

**הוראות התכנית**

✓

**תכנית מס' 101-0477240**

**הריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי, סן מרטין 23-25, ירושלים**

**מחוז ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אי שורים**



תש"פ (ה'תשפ"א) - 2019

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

יצא בתוקף פקודת

המנדטור בעניין תכנון ולבנות תולדות

מס' 101-0477240

המנדטור יצא לפקודת המנדטור

המנדטור יצא לפקודת המנדטור

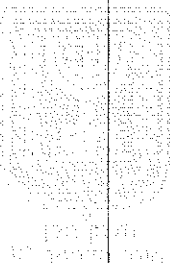
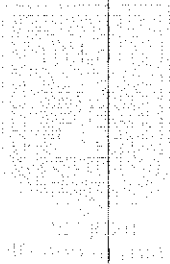
המנדטור יצא לפקודת המנדטור

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי ברחוב סן מרטין 23-25, בשכונת גונן, ירושלים. התכנית מוגשת על ידי חברת "אפריקה התחדשות" מקבוצת אפריקה ישראל. גבול התכנית מצפון הוא רחוב רבי צדוק ומדרום רחוב סן מרטין. שטח התכנית הנו כ-2.5 דונם. התכנית משתלבת במגמה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה בצורה מיטבית על ידי פינוי 2 מבנים קיימים, 34 יח"ד קיימות, ובניית 2 מבנים חדשים בני 11 ו-19 קומות הכולל 104 יח"ד. המתחם משלב בתוכו בינוי של מגורים, ומסד הכולל מסחר ושטחים משותפים לאורך רחוב סן מרטין. התכנית מציעה הרחבת הדרך, שני שצ"פים ושטח ציבורי מבונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
 הריסה ובנייה מחדש במסגרת פינוי בינוי, סן מרטין 23-25, ירושלים

מספר התכנית 101-0477240

1.2 שטח התכנית 2.516 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 ליך

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 לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218523 קואורדינאטה X

628988 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התוכנית ממוקמת ברחוב סן מרטין 23-25.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	סן מרטין	ירושלים
	25	סן מרטין	ירושלים

שכונה שכונת גונן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
44, 52	31, 48	חלק	מוסדר	30199
32	1	חלק	מוסדר	30200

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

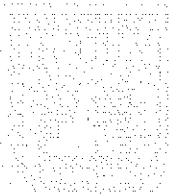
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

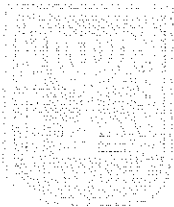


**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/12/1983	1209	3009	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3050 בתחומה.	החלפה	3050
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
02/09/2001	3922	5015	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5178 בתחומה.	החלפה	5178
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר 62.	החלפה	62



י.ג.ה.ת.  
י.ג.ה.ת. 1959



י.ג.ה.ת.  
י.ג.ה.ת. 1959

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	חוות דעת סביבתית, הצללה, רוחות	14/06/2018	יגאל לוי		1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע ✓
לא	שומת מקרקעין מבוססת הנחה	25/06/2018	אלון טופצ'ק	14/06/2018	48		מנחה	איכות הסביבה ✓
לא	חוות דעת חברתית	14/06/2018	דורית פרי	14/06/2018	56		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות ✓
לא	סקר עצים	14/06/2018	אדיר אלויס	14/06/2018	18		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות ✓
לא	נספח לאיחוד וחלוקה	14/06/2018	אהוד קראוס	14/06/2018		1:250	מחייב	חלוקה ורישום ✓
לא	מצב מאושר	04/02/2018	אהוד קראוס	20/11/2016		1:250	רקע	מצב מאושר ✓
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי	25/06/2018	יגאל לוי	25/06/2018		1:200	מנחה	בינוי ✓
לא	נספח מס' 2 - נספח חתכים וחזיתות	07/06/2018	יגאל לוי	07/06/2018		1:200	מנחה	חתכים ✓
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה	06/06/2018	אייל קראוס	06/06/2018		1:250	מנחה	תנועה ✓
לא	נספח מס' 4 - מפת עצים	10/04/2018	אדיר אלויס	25/11/2016		1:250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות ✓

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, דוד סוקוט		אפרקה התחדשות עירונית בע"מ	אור יהודה	(1)	5	03-7909284	03-5383998	Office@levia rch.co.il
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אסף סימון		אפרקה התחדשות עירונית בע"מ	אור יהודה	(1)	5	03-7909284	03-5383998	

### הערה למגיש התכנית:

(1) כותבת: אור יהודה, רח' יוני הנניחו 5.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כללת מקרקעין בבעלות מדינה

### 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	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	(1)	33	02-6221625	02-6221893	Office@levia rch.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
Photocad@kr aus-eng.co.il	02-5400433	02-5400430	14	(2)	ירושלים	קראוס תברה למדורות ורישום מקרקעין	1363	אהוד קראוס	מודד	מודד
ekroads@ekr oads.co.il		02-5328814	22	בית הדפוס (3)	ירושלים	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	88003	אייל קראוס	יועץ תחבורה	יועץ תנועה
aadir@013.net		03-9032190	102	(4)	חזור	אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ		אדיר אלום	סוקר עצים	
info@agouti. co.il	02-5605821	02-9923659	7	המלאכה	בית שמש	אגוטי איכות סביבה		אלון טופצ'ק	יועץ סביבתי	
barak- valuer@beze qint.net	1533-5701995	03-5701990	31	לחיי (5)	בני ברק	יורם ברק- שמאות מקרקעין בע"מ	294	יורם ברק	שמאי	שמאי
roy.app@gm ail.com		02-6235342	162	(6)	ירושלים		1605	רועי כהן	שמאי	שמאי
		02-6482801		(7)	ירושלים			דורית פרי	יועץ	יועץ חברתי

(1) כתובת: יפו 33.

(2) כתובת: רח' הדטום 14, ירושלים.

(3) כתובת: רח' בית הדפוס 22, ירושלים.

(4) כתובת: תמרת 102.

(5) כתובת: "בית אורנים" רח' לחיי 31, בני ברק 51200 (לד קניון איילון).

(6) כתובת: שד דיין משה 162.

(7) כתובת: שמעוני 62.



## 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
מבנה, מבנים, בניין, בניינים	אחד או יותר מן המבנים המסומנים בנספח הבינוי במספרים 1, 2.

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הריסת מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים, דרך מאושרת, מגורים מיוחדים שצ"פ ומעבר להולכי רגל לייעוד מגורים, שצ"פ ודרך מוצעת.

ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת קווי בניין מרביים.

ד. קביעת מספר יחיד ל 104 יחיד.

ה. קביעת מספר הקומות המרבי ל- 11 ו- 19 קומות מעל קומת הקרקע.

ו. קביעת הוראות בדבר ביטול דרך.

ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ט. קביעת שלביות ביצוע.

י. קביעת הוראות בדבר הריסה.

יא. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטח ציבורי מבונה.

יב. קביעת הוראות בדבר פיתוח ועקירת עצים

יג. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	5
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	4, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	5
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4, 2
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	5
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	4
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4, 2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	4, 2

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	67.06	2.67
מגורים	806	32.03
מגורים מיוחד	919	36.52
מעבר להולכי רגל	67	2.66
שטח ציבורי פתוח	657.33	26.12
סה"כ	2,516.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12.62	0.50
דרך מוצעת	399.3	15.87
מגורים ד'	1,725	68.55
שטח ציבורי פתוח	379.53	15.08
סה"כ	2,516.45	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

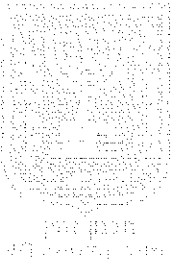
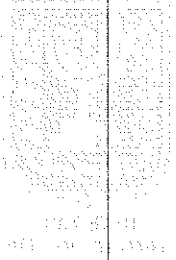
4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים</li> <li>2. מסחר בחזית מסחרית</li> <li>3. שטח ציבורי לצרכי רווחה וקהילה כמסומן בנספח הבינוי</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>  <b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו נחלק ל-2 מבנים מעל 2 קומות מסד משותפות המסומנים במספרים 1 ו-2 בנספח הבינוי.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין מיקום השטח הציבורי המבונה.</li> <li>2. מספר הקומות המרבי של מבני המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת הנו 11 ו-19 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</li> <li>3. קומת המסד הראשונה תיבנה בקו בניין 0</li> <li>4. הכניסה למבואות מבנים 1 ו-2 יהיו מכיוון רחוב סן מרטין בלבד.</li> <li>5. מפלסי הכניסה למבואה ומפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו קרובים והמשכיים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה, אשר יקבע לעת היתר הבניה. מפלסי הכניסות, כאמור, יתואמו עם אדריכל העיר לעת היתר הבניה.</li> <li>6. תותר גמישות של 1 מטר בגובה המרבי של המבנים.</li> <li>7. יותר חיבור בין שני המבנים בקומת המסד בלבד ובקומה מעליה כמופיע בנספח הבינוי.</li> <li>8. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק מזערי של 40 ס"מ ע"פ תוכנית הפיתוח ושלא יפחת משטח של 50 מ"ר בסה"כ, וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</li> <li>9. יובטח מילוי אדמה בעומק 80 ס"מ במקומות נבחרים לנטיעת עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים. לצורך זה יותר שימוש באדניות בנויות ובלבד שגובה קירות האדנית לא יעלה על 40 ס"מ.</li> <li>10. הוראות ביחס למרפסות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו מרפסות זיזיות באישור מהנדס העיר</li> <li>2. שטחי מרפסות עבור יחיד יהיו בהתאם לעמודות שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>11. פתחי מרחב מוגן</li> </ol> </li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</li> <li>2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.</li> </ol>
ב	<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</li> <li>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</li> <li>3. כל הציוד הטכני המוצג על הגג יוסתר בצורה מלאה.</li> </ol>

4.1	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>4. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.                      5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון אספקת מים חמים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל על המקום לעת הוצאת היתר.                      2. תותר הוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למופיע בנספח הבינוי והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפים לא יעלה על הנדרש בתקן.                      3. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי כחלק מכמות החניה הנ"ל.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. כל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע שלתכנית זו.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המרביים בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת.                      2. קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים, צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש, יחשב כסטיה ניכרת.                      3. ההוראות בדבר מיקום ומפלסי הכניסה למבנים הן מחייבות וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.                      4. הוראה בדבר מיקום הכניסה לשטח הציבורי הבנוי הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.                      2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדירכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.                      3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 3 ס"מ יותר סוג סיתות שונה.                      4. אבן הקופניג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ-5 ס"מ.                      5. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p>
ז	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>הוראות למניעת מטרדי רעש:                      1. הבקשה להיתר תכלול פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למאפייני המבנה ובהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי לחדרי מגורים ומסחר, לרבות סוג חלונות, עובי וסוג זכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' לרבות פתרונות אדריכליים כגון הצגת מרפסות בחזית הפונה אל הכביש.                      2. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכאניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות אלו.                      3. תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. מומלץ למקם את המפוחים המרעשיים בתוך חדרים סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות לרעש בלתי סביר- התשי"ן, 1990.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>4. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים לא יעלה על 70 דציבל בתוך החניון ומעל 65 דציבל במרחק של 1 מ' מפתחי האוורור הסמוכים למעברים ובחצרות.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח בינוי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומות החניון, 1- עד 4-</li> <li>2. קו בניין הינו עבור קומת הקרקע והקומה מעליה.</li> <li>3. קו בניין עילי הינו עבור קומה 3 ומעלה.</li> <li>4. המרחק בין קווי הבניין הצידיים של המבנים הוא 8 מטרים.</li> </ol>
ט	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום המוסד הציבורי כהפרשה מבונה לשימוש לצרכי רווחה וקהילה מסומן בנספח הבינוי במפלס קומת הקרקע בחלק המזרחי שלה.</li> <li>2. מיקומה המדויק של הכניסה לשטח הציבורי המבונה, בחזית הפונה לרחוב סן מרטין והתכנון המפורט לשטח זה, יתואמו לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור.</li> <li>3. קטע חזית השטח הציבורי הבנוי הפונה אל השצ"פ יכלול פתחים בהיקף שלא יפחת מ-40% מאורך החזית ויקבע בה לפחות פתח אחד אשר יאפשר גישה מהמבנה אל השצ"פ.</li> <li>4. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</li> </ol>
י	<p><b>מסחר</b></p> <p>המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>הנחיות כלליות לעסקי מזון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הקמת עסקי מזון שיש בהם פעילות בישול, אפיה, טיגון וצלייה.</li> <li>2. תותר הקמת בתי עסק שיש בהם מטבח מחמם בלבד ובחזית לרחוב סן מרטין.</li> <li>3. עסקי מזון יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת מטרדי ריח במידת הצורך.</li> </ol> <p>הנחיות למניעת מטרדי רעש:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותר בתחום התכנית שימוש לעסקים משמיעי מוזיקה רועשת.</li> <li>2. השמעת מוזיקה בבתי עסק תותר בכותלי בית העסק בלבד ובעצמה שלא תשמע מחוץ לכותלי העסק. רישוי בתי העסק יכלול תנאים להשמעת מוזיקה כאמור.</li> <li>3. חל איסור על התקנה ושימוש באמצעי כריזה וואו הגברת קול מחוץ לכותלי בית העסק.</li> <li>4. מערכות אזעקה בעסקים יעמדו בדרישות לרמות הרעש ואופן ההתקנה המותרות על פי סעיף 9 של התקנות משנת 1992.</li> <li>5. פעולות פריקהוטעינה של משאיות ספקים יתבצעו בשעות היום בלבד בין השעות 00:00-22:00.</li> <li>6. מפלס הרעש ממערכות מכאניות של בתי עסק לא יעלה על המפלסים המותרים על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990. לשם כך מומלץ לנקוט באמצעים אקוסטיים דוגמת בחירת ציוד שקט, בניית חדרי מכונות יעודים ומעטפות אקוסטיות סגורות המתוכננים מבחינה אקוסטית כולל אמצעי השתקה, שימוש בקירות וחופות אקוסטיות מסביב הציוד ומשתיקי קול ביניקה ובפליטת אוויר וכו'.</li> </ol>

4.1	<p><b>מגורים ד'</b></p>
	<p>7. יש למנוע קו ראייה ממתקני מערכות מהמיוזג של בתי עסק כלפי בניינים סמוכים. מפלס הרעש מהמערכות יוגבל בשעות היום ל-55 דציבל והשעות הלילה ל-45 דציבל בחזית דירות המגורים.</p> <p>8. השטח המיועד למסחר יחולק למספר חנויות, שטח חנות לא יעלה על 60 מטרים.</p> <p>9. לכל חנות לא יותר שימוש בקטע חזית העולה על 6 מטרים.</p> <p>הנחיות מנחות לעיצוב החזית המסחרית:</p> <p>כל חזיתות החנויות בבניין, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגווים אחידים בתאם להנחיות המנחות להלן. תיאום סופי של עיצוב החזיתות עם אדריכל העיר יעשה לעת מתן היתר הבנייה:</p> <p>הוראות עבור חלונות ראוה (ויטרינה) ודלתות הכניסה: ממדי הויטרינה לא יחרגו מממדי הפתח בחזית האבן. מישור הויטרינה יהיה שקוע לפחות 15 ס"מ פנימה ממישור חזית האבן. ניתן לבצע ויטרינה ללא מסגרת או עם מסגרת מפרופיל מתכת. מומלץ כי המסגרת תוסתר ככל האפשר מאחורי חשפי האבן. לפחות 70% משטח הויטרינה יהיה עשוי מזכוכית שקופה. בכל מקרה אין להשתמש בזכוכית רפלקטיבית. רוחבו הנקי של פתח דלת הכניסה לבית העסק יהיה בהתאם לתקנות לעת מתן היתר הבנייה.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בהעדר שטחים לחלחול מי נגר בתחום מגרש המגורים. מי הנגר יופנו לכיוון השצפיים בתחום התכנית ולמערכות הניקוז העירונית.</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>גינון, נטיעות, מעברים ציבוריים, מדרגות, מעבר תשתיות ציבוריות, מגרשי משחקים, פיתוח שביל אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח עבור השצ"פ בתא שטח 2</p> <p>1. השטח יפותח כמעבר רגלי בתיאום עם אגף שפ"ע. יובטח חיבור בין רחוב סן מרטין ורחוב רבי צדיק. יובטח חיבור בין השביל למפלס השצ"פ הקיים ממערב לבניין.</p> <p>2. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח עבור השצ"פ בתא שטח 4</p> <p>1. השצ"פ יפותח כמקום לישיבה ושהייה בעיקרו.</p> <p>2. השצ"פ יתוכנן במפלס רחוב סן מרטין יהווה חלק המשכי של המדרכה ברחוב סן מרטין ולא תותר חסימה שלו או גידורו.</p> <p>3. מפלס השצ"פ ברובו יהא זהה למפלס המדרכה בהתאם למצוין בנספח הבינוי.</p> <p>4. תובטח גישה לשצ"פ במדרגות מכיוון רחוב רבי צדוק כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>5. שטח הפיתוח הגנני בשצ"פ לא יעלה על 30% משטחו. שאר השטח יפותח כרחבה לישיבה</p>

4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>ושהייה.                  6. בתחום המסומן בתשריט ב"הנחיות מיוחדות" לא תותר נטיעת עצים או פיתוח אשר יחסמו את שדה הראיה לבאים ברכב מכיוון רחוב רבי צדוק. הפיתוח בתחום זה יעשה בתיאום עם מחלקת תושייה.</p>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
4.4	<b>דרך מוצעת</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.                  2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות העירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.                  3. התכנון המפורט ייעשה בהתאם להנחיות נספח הפיתוח המהווה חלק ממסמכי התכנית ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תמסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי					צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				
							6985	6985		1725	1	מגורים ד'
					300					300	1	מגורים ד'
					14248				5296	1725	1	מגורים ד'
					100	104				1725	1	מגורים ד'
					230					1725	1	מגורים ד' ומוסדות ציבור
(6) 1248	(5)	(5)	(4)	(3) 65.55	104		21863	6985	5296	1725	1	מגורים ד' הכל- >סך

הערה ברמת הטבלה:  
 האמור בטבלה זו גובה, 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 המרביים בתכנית זו

בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחור (לשיקול דעת מגיש הבקשה) בפתרון של ממוקמים עבור יחידות הדירה. במקרה זה יהיה ניתן להמיר עד 12.5 מ"ר שטח שרות לשטח עיקרי למגורים עבור כל יחיד.  
 לפחות 20% ממספר יחיד יהיו בגודל עד 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה נועד למועדון דירתי. לא יותר גודל שטח זה לשטחים אחרים בבניין.
- (2) השטחים למבנים ומוסדות ציבור מיועדים לשימושי רווחה וקהילה.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה בגוי עד גובה 180 ס"מ ומבנה יציאה לגג וחדרים טכניים..
- (4) לבניין 1 - 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- (5) על פי תשריט.
- (6) לא יותר גודל שטחי מרפסות לשטחים אחרים בתכנית..



<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	על פי חוק העתיקות, התשלי"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.
<b>6.2</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה בשטח המסומן בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה.</li> <li>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</li> <li>3. לא הוגשה כאמור תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.</li> <li>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</li> <li>5. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה במסגרת תצ"ר לרשום את חלקת המגורים כחלקה אחת או כמספר חלקות בהתאמה לבינוי המוצע או לשלבויות הביצוע.</li> <li>6. בעלות העיריה בשטחים הציבוריים המבונים, תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי, במסגרת הבית המשותף.</li> </ol>
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</li> <li>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</li> <li>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</li> </ol>
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי למתן היתר איכלוס, יהיה השלמת פיתוח צומת הרחובות רבי צדוק וסן מרטין, בהתאם למצויין בסעיף שלביות הביצוע בהוראות התכנית.</li> <li>2. תנאי למתן היתר איכלוס, יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.</li> </ol>
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח המגרש בקני"מ של 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו</li> <li>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות ורבות קו ביוב וואו דרך וואו עמוד תאורה וואו קווי תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל עבודות 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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים,</li> </ol>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גגות כל המבנים אשר תכלול:</p> <p>א. סידור כל האביזרים הטכניים אשר יוצבו על הגגות ומכלל זאת דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו'.</p> <p>ב. ציון גמר הגג בכל המשטחים.</p> <p>ג. ציון אמצעי וגופי תאורה במידה ומבוקשים.</p> <p>5. אישור מחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים לפתרונות האקוסטיים כאמור בסעיף 4.1.2 ח'.</p> <p>6. תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>7. חו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש בשלב עבודות ההקמה לקריטריונים המוגדרים בחוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. חו"ד תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. הגבלת שעות העבודה כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תיקון 2011.</p> <p>ב. הגבלות על מפלסי רעש שמקורם בציוד הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התש"ן 1979.</p> <p>ג. הגבלות על מפלסי רעש מאתר הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>8. חו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש מהמערכות המכאניות של בתי העסק ושל החניון לרבות מערכות אוורור של החניון, מערכת מיזוג האוויר, דחסני אשפה, גנרטורים לחירום, אזורי פריקה וטעינה ורמפות כניסה לחניון התת-קרקעי לרמות המותרות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>9. הגשת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע</p> <p>10. תנאי להיתר בנייה/היתר חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול, בין השאר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חו"ד לגבי הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים ומהפעילויות של המסחר המתוכנן וכן לגבי הרעש הצפוי ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>11. אישור המחלקה לאיכות הסביבה כי השימושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם כדי להוות מטרד לדיירים בבניינים הסמוכים.</p> <p>12. אישור המחלקה לאיכות הסביבה למיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים.</p> <p>13. הוועדה קובעת יותר חיבור בין שני המבנים בקומת המסד בלבד ובקומה מעליה כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה תיאום עם מחלקת מדיניות תכנון ואגף מבני ציבור לנושא השטח הציבורי הבנוי.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית ירושלים, להנחת דעתו של היועץ המשפטי של העירייה או מי מטעמו.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה ראשון, יהיה הצגת תכנית הסדרי תנועה לאישור מחלקת תוש"ה להרחבת הזרדך ברחוב סן מרטין ורבי צדוק.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>18. תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט התואם את עקרונות התכנון הקבועים בנספח מס' 1 של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי</p>

<b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
התנועה בהן להנחת דעת מהנדס הוועדה.	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.6</b>
יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס מבנה המגורים	-השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית להנחת דעת מהנדס העיר ואגף שפ"ע -העברת השטח הציבורי המבונה לידי עיריית ירושלים ברמת המעטפת -השלמת פיתוח הדרכים והמדרכות המשיקות לגבול התכנית להנחת דעת מחלקת תושייה

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה

