

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0550541

התחדשות עירונית - התקופה 2- שמעוני 48-הרצוג

ירושלים

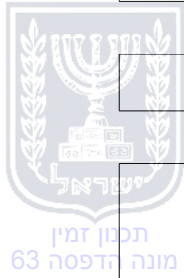
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/11/2021

להפקיד את התכנית

15/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב התקופה 2 שמעוני 48, על רחוב הרצוג המרכזי. התכנית מציעה פינוי והריסת שני המבנים הקיימים ובניית שני מבנים חדשים תחתם לשימוש מגורים, חזית מסחרית, תעסוקה, דיור להשכרה ומבנה ציבור. בין מפלס רחובות שמעוני- התקופה למפלס רחוב הרצוג, מוצע מעבר נגיש להולכי רגל, לשימוש הציבור הרחב, לשיפור הגישה לרחוב הרצוג. והרחבת זכות הדרך בחזית הפונה לרחוב הרצוג. בתא שטח 4 הייעוד יהיה שצ"פ וזאת למעט שימושים מתחת למפלס השצ"פ עבור חניון תת קרקעי, שירות ומחסנים הנותנים מענה לשימושים בתאי שטח 1,2, וכן למסחר, מגורים להשכרה ותעסוקה וזאת בהתאם לזכויות המפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן. בתא שטח 5 הייעוד יהיה לדרך וזאת למעט שימושים מתחת למפלס הדרך ברחובות שמעוני התקופה עבור חניון תת קרקעי, שירות ומחסנים הנותנים מענה לשימושים בתאי שטח 1,2,4, וכן למסחר, מגורים להשכרה ותעסוקה וזאת בהתאם לזכויות המפורטות בטבלה שבסעיף 5 להלן.

רקע סטטוטורי:

בשטח התכנית חלה תב"ע 62 מגדירה את ייעוד החלקות למגורים 1 ותב"ע 4577 מגדירה שינוי ייעוד ממגורים 1 למגורים 1 מיוחד. בסמוך לשטח התכנית שחלה (מס' תכנית 101-0209593) עבור קו רק"ל ירוק, ע"פ מדיניות רק"ל בתחום המגרשים ניתן להציע עד 720% ו-18 קומות. שטח התכנית 2.853 דונם וכולל בתוכו שטח בייעוד דרך (חלקה 106)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

התחדשות עירונית - התקופה 2-שמעוני 48-הרצוג

מספר התכנית	101-0550541
-------------	-------------

שטח התכנית	2.853 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

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 לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219083
קואורדינאטה Y	629898

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	התקופה	2	
ירושלים	שמעוני	48	

שכונה רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30122	מוסדר	חלק		5-9, 106

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959
4577	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 4577 בתחומה.	4879	3432		14/05/2000
5166 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה בהוראות תכנית 5166 / ב בתחומה.	6052	1593		21/01/2010
8593	החלפה	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 8593 בתחומה.	5264	1592		15/01/2004



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				בועז ביטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בועז ביטמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	14/11/2022	בועז ביטמן	11: 21 16/11/2022	נספח תלת מימד	לא
בינוי	מנחה	1: 250		14/11/2022	בועז ביטמן	16: 47 16/11/2022	חתכים וחזיתות-נספח בינוי מחייב לכניין קוי בנין, מס' יח"ד, גובה בניין, מספר קומות.	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	14/11/2022	בועז ביטמן	16: 46 16/11/2022	תכניות -נספח בינוי מחייב לכניין קוי בנין, מס' יח"ד, גובה בניין, מספר קומות.	לא
אדריכלות	רקע	1: 500	1	06/09/2020	בועז ביטמן	15: 33 24/09/2020	נספח תמונות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		29	06/08/2020	אדיר אלבס	15: 27 24/09/2020	סקר עצים (חוברת)	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	06/08/2020	אדיר אלבס	11: 29 06/09/2020	סקר עצים על גבי מדידה	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	1	06/08/2020	אדיר אלבס	11: 31 13/09/2020	סקר עצים על גבי תכנית פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	14/11/2022	משה אלבוחר	11: 17 16/11/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/01/2020	יורם אלישיב	09: 19 16/08/2022	מצב מאושר	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		67	05/03/2020	גיל יזרעאלי	12: 06 06/09/2020	תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		61	27/11/2022	גיל יזרעאלי	09: 16 30/11/2022	טבלת הקצאה ואיזון	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		68	13/09/2022	אלון טופצ'יק	08: 48 13/09/2022	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, ירושלים עיריית ירושלים (1)		עיריית ירושלים	ירושלים		1	02-6297617		grOfer@jerusalem.muni.il
	פרטי	חגי גלקופ (2)		לביא התחדשות עירונית	ירושלים			02-5863850		yaffi@galnach.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

(2) כתובת: דוד פרישמן 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגי גלקופ		לביא התחדשות עירונית	ירושלים	(1)		02-5863850		yaffi@galnach.co.il

(1) כתובת: דוד פרישמן 6.

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	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	משה אלבוחר		משה אלבוחר הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (1)	24	02-6795581		Office@albocher-eng.co.il
	אגרונום	אדיר אלבס		יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		052-2333555	03-9032190	office@adironof.co.il

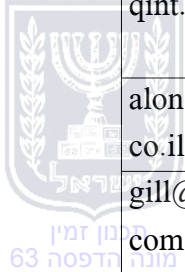
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	(3)		02-9923659	02-5605821	alon@agouti.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי שמאות מקרקעין יעוץ והשקעות בע"מ	טל שחר	(4)		02-9411002	02-5791909	gill@izraelly.com

(1) כתובת : תלפיות.

(2) כתובת : ת.ד 309.

(3) כתובת : בית שמש 304 המלאכה 7.

(4) כתובת : נחל שורק 83.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשיכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

פרוייקט התחדשות עירונית במתווה מדיניות רק"ל ברחובות התקופה 2, שמעוני 48 ועל רחוב הרצוג המרכזי. השימושים המוצעים יכללו שטחים בנויים לשימוש ציבורי, מגורים, דיור להשכרה, מסחר, תעסוקה ושצ"פ אשר ישמש למעבר נגיש בין רחוב הרצוג לרחובות שמעוני/ התקופה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך הייעודים המוצעים : מאזור מגורים 1, אזור מגורים מיוחד ודרך מאושרת, לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות לבניית 2 בניינים.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ד. קביעת הוראות בגין הוספה ורישום שטחי ציבור.
- ה. קביעת היקף יח"ד.
- ו. קביעת קווי בניין.
- ז. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
- י. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- יא. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום התכנית.
- יב. קביעות זיקת הנאה למעבר ברכב למגרש השכן בתת הקרקע.
- יג. קביעת הוראות לרישום בעלות תלת מימד.
- יא. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
- יב. קביעת שלביות פיתוח.
- יג. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מוצעת	5, 3
מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	5
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	4
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	5
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה	דרך מוצעת	5, 3
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	4
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	101	3.54
מגורים 1	1,952	68.47
מגורים מיוחד	798	27.99
סה"כ	2,851	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	261.05	9.15
מגורים מסחר ותעסוקה	1,590.09	55.73
שטח ציבורי פתוח	1,001.84	35.12
סה"כ	2,852.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי, חניה תת קרקעית, מבני שירות לתחזוקת השצ"פ ומתקנים הנדסיים, וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים. כמו כן בתא שטח זה (תא שטח תלת מימדי) יותרו שימושים הבאים: 1. במפלס 0: חזית מסחרית במפלס רחוב הרצוג, הינה מחייבת. 2. במפלס 1-3: יח"ד להשכרה ותעסוקה לרבות משרדים, מרפאות וכו. 3. במפלסים 0-3: חניה לרבות מחסנים, חדרי שנאים, שטחי שירות נלווים וחדריים טכניים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי דיור להשכרה: 1. 18 מיחידות הדיור המוצעות בתכנית בקומות 1-3 מיועדות להשכרה לצמיתות בלבד. 2. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה לצמיתות באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה לצמיתות. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים). כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
ב	חניה 1. תותר בניית קומות חניה מתחת למפלס רחובות שמעוני/ התקופה, ובקומות תת קרקעיות ממפלס רחוב הרצוג. 2. תקן החניה יהא התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 3. יוקצו שטחי חניה לצורכי השטח הציבורי. 4. יוקצו שטחי חניה לצורכי המסחר. 5. יותרו 2 כניסות למתחם: כניסה א': תשמש לרכבים תפעוליים (משאיות פריקה וטעינה ומשאיות פינוי אשפה) וכן כניסת רכבים פרטיים לחניון התת קרקעי המוצע בתכנית פינוי בינוי 690856 טשרניחובסקי 68. כניסה ב': תשמש לרכבים פרטיים למגורים, למסחר ולמבני ציבור. 6. תהא הפרדה בין חניות המגורים לחניות המסחר/ התעסוקה/ מבני ציבור ע"י מחסום או אלמנט בין חניות. 7. תובטח אפשרות מעבר לחניון התת קרקעי המוצע בתכנית פינוי בינוי 690856 טשרניחובסקי 68. 8. יוקצו כ-10 אחוז ממספר יח"ד לחניות אורחים. 9. במידת הצורך לעת מתן היתר בנייה, ניתן להוסיף קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניה ומערכות טכניות מבלי שיחשב כסטייה ניכרת.
ג	הוראות פיתוח

4.1

שטח ציבורי פתוח

1. תותר בניית מחסנים, מסחר, תעסוקה, מגורים להשכרה וחניון מתחת לשצ"פ (מתחת למפלס ברחובות שמעוני/ התקופה) בהתאם להנחיות רישום תלת מימדי הקבוע בחוק.
2. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.
3. מפלסי הפיתוח של השצ"פ בתחום התכנית יאפשרו חיבור רגלי רציף לחלקות מצרניות (צמודות) לתכנית.
4. תותר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לשצ"פ לכלל תאי השטח (1,2,4), הקמתו בתחום זה תהא בהתאם להנחיות רישום תלת מימדי הקבוע בחוק.
5. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע.
6. יובטח עומק אדמה בשצ"פ לנטיעות עצים ובהתאם להנחיית אגף שפ"ע.
7. יותר בשצ"פ שילוב של רכיבי איורור והכנסת אור אל הקומות מתחת למפלס הרחובות שמעוני/ התקופה.
8. יותר מיקום חדרי שנאים מתחת למפלס השצ"פ.

סטיה ניכרת

1. קווי הבניין, מספר קומות והחזית המסחרית כלפי רחוב הרצוג, המופיעים בתשריט ובתקנון התכנית הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב, 2002.
2. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב- 2002.
3. השצ"פ ישמש מעבר נגיש להולכי רגל בין רחובות שמעוני/ התקופה לרחוב הרצוג. תובטח הקמת מעליות ו/או דרגנועים ו/או מדרגות לשיפור הנגישות בין הרחובות הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב, 2002.

קווי בנין

1. קו הבניין המסומן בצבע תכלת בתשריט הינו עבור מסחר בקומת הקרקע ברחוב הרצוג.
2. תותר הקמת מעליות ו/או דרגנועים ו/או מדרגות ציבוריות בלבד ואלמנטיים קונסטרוקטיבים של הבניין מעבר לקו בניין למסחר בקומת הקרקע לטובת נגישות של הציבור. ויותר מעבר חופשי בכל שעות היממה. ובלבד שתותר מדרכה ברוחב 3.5 מטר פנויה מכל מכשול.

זיקת הנאה

סימון מהתשריט:

האזור המסומן בתשריט במשבצות צהובות הינו אזור שחלה עליו זיקת הנאה:

1. במפלס רחוב הרצוג בגובה קומת המסחר:
- א. בשטח זה יותר מעבר חופשי לכלל הציבור בכל שעות היממה.
- ב. תותר הקמת מעברי תשתיות וחניון מתחת לרחוב הרצוג.
- ג. לא תותר סגירת חורף קבועה, אך תותר הקמת סוככים וסגירות זמניות.
- ד. תותר בניית עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיבים של הבניינים.
2. כניסה לחניון מרחוב הרצוג, מיועדת למעבר כלי רכב במפלס רחוב הרצוג לכלל תאי השטח בתכנית וכן לחניון בתכנית מספר 101-0690859.
- ב. בשטח זה יותר מעבר חופשי לכלל הציבור בכל שעות היממה.
- ג. תותר הקמת מעברי תשתיות וחניון מתחת לרחוב הרצוג.
- ד. תותר בניית עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיבים של הבניינים.

4.1

שטח ציבורי פתוח

ה. "לא תותר סגירת חורף" קבועה או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר ל"סגירת חורף".

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה/
כמו כן בתא שטח 5 (תא שטח תלת מימדי) יותרו שימושים הבאים:
1. במפלס 1-3 : תעסוקה לרבות משרדים, מרפאות וכו.
2. במפלסים 0-3 : חניה לרבות מחסנים, חדרי שנאים, שטחי שירות נלווים וחדריים טכניים.

4.2.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

1. הגישה לחניון לבניין A ו-B תהיה מרחוב הרצוג.
2. הדרכים והגישה לחניונים יתואמו עם מחלקת דרכים ותנועה.
3. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
4. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

ב

הוראות פיתוח

1. תותר בניית מחסנים, תעסוקה וחניון מתחת לדרך (מתחת למפלס ברחובות שמעוני/ התקופה) בהתאם להנחיות רישום תלת מימדי הקבוע בחוק.
2. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.
3. תותר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לדרך מוצעת לכלל תאי השטח (1,2,4), הקמתו בתחום זה תהא בהתאם להנחיות רישום תלת מימדי הקבוע בחוק.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

4.3.1

שימושים

1. מגורים.
2. יחידות דיור להשכרה.
3. בקומה 4, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי תרבותי- קהילתי, כגון: תרבות וקהילה, בית כנסת.
4. חזית מסחרית על מפלס רחוב הרצוג, הנה מחייבת.
5. תעסוקה.
6. חניה.
7. מחסנים.
8. שטחי שירות נלווים וחדרים טכניים.
9. שטח תפעולי.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. מבני הציבור ימוקמו בקומת הקרקע הפונה לרחובות שמעוני/התקופה.

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

2. תובטח גישה נפרדת לשטחים הציבוריים המבונים מגרעיני בנייני המגורים.
3. 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.
4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ.
5. דיור להשכרה:
 - א. 18 מיחידות הדיור המוצעות בתכנית בקומות 1-3 מיועדות להשכרה לצמיתות בלבד.
 - ב. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה לצמיתות באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה לצמיתות.
 - ג. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים).
 - כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
6. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללת ואחידה לבנין.
7. תותר החרגה של עד 1.5 מ' למרפסות מעבר לקו מגרש לכיוון רחוב הרצוג.

חניה

חניה לפי סעיף 4.1. ב'

הוראות פיתוח

1. מפלס הכניסה הקובעת יקבע ביחס למפלס רחוב הרצוג. תותר חריגה של עד 0.5 מ', ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין.
2. חזיתות המבנים במפלס הרחובות הרצוג ושמעוני/ התקופה יכללו אחד או יותר מבין השימושים הפעילים הבאים: מסחר/ תעסוקה/ כניסות למבני המגורים/ הפרשות מבונות לצרכי ציבור. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
3. לא תותר הצמדה של שטחים לדירות בחזיתות הפונות לרחובות שמעוני/התקופה והרצוג, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
4. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.

סטייה ניכרת

1. סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1. ד'
2. יקבע כי לפחות 20 אחוז מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של עד 75 מ"ר. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה, התשס"ב-2002.
3. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 4 של בניין A+B והיקפו כ-500 מ"ר יותר שימוש עבור בית כנסת ותרבות וקהילה בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	להוראות סעיף 6.4 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.
ה	קווי בנין קווי בניין לפי סעיף 4.1. ה'
ו	זיקת הנאה סעיף זיקת הנאה לפי סעיף 4.1.ו'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת												גודל מגרש מוחלט
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	2 ,1	A+B	1590	12750 (1)	(2) 8000		11000	85	122 (3)	66 (4)	18	4	(5)	(5)	(5)	(5)	1340	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	2 ,1	A+B	1590	500									(5)	(5)	(5)	(5)		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2 ,1	A+B	1590	280									(5)	(5)	(5)	(5)		
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	2 ,1	A+B	1590	485									(5)	(5)	(5)	(5)		
שטח ציבורי פתוח	מסחר	4		(6) 1002	120									(5)	(5)	(5)	(5)		
שטח ציבורי פתוח	תעסוקה תלת מימדי	4		(6) 1002	943									(5)	(5)	(5)	(5)		
שטח ציבורי פתוח	שטחים פתוחים תלת מימדי	4		(7) 1002										(5)	(5)	(5)	(5)		
דרך מוצעת	תעסוקה תלת מימדי	5		(7) 191	144														

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. תא שטח 4 מכיל הוראות לעניין תכנון תלת מימד.
- ב. לא תותר העברת שטחים משטחי מרפסות לשטחי מגורים/ מסחר.
- ג. יותר ניווד שטחים למגורים בין תאי השטח העיקריים, ללא תוספת קומות.
- ד. יותר ניווד שטחי שירות בין שטחי שירות עיליים לשטחי שירות תחתיים.
- ה. שטחי בניה מעל רחובות שמעוני/ התקופה לא יעלו על 15,500 מ"ר לרבות מרפסות ולמעט שטחים לצרכי ציבור.
- ו. שטחי בניה העיקריים ושטחי המעבר למגורים ולתעסוקה בין מפלס רחובות שמעוני/התקופה לבין רחוב הרצוג לא יעלו על 4800 מ"ר, לא כולל מרפסות.
- ז. תותר הגדלת מספר יח"ד לשכירות בקומות 1-3, לסך 36 יח"ד, ללא תוספת שטחים.
- ח. גודל מחסן לא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד.
- ט. שטחים עיקריים מתחת לרחובות שמעוני/ התקופה משותפים לכלל תאי השטח (1,2,4,5) ויותר ניווד שטחים בין תאי השטח.
- י. שטחי שירות מתחת לרחובות שמעוני/ התקופה משותפים לכלל תאי השטח (1,2,4,5) ויותר ניווד שטחים בין תאי השטח.
- יא. שטחי שירות לחניון מתחת להרצוג משותפים לכלל תאי השטח (1,2,4,5) ויותר ניווד שטחים בין תאי השטח.
- יב. יותר ניווד שטחים עיקריים בין שימושים מסחר ותעסוקה ולהפך בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1150 מ"ר הינם ליח"ד להשכרה..
- (2) מתוך שטחי שירות מעל הקרקע בקומות 1-3, 1970 מ"ר הינם למחסנים, 1105 מ"ר לחניון ו-450 מ"ר לחללים טכניים..
- (3) מתוכם 18 יח"ד לשכירות..
- (4) לא כולל מערכות טכניות ע"ג הגג.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) שטח זה מכיל הוראות לעניין תכנון תלת ממדי.
- (7) שטח זנ מכיל הוראות לעניין תכנון תלת ממדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989.

6.2**איכות הסביבה**

1. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.
3. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה לכל הפחות. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין) פתחי האורור יופנו אל גג המבנה. ניתן להקל מסעיף זה, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובתיאום מראש.
4. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, ישמרו כלל הוראות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה למרחקי בטיחות ממתקני וקווי חשמל.
5. ככלל, לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב הרצוג שימושי חינוך ו/או שימושים אחרים הרגישים לרעש. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה, באם לדעתה לאור אופי השימוש ו/או אמצעי ההשתקה המתוכננים במקום לא צפויים במקום מטרדי רעש. תיאום זה אל מול המחלקה לאיכות הסביבה יבוצע כתנאי מקדים לפתיחת בקשה להיתר בניה, כאשר אישורה של האחרונה יהווה תנאי לפתיחת הבקשה להיתר.
6. ככלל, התקנת מערכות מכניות יותקנו בתכנית במרתף המבנה ו/או על הגג. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף להצגתו של דו"ח אקוסטי מפורט, אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות המבנה.

6.3**ביו, ניקוז, מים, תברואה**

- א. תכניות הביוב והניקוז יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הרשות מקומית.
- ב. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.

6.4**איחוד וחלוקה**

- 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) לרבות תכנית תלת מימדית לצרכי רישום (תמ"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 והתמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים

6.4

איחוד וחלוקה

הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.3 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ה. בעת רישום הבית המשותף, תיחיד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 4 של הבניין A+B והיקפם כ-500 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לתרבות וקהילה ובית כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.3.

6.5

ניהול מי נגר

א. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חפץ וחלוקים). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה. ב. מי הנגר יופנו לשצ"פ בתחום התכנית או הסמוך אליה.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לכריתה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. ב. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. ג. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאשר על ידי מחלקת גננות (בעיריית ים) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים.

6.7

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי להיתר איכלוס מבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פ והשבילים בהתאם לתכנית הפיתוח, והשלמת השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100. ב. תנאי למתן היתר בניה למבני המגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ולשבילים המוצעים בתכנית, לרבות האמצעים המכניים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. תנאי להיתר בניה יהיה 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בניה יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המחלקה להגנת הסביבה. ה. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר. ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום

6.8

תנאים בהליך הרישוי

מטרדי בניה.

ז. תנאי להיתר בניה יהא תיאום החיבור הנגיש בין מפלס השצ"פ ובין מפלס רחוב הרצוג. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים. יובהר כי הפתרון המוצג בנספח הבינוי הינו מדגים בלבד וכי במסגרת תיאום הפתרון לעת היתר הבניה יש לבחון חלופות לפתרון זה באופן מיטבי.

ח. הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו, ואישורן ע"י מחלקת כבאות.

ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.

י. תנאי להיתר הריסה/ חפירה/ בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לעת העבודות שיתייחס בין השאר לצמצום מטרדי רעש, אבק ורעידות מהעבודות. הנספח יתייחס באופן מפורט לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת מטרדים וכו'.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה 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 4 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור.

יב. תנאי למתן היתר אישור היחידה הסביבתית ירושלים לאמצעים למיתון מטרדי רוח. ככל שיותקנו אלמנטים אדריכליים למיתון רוחות (פרגולות, מצנפות, שוברי רוח וכד') לא יחשבו אלו במסגרת השטחים המותרים לבניה.

יג. לקראת הוצאת היתרי בניה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט (מערכות אוורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של מכונות, מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

יד. כתנאי להיתר בניה יש לערוך במקום נספח אקוסטי מפורט לאומדן הרעש הצפוי במקום מתחבורה ובתאם לו לתכנן אמצעי מיגון מתאימים על מנת לעמוד בקריטריוני התכנון לרעש מתחבורה.

טו. תנאי להיתר חפירה ו/או הריסה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות העבודה.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

יותר מתן פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק ועל פי כללי עיריית ירושלים.

6.10

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת המבנים הקיימים. תותר הריסת המבנים בשלבים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר	תותר הנפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה המוצעת.
2	שלביות ביצוע	הבינוי המוצע בתכנית יבנה בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 6 שנים. מיום פרסומה למתן תוקף, ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.

