבחה.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

