

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/05/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

27/02/2023

תכנית מס' 101-0888388

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

טחנת הקמח - ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת, בשטח של כ-13.5 דונם, ממוקמת במיקום בו שכנה בעבר טחנת הקמח בשכונת קרית משה ותחומה ע"י הרחובות פרבשטיין (ממזרח), ובית הדפוס (מצפון). שטח התכנית גובל מצפון לדרך המחברת את האזור לכביש מס' 16.



מטרת התכנית הינה פיתוח האזור והקמת מתחם אינטנסיבי ובו עירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומגורים, כמו גם שימושים ציבוריים ושטחים פתוחים ומגוננים לרווחת התושבים, תוך ניצול מיקומו האסטרטגי של המגרש בין 3 שכונות מרכזיות בעיר (בית הכרם, קרית משה וגבעת שאול), הקרבה לכביש מס' 16 המהווה כניסה חדשה לעיר, וכן קירבה לתחנות הרק"ל המתוכננות והקיימות.



התכנון המוצע במתחם משלב בינוי מרקמי לאורך רחוב פרבשטיין ולאורך הגבול המערבי של התכנית ובנוסף בינוי של מגדלים עד 30 קומות. העמדת המבנים מגדירה במפלס הקרקע שטח פתוח לרווחת כלל הציבור תחום בבניה בעלת קומת קרקע מסחרית פעילה, שנועדה להבטיח קיומו של מרחב עירוני תוסס. בנוסף, השטחים הפתוחים בקומת הקרקע מייצרים מעברים נוחים להולכי הרגל המגשרים על השיפועים התלולים בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית טחנת הקמח - ירושלים

מספר התכנית 101-0888388

1.2 שטח התכנית 13.575 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218318
	קואורדינאטה Y	632612

1.5.2 תיאור מקום מתחם טחנת הקמח לשעבר בקריית משה, ממערב לרחוב פרבשטיין ומדרום לרחוב בית הדפוס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30261	מוסדר	חלק	183	

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
31/07/1969		1937	1540	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1346 ממשיכות לחול.	שינוי	1346
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62
11/03/1999		2664	4736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בת/ 4718 ממשיכות לחול.	שינוי	בת/ 4718



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ניהול מי נגר	21: 10 09/11/2022	רן קליק	06/11/2022	23		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי מאוחד	09: 25 19/01/2023	רן קליק	29/12/2022	48		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח הבינוי מחייב לשטח הציבורי המבונה בלבד	10: 26 19/02/2023	אבנר ישר	16/02/2023		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 09 01/02/2023	רן קליק	01/02/2023	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	14: 32 18/01/2023	מאיה זהר	17/01/2023	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תלת מימד	10: 27 19/02/2023	אבנר ישר	16/02/2023	1	1: 500	מנחה	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח תנועה	15: 19 01/02/2023	עירד שרייבר	15/01/2023		1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 58 07/02/2021	ראובן אלסטר	07/02/2021		1: 500	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	ISA קבוצת		מצפה בית הכרם בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6447113		akiva@isa-grp.com



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ISA קבוצת		מצפה בית הכרם בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6447113		akiva@isa-grp.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meima@meimad-sur.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מאיה זהר	479	מאזא ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד (1)	15	03-5661130		maya@mzarc.com



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	שי נהרי		סלע נהרי מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	האשג	22	04-8402073		office@selanahary.co.il
	יועץ	רון קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozmot-sviva.com
	יועץ	עירד שרייבר		דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	12	03-7554444		irad@dgsh.co.il

(1) כתובת : 03561130.



משרד החינוך
מונה הדפסה 50



משרד החינוך
מונה הדפסה 50

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מונח	הגדרת מונח
בניה מגדירה דופן/קומות מסד/בינוי מרקמי	מבנה בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע, אשר יבנה בצמוד או כחלק מהמגדלים לאורך הרחובות הסובבים את המתחם ויגדיר באופן ברור את החללים העירוניים.
שטחים בעלי אופי ציבורי	שטחים בבעלות פרטית עבור שימושים ציבוריים.
שטחים ציבוריים מבונים	שטחים ציבוריים אשר יירשמו ע"ש העירייה כחלק ממטלות התכנית.

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

הקמת מתחם עירוני מעורב למגורים, למסחר ותעסוקה למבנה ציבור ולשימושים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

- שינוי ייעוד משטח לתעשייה ליעוד עירוני מעורב, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.
- קביעת השימושים והתכליות למגורים, למסחר ותעסוקה ולשימושים הציבוריים.
- קביעת זכויות הבניה למגורים למסחר ותעסוקה ולמבנה ציבור.
- קביעת זכויות הבניה לשימושים הציבוריים.
- קביעת מספר יחידות הדירור בהיקף של עד 360 יח"ד.
- קביעת גובה בינוי ומספר קומות כמפורט להלן: מגדלים בגובה של עד 30 קומות (ועוד קומות טכניות) לאורך שלוחת כביש 16, מגדלים לאורך רחוב בית הדפוס בגובה של עד 24 קומות ובינוי מרקמי עד גובה 8 קומות מעל קומת הכניסה.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת שטח ציבורי פתוח לשימוש הציבור לצורך יצירת רחבות, שטחים מגוונים ומעברי הולכי רגל ורכב.
- קביעת הוראות לעיצוב ובינוי.
- קביעת הוראות לפיתוח ונוף.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לרישום תלת מימדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	100A, 100B
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	500
דרך מאושרת	601, 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	600
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	100A, 100B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	500
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	601, 600
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	500
זיקת הנאה	דרך מאושרת	601
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה	עירוני מעורב	100B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	601, 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	100A
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	13,464	100
סה"כ	13,464	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	683.03	5.03
מבנים ומוסדות ציבור	2,212.05	16.29
עירוני מעורב	8,145.75	60.01
שטח ציבורי פתוח	2,534.25	18.67
סה"כ	13,575.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר- מסחר מסוגים שונים, כגון מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי קפה, חנויות, גלריות, אולמות תצוגה וממכר, מכוני כושר וספורט וכיוצ"ב.</p> <p>2. תעסוקה- משרדים, תעשייה עתירת ידע (בתי תוכנה/הייטק), מוסדות פיננסיים, חללי עבודה שיתופיים, שירותים אישיים, כגון שירותים בתחום הפרט ו/או מקצועות חופשיים דוגמת סניפי בנקים לשירות הציבור (דלפקי שירות), שירותי חברות ביטוח (דלפקי שירות), שירותים פיננסיים, מרכז רפואי, שירותי בריאות, מרפאות, שירותי קופ"ח וכיוצ"ב.</p> <p>3. מגורים-</p> <p>א. מגורים לרבות דיור בהישג יד וכן שימושים נלווים לרווחת הדיירים, כגון בריכות שחיה, מועדוני כושר, מועדוני דיירים וכיוצ"ב.</p> <p>ב. מחצית משטחי המגורים יוקצו לדיור בהישג יד כך שלפחות 20% משטחים אלו (השטחים שיוקצו לדיור בהישג יד) ולפחות 25% מיחידות הדיור בהישג יד שיתוכננו יוקצו לדיור להשכרה במחיר מופחת.</p> <p>4. תרבות ופנאי- שטחי בילוי, פנאי ובידור, כגון ספריות, מוזיאונים, אולמות קולנוע, תיאטראות, מרכזי כנסים, מועדונים, חדרי משחקים וספורט, אולמות שמחה ואירועים, וכיוצ"ב.</p> <p>5. חינוך ודת- מוסדות להשכלה גבוהה, בתי כנסת וכיוצ"ב;</p> <p>6. שטחי ציבור מבונים- שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים, שימושים ציבוריים לדת, תרבות, קהילה ופנאי.</p> <p>7. מרחבים פתוחים לשימוש דיירי המתחם ולשימוש הציבור, גינון ונטיעות, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, אלמנטי מים, מצללות וכיוצ"ב.</p> <p>8. כל שטחי השירות עבור השימושים העיקריים האמורים, כגון, שטחים לביטחון ולבטיחות, מערכות טכניות, מתקני תשתית ומתקני שירות כגון חדר אשפה ושטחי פריקה וטעינה, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים וכיוצ"ב.</p> <p>9. מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים.</p> <p>תמהיל השימושים שיבוצע בפועל, ייקבע על-ידי מגיש הבקשה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה המסד לא יעלה על 8 קומות לא כולל קומת הקרקע. תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות קומות המסד ובלבד שתובטח הסתרתם המלאה.</p> <p>2. לאורך רחוב בית הדפוס תותר הקמת מגדלים בגובה של עד 24 קומות</p> <p>3. לאורך שלוחת כביש 16 תותר הקמת מגדלים בגובה של עד 30 קומות</p> <p>4. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 8 מ' ולא יפחת מ- 4 מ'. בקומות אלה תותר הקמת קומת יציע כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), אשר תיחשב במניין השטחים אך לא במניין הקומות.</p> <p>5. תותר הקמת קומות טכניות, למעט בקומת הקרקע, ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזית המבנה. גובהן ומיקומן ייקבע לעת הבקשה להיתר הבניה.</p>

4.1	עירוני מעורב
ב	<p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי במתחם כולל 8 קומות מסד מעל קומת הקרקע, קומות אלה יבנו כך שתוגדר דופן עירונית לרחובות הסובבים את הפרויקט.</p> <p>2. לאורך קומת הקרקע ישמרו מעברים ברוחב שלא יפחת מ- 8 מטרים ובגובה שלא יפחת מ- 6 מ' בין הרחובות הסובבים לשטחים במרכז המתחם. מיקומם הסופי של מעברים אלה יקבע במסגרת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3. במבנים תותר הקמת גגות ירוקים.</p> <p>4. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר ומבנים לצרכי דת, מבואות למגורים, ומבואות לתעסוקה.</p> <p>5. תותר בניית קירוי מרחבי גבוה של השטחים הלא מבונים, דוגמת פרגולות ומצללות. קירוי זה לא יבוא במניין השטחים.</p> <p>6. כל המרחבים המשותפים יהיו נגישים לבעלי מוגבלויות.</p> <p>7. הבינוי המתואר בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. צורת הבניינים, מיקומם המדויק והמרווחים ביניהם ייקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>8. שטחי המגורים יהיו בעלי כניסות נפרדות מיתר השימושים המותרים.</p> <p>9. מסחר</p> <p>א. בקומת הקרקע ייקבעו שימושים למסחר, מבואות ולובאים.</p> <p>ב. השימושים המסחריים יופנו אל הרחובות הסובבים והשטחים הלא מבונים.</p> <p>ג. בנוסף לשימושים מסחריים, יותרו בחזית המסחרית שימושים של שירותים אישיים, מרפאות, שימושים בעלי אופי ציבורי וכדומה, ובלבד שהחזית המסחרית תהיה חזית פעילה ופתוחה.</p> <p>ד. תותר בניית ביתנים ("פבליונים") פריקים וסגירות עונתיות למסחר במרווחים ובתחום השצ"פ (כמפורט בסעיף 4.3 להלן). שטחים אלה לא ימנו על סך שטחי המסחר המותרים בתכנית.</p> <p>10. שטחי ציבור מבונים</p> <p>א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות C בצבע כתום המצוי בקומה ראשונה בתא שטח A100 ומסומן באות C בצבע כתום בקומת הקרקע בתא שטח B100 של הבניין והיקפו כ- 2000 מ"ר יותר שימוש לשטחי ציבור מבונים בלבד.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ב. יותרו התאמות קלות בלבד בפריסת השטח הציבורי המבונה הנובעות מהתכנון המפורט.</p> <p>11. בתת הקרקע במסגרת השימושים המותרים תותר הסבת שטחי השרות לשטח עיקרי עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה (כגון מלתחות לרוכבי אופניים וכיוצ"ב).</p> <p>12. הנחיות לעיצוב מגדלים:</p> <p>א. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>ב. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.</p> <p>ג. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.</p> <p>ד. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.</p> <p>ה. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו</p>





4.1	עירוני מעורב
	<p>הכולל של המבנה.</p> <p>ו. במגדלי משרדים מעטפת המבנה תעלה עד לגובה המסתיר את כל המערכות הטכניות על הגג בגובה המלא.</p> <p>ז. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים הפתוחים בתחום התכנית יפותחו ברצף עם סביבתם, ללא גדרות, מפרדות ומחסומים.</p> <p>2. באזורים לנטיעת עצים מעל תקרת חניונים, כפי שיקבעו בהיתר הבניה, ישמר עומק אדמה גננית של 1 מטר לפחות אשר יבטיח את נטיעתם של עצים עתירי צל.</p> <p>3. בשטחים הפתוחים ניתן לפתח מעברים לכלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, קווי ומתקני תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, וכן שולחנות וכסאות עבור שטחי המסחר הסמוכים.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתא שטח זה יותרו שני שימושים ציבוריים אפשריים, האחד מבני תרבות וקהילה כגון מתני"ס והשני מבנה חינוך לשם הקמת בית ספר וגני ילדים.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע, בהתאם לרישום התלת מימדי.</p> <p>3. בתת הקרקע - יותרו השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 ס"ק (8) ו-(9) בהתאם לרישום התלת מימדי.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות עבור השימושים שבתאי השטח המיועדים לעירוני מעורב או בתא השטח המיועד לשטח הציבורי הפתוח, באופן שלא ימנע את תפקוד השימושים הציבוריים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 8 מ' ולא יפחת מ- 4 מ'. בקומות אלה תותר הקמת קומת יציע כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), אשר תיחשב במניין השטחים אך לא במניין הקומות.</p> <p>2. תותר הקמת קומות טכניות, למעט בקומת הקרקע, ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזית המבנה. גובהן ומיקומן ייקבע לעת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4 מטר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השימוש הציבורי בשטח זה יקבע בעת הגשת הבקשה להיתר כתלות בקיומה של תחנת התדלוק (ממערב לשטח התכנית) ומאפייניה.</p> <p>1) ככל שתחנת התדלוק תישאר במתכונתה העיקרית ישמשו שטחים אלו כמבנה תרבות וקהילה.</p>

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>2) ככל שמיקום תחנת התדלוק או מאפינה ישתנו או שהדבר יתאפשר בהתאם להוראות תמ"א 18 במועד הרלוונטי, כך שתתאפשר הקמת בית ספר, ישמשו שטחים אלו למבנה חינוך ובית ספר, כל זאת בכפוף למגבלות הקבועות בתמ"א 18.</p> <p>3) בשני המקרים יתוכנן המבנה כך שתתאפשר הסבתו בעתיד לשימוש בית ספר ללא צורך בהריסה ובניה מחדש.</p> <p>2. מסחר</p> <p>א. תתאפשר הקמת קומת קרקע מסחרית בהיקף של עד 1300 מ"ר (עיקרי ושירות), שטחים אלו הינם מתוך סך השטחים למסחר ותעסוקה.</p> <p>ב. שטחים אלו ירשמו כחלק מהרישום התלת מימדי על שם בעלי הזכויות במגרש ביעוד עירוני מעורב בתכנית זו.</p> <p>ג. ככל שיוחלט לא לממש זכויות אלה או חלקן (בתחום מבנה הציבור) תתאפשר העברתם של זכויות אלו לתאי שטח 100A ו 100B- ובלבד שיוותרו בשימוש מסחר או תעסוקה.</p> <p>3. השטחים שאינם מבונים במפלס הרחוב יאפשרו מעבר או שהיית הולכי רגל בכל ימות השנה ובכל עונות השנה, לרבות הצבת שולחנות וכסאות וסגירות עונתיות עבור שטחי המסחר הסמוכים, והם יפותחו ברצף בינם לבין עצמם ובינם לבין הרחובות הסובבים ללא גדרות ומחסומים. הפיתוח הנופי יהיה המשכי ורציף ליתר המתחם.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. מעל הקרקע במפלס הפיתוח- פעילות ציבורית, נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים, מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, ריהוט רחוב ומתקני משחק, אלמנטי מים, מצללות וכדומה וכל עבודות הפיתוח שתכליתן למלא את מטרת השטח כשטח פתוח. בפיתוח ישולבו בתי גידול לעצים, מתקנים לקשירת אופניים. וכן תותר פעילות מסחרית של מסעדות ובתי קפה, לרבות דוכנים ו/או סגירות עונתיות והצבת שולחנות וכסאות עבור שטחי המסחר.</p> <p>2. בתת הקרקע ומעל הקרקע (בניין הגשר בהתאם לנספח הבינוי)- יותרו כל השימושים המותרים ביעוד עירוני מעורב ויירשמו בהתאם להוראות הרישום התלת מימדי.</p> <p>3. תותר העברת תשתיות עבור השימושים שבתאי השטח המיועדים לעירוני מעורב או בתא השטח המיועד לשטח הציבורי הפתוח, באופן שלא ימנע את תפקוד השימושים הציבוריים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מפלסי המעבר יהיו ככל הניתן במפלסים רציפים וללא מדרגות לטובת נגישות מירבית.</p> <p>2. הקמה ופיתוח של השטח הציבורי הפתוח תהיה באחריות יזם התכנית.</p> <p>3. תחזוקת השטח הציבורי הפתוח תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי השטח המיועדים לעירוני מעורב.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, חניות, קווי ומתקני תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.</p>	

דרך מאושרת	4.4
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
				40725 (1)			9400	31325	8397	100A, 100B	עירוני מעורב
			360	40725 (3)			9400 (2)	31325	8397	100B, 100A	עירוני מעורב
				2000 (5)			462	1538 (4)	8397	100A, 100B	עירוני מעורב
				141250	55000	4000	18982	63268	8397	100A, 100B	עירוני מעורב
				6600			1525	5075	2200	200	מבנים ומוסדות
									2200	200	מבנים ומוסדות
				7900			1625	6275	2200	200	מבנים ומוסדות
									2283	500	שטח ציבורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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. קווי הבניין - כמתואר בתשריט.

ב. תותר הסבת שטחי שרות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופנים, וזאת בנוסף לאחוזי הבנייה המירביים.

ג. לא יותר ניוד שטחים משימוש, תעסוקה לשימוש מגורים.

ד. לא יותר ניוד שטחים מתחת הקרקע אל מעל הקרקע.

ה. יותר ניוד של שטחי תעסוקה ומסחר (עיקריים ושרות) מתא שטח 100 לשטחי מסחר בתא שטח 200 ולהפך.

ו. השטחים המופיעים בתת הקרקע בתאי שטח 100A ו-100B הינם סך השטחים הכוללים המותרים בתת הקרקע בכל תחום התכנית לרבות תחת השטח הציבורי הפתוח ומבנה הציבור ובהתאם למסומן בנספח התלת מימדי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחים המיועדים לשימושים של מסחר ותעסוקה, ניתן יהיה לעשות שימוש לתירות, לתרבות ופנאי, לחינוך ודת (כאמור בסעיף 4.1.1). שיעורם הסופי של שטחי המסחר יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

(2) שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד להקמת ממו"ד. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי השירות שנועדו לממו"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד. בשטחים המיועדים למגורים ניתן לעשות שימוש למלונאות, כמפורט בהערה (4) להלן.

- (3) 20,362 מ"ר (עיקרי ושרות) מסך הזכויות למגורים הינם בעבור דיור בהישג יד בכפוף לסעיף 4.2.2 ב. תותר המרה של שטחי המגורים לשטחי מסחר ותעסוקה, בהיקף שלא יעלה על 15,662 מ"ר שטח עיקרי ו-4,700 מ"ר שטחי שירות מתוך סך שטחי המגורים.
- (4) ניתן לנייד שטחים המיועדים למבנה ציבור ממעל הכניסה הקובעת אל מתחתיה.
- (5) 900 מ"ר מתוך שטחים אלו (עיקרי ושרות) יהיו לטובת הקמת בתי הכנסת בתאי שטח 100A ו-100B ובכפוף לסעיף 4.1.2.
- (6) מספר הקומות כולל את קומת הקרקע ולא כולל את הקומות הטכניות.
- (7) בקומת המרתף העליונה תותר בניית קומת גלריה חלקית ששטחה יבוא במניין הזכויות אך לא במניין הקומות. בסמכות מהנדס העיר או הוועדה המקומית להתיר תוספת קומות מרתף ושטחי בניה בהתאם לכך, לשם עמידה בתקני החניה.
- (8) שטחי המסחר יהיו מסך שטחי המסחר ותעסוקה בתאי שטח 100A ו-100B ובעלות בעלי הזכויות בתאי שטח אלה בכפוף לסעיף 4.1.2.
- (9) בכפוף לנספח התלת מימדי תתכן בניה מעל השצ"פ (בניין הגשר לפי נספח הבינוי), זכויות הבניה יוקצו מסך הזכויות המותרות למסחר ותעסוקה בתאי שטח 100A ו-100B.
- (10) בכפוף לנספח התלת מימדי וסעיף 4.1.1 ס"ק (8) ו-(9) וסעיף 4.3.1 תותר בניית מרתפים בתת הקרקע בתחום השצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27172/0 "ירושלים, קרית משה" י"פ : 4923 עמ' 4944 מיום : 26/09/2000 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	<p>בניה ירוקה</p>
	<p>הבניה תהיה לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ללא חובת התעדה.</p>
6.3	<p>סטיה ניכרת</p>
	<p>1. המרת שטחים מתעסוקה ומלונאות למגורים תחשב סטיה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>2. ניווד שטחים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטיה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>3. סטיה המקווי הבניין המסומנים בתשריט תחשב סטיה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>4. כל מבנה ייבנה בהינף אחד מהמסד ועד הטפחות. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>5. שימוש אחר או הפחתה מהשטח הנקבע לשטחי ציבור מבונים או מהכתוב בסעיף 4.1.2 ב' סעיף 10 יהווה סטיה ניכרת.</p>
6.4	<p>רישום שטחים ציבוריים</p>
	<p>השטחים הציבוריים המבונים כחלק ממטלות התכנית יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית/הבתים המשותפים.</p>
6.5	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית פיתוח למגרש. תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה, תאורה, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, שטחים מגוננים וכיו"ב.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות עיריית ירושלים לתקני בנייה ירוקה (ללא צורך בהתעדה).</p> <p>3. תותר הוצאת היתרי בנייה בשלבים.</p> <p>4. תנאי לפתיחת תיק בקשה ראשונה להיתר יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, אשר תכלול את כל שטח התכנית. תכנית זו תקבע את שלביות</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>הביצוע ואת המבנים לפיה כל מבנה ייבנה בהינף אחד מהמסד עד הטפחות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בתא שטח 200 עבור מוסדות חינוך יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לרבות בהתייחס למרחק מתחנת התדלוק הקיימת (ממערב לתחום התכנית) ולהוראות תמ"א 18 על עדכונה. הוראה זו הינה מחייבות וכל סטייה מהכתוב בה תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ליחידת הדיור הראשונה מכוח התכנית ועד להיקף של מחצית מיחידות הדיור בתחום התכנית, יהיה מתן היתר בנייה למבנה הציבור בתא השטח המיועד למבנים ולצרכי ציבור. תנאי למתן היתר בניה למחצית השניה של יחידות הדיור בתחום התכנית יהיה מתן היתר בנייה למבנה הציבור לשימוש של בית ספר לאחר שיימצא כי הקמות מתאפשרות בהתאם להוראות תמ"א 18 ולהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח של כל השטחים המיועדים לשבילים ולמרחב הציבורי על ידי מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו.</p> <p>8. תנאי לפתיחת תיק להיתר לבית הספר וגני הילדים בתחום התכנית יהיה הפעלה מלאה של שלוחת כביש 16 לרחוב פרבשטיין, הקמת תחנת ניטור וקבלת תוצאות מדידות על פי תכנית שתתואם עם משרד הבריאות להקמת בית הספר וגני הילדים ככל שתוצאות הבדיקות יאפשרו זאת.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה סיום שיקום הקרקע, לרבות בהתייחס לגזי הקרקע, וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה הינו אישור תשריט רישום תלת מימדי בוועדה המקומית אשר יפרט את הבעלויות השונות.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה של המגדלים בדיקת השפעת רוח מבניה גבוהה על בית ספר וביצוע פתרון מיגון בבית ספר</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום התכנית לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה בקומה הראשונה של תא שטח A100 ובקומת הקרקע במבנה בתא שטח B100 של התכנית (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.6
<p>1. מיקום סופי של הכניסות והיציאות ייקבע במסגרת היתר הבניה ובתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. כל החניות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.</p> <p>3. תקן החניה למשרדים יהיה לפי תקן משולב - ממוצע בין תקן מוטה תח"צ ותקן לא מוטה תח"צ, בתיאום מחלקת הסדרי תנועה בעירייה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. רוחב מדרכות מזערי יהיה 3.5 מ' ללא מכשולים כלשהם.</p> <p>5. החניות לשימושי המסחר תהיינה ציבוריות ולא תותר הצמדות.</p> <p>6. בתחום התכנית תהיינה חניות אורחים בשיעור של כ 10% ממספר יח"ד. חניות האורחים לא תהיינה משויכות ליח"ד או לשימושים אחרים ספציפים.</p>	

מרתפים	6.7
<p>1. תותר הסבה של שטחי שרות בתת הקרקע לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין, מקלחות,</p>	

6.7	מרתפים
<p>מלתחות ותאי אחסון. מיקומם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. כל מפלסי החניה והתשתיות, לרבות פריקה וטעינה, אצירת אשפה וכו' יהיה בתת הקרקע.</p> <p>3. ניתן יהיה לאשר אכלוס מלא של המרתפים טרם השלמת הבנייה מעל הקרקע.</p> <p>4. באזורים לנטיעת עצים מעל תקרת חניונים, כפי שיקבעו בהיתר הבניה, ישמר עומק אדמה גננית של 1 מטר לפחות אשר יבטיח את נטיעתם של עצים עתירי צל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.8	תנאים למתן היתרי אכלוס
<p>1. תנאי למתן אישור אכלוס יחידת הדיור הראשונה מכוח התכנית ועד להיקף של מחצית מיחידות הדיור בתחום התכנית יהיה מתן אישור אכלוס למבנה הציבור בתא שטח 200.</p> <p>2. תנאי למתן אישור אכלוס של המחצית השניה של יחידות הדיור בתחום התכנית יהיה מתן אישור אכלוס למבנה הציבור בשימוש בית ספר בתא שטח 200.</p> <p>ההוראות 1-2 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>3. תנאי לאישור אכלוס של המגדל הראשון יהיה ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח לשביעות רצון של מהנדס עיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6.9	הנחיות מיוחדות
<p>על תאי שטח 200 ו- 500 יחולו הוראות לבעלות בחלקה רב שכבתית:</p> <p>בתא שטח 200</p> <p>1. המפלסים החל מהקומה הראשונה ישמשו למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. מפלס הכניסה ישמש שטחי מסחר ומבואות כניסה למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>3. המפלסים התת קרקעיים ישמשו לשטחי שירות לרבות שטחי שירות עבור תא שטח 100.</p> <p>בתא שטח 500</p> <p>בתת הקרקע ומעל הקרקע (בניין הגשר בהתאם לנספח הבינוי) - יותרו כל השימושים המותרים בייעוד עירוני מעורב.</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה עריכת תכנית בסמכות הועדה המקומית לרישום התלת המימדי</p>	

6.10	זיקת הנאה
<p>1. השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה וכן לזיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט.</p> <p>2. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה יותרו בליטות אדריכליות (בעומק של עד 50 ס"מ) וכן אפשרות להצבת דלתות מילוט ובהלה בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תתאפשר קבלת היתרי בניה נפרדים לחפירה ודיפון, ולמרתפים. אולם, כל מבנה יבנה בהינף אחד מן המסד ועד

הטפחות .

תותר שלביות במימוש התכנית.

מועד משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50