

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0565317

סן מרטין 3 פינוי בינוי

ירושלים

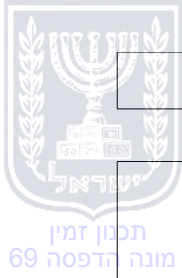
מחוז

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

תכנית זו הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב סן מרטין 3, בשכונת גונן, ירושלים. גבול התכנית מצפון הוא רחוב סן מרטין. שטח התכנית 8.305 דונם. התכנית מתשלבת במגמה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה על ידי פינוי מבנה קיים המכיל 30 יח"ד. התכנית מציעה הקמת 2 מבנים בני 10 ו-18 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת הכולל 104 יח"ד. כמו כן התכנית מציעה כיכר עירונית משמעותית על רחוב סן מרטין. בנוסף, יופרשו 130 מ"ר לטובת גן ילדים הכולל חצר משחקים עפ"י הגדרת המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.

התכנית מציעה שביל ברוחב 3 מטרים לאורך הצלע המערבית של החלקה אשר יהווה קישור רגלי בין רחוב הנוטרים ובין הכיכר המוצעת ברחוב סן מרטין ודרך מוצעת בחלק הדרומי של החלקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית סן מרטין 3 פינני בינוי

מספר התכנית 101-0565317

1.2 שטח התכנית 8.305 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 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
	קואורדינאטה X	218473
	קואורדינאטה Y	629220

1.5.2 תיאור מקום קטמונים, התכנית ממוקמת ברחוב סן מרטין 3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קטמונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק		35
30199	מוסדר	חלק	12, 43	13, 15, 52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
19/12/2002	808	5139	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6176 ממשיכות לחול.	שינוי	6176
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שומת מקרקעין מבוססת הנחה	13: 40 08/01/2019	ציון חי באדי	17/12/2018			רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלת איזון והקצאה	08: 54 02/12/2018	יורם ברק	25/10/2018	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לאיחוד וחלוקה	13: 01 18/11/2019	ראובן אלסטר	25/10/2018		1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי	11: 16 14/11/2019	יגאל לוי	05/11/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - חתכים חזיתות	12: 46 14/11/2019	יגאל לוי	26/09/2019		1: 250	מנחה	חתכים
לא	חוות דעת סביבתית	16: 07 03/09/2018	רון לשם	03/09/2018	68		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 4 - מפת עצים	14: 54 25/09/2018	אדיר אלווס	02/08/2018		1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	16: 25 03/09/2018	אדיר אלווס	02/08/2018		1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 3 - תנועה	14: 50 26/09/2019	אייל קראוס	26/09/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 53 25/09/2018	ראובן אלסטר	07/05/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6296453	grofer@jerusalem.muni.il
	פרטי			יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	ירושלים	(2)		02-6426652		yram@yram.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1 ירושלים.

(2) כתובת: גדעון האוזנר 15, ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	ירושלים	(1)		02-6426652		yram@yram.co.il

(1) כתובת: גדעון האוזנר 15, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	יפו	33	02-6221625		Office@levia rch.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יועץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.ne t
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
שמאי	שמאי	יורם ברק	294	יורם ברק- שמאות מקרקעין בע"מ	בני ברק	(3)	31	03-5701990	1533-5701995	barak- valuer@beze qint.net
שמאי	שמאי	ציון חי באדי	512237991	ציון חי באדי שמאות והנדסת בנין בע"מ	ירושלים	(4)	16	02-5383816	02-5382253	5383816@gm ail.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(5)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	(6)	14	02-5400430		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68, ירושלים.

(3) כתובת: "בית אורנים" רח' לח"י 31, בני ברק 51200 (ליד קניון איילון).

(4) כתובת: רחוב המלך גיורג' 16, ירושלים.

(5) כתובת: הנטקה 34 ת.ד. 3804, ירושלים.

(6) כתובת: רחוב הרטום 14, ירושלים.

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**

קביעת הוראות לפינוי והריסה מבנה קיים ובניית 2 מבנים חדשים בהיקף של 104 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת קווי בניין מרביים.

ג. קביעת מספר יח"ד ל 104 יח"ד.

ד. קביעת מספר הקומות המרבי ל-10 ו-18 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת

ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ו. קביעת שלביות ביצוע.

ז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

ח. פירוט שינוי ייעוד הקרקע.

ט. קביעת הוראות לדרך לביטול

י. קביעת חזית מסחרית

ק. קביעת הוראות לשטח ציבורי מבונה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
מבנים ומוסדות ציבור	116
שטח ציבורי פתוח	329, 328, 265
ככר עירונית	4, 2
דרך מאושרת	273, 272
דרך מוצעת	3
שביל	326

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	116
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	4, 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	116
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	326
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	4, 2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	ככר עירונית	4, 2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	116
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שביל	326
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	4, 2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	326
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	272
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	116
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	326
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	328

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.01	332.99	דרך קיימת או מאושרת
3.66	303.99	מגורים 6
26.63	2,211.83	מגורים מיוחד
65.70	5,456.43	שטח ציבורי פתוח
100	8,305.24	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.69	57.22	דרך מאושרת
0.47	38.66	דרך מוצעת
11.01	914.01	ככר עירונית
44.59	3,703.13	מבנים ומוסדות ציבור
26.63	2,211.84	מגורים ג'
5.53	459.48	שביל
11.09	920.72	שטח ציבורי פתוח
100	8,305.06	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מסחר בחזית מסחרית 3. שטח ציבורי לצרכי גן ילדים כמסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע תא שטח 1, השטחים שיבנו לעיריית ירושלים יבנו וימסרו ברמת מעטפת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח פתחי מרחב מוגן: 1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח הוראות ביחס למרפסות: 1. יותרו מרפסות בקווי הבניין בלבד. 2. מרפסות בבניין הגבוה: המרפסות יהיו מקורות וייבנו זו מעל זו. למרות האמור, יותר קירוי חלקי של שטח המרפסת במטרה לאפשר יצירת "מרפסת סוכה" ובלבד שחזית המרפסות תהא אחידה לכל גובה המבנה. מרפסות בבניין הנמוך: בבניין זה בלבד יותרו מרפסות זיזיות שאינן מקורות.</p> <p>ג</p> <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו נחלק ל-2 מבנים המסומנים במספרים 1 ו-2 בנספח הבינוי. 1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין מרביים, מספר קומות וגובה המבנים המרבי. 2. מספר הקומות המרבי של מבני המגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת הנו 10 ו-18 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי. 3. הכניסה למבואות מבנים 1 ו-2 יהיו מכיוון רחוב סן מרטין בלבד. 4. מפלסי הכניסה למבואה יהיו במפלס המדרכה הסמוכה בהתאם למופיע בנספח בינוי. 5. תותר גמישות של 1 מטר בגובה המרבי של המבנים. 6. מספר מקומות החניה יהא על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה ומעבר לכך לא תותר תוספת שטחים ת"ק ומקומות חניה. 7. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק מזערי של 60 ס"מ ע"פ תוכנית הפיתוח ושלא יפחת משטח של 50 ס"מ בסה"כ, וכן, תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח. 8. במפלס הקרקע המשיק לרחוב ולכיכר ימוקמו חנויות, מבואות כניסה למבנים, כניסה לחניה וגן ילדים. שימושים אלה הם מחייבים בקומת הקרקע. 9. מפלסי השימושים בחזית לרחוב סן מרטין ולכיכר הציבורית יהיו במפלס הרחוב/ כיכר הסמוך לכל שימוש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4.1	מגורים ג'
	<p>10. לא תותר הקמה של שנאים בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בתת הקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>11. תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%.</p> <p>12. שטחי אחסנה יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>13. מוסדות החינוך ימוקמו בקומת הקרקע של בנייני המגורים, בשטח המסומן בנספח הבינוי במגרש 1 ובצבע סגול המצוי בקומת הקרקע של הבניין ויותר שימוש לגני ילדים בלבד, מיקום גני הילדים בנספח הבינוי הינו מחייב לצורך זה.</p> <p>14. שטח גני הילדים, חצרותיהם יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת החלוקה החדשה, מונה הדפסה 69, והבעלות של העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית בשטח שיסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>15. לעת מתן היתר בניה יותר שינוי בבינוי ל-5 יח"ד בקומה ומספר יחידות הדירות יקבע לפי השינויים בבינוי ובהתאם למתואר בנספח הבינוי.</p> <p>16. 20% מהדירות בתכנית תהיינה דירות בשטח של עד 80 מ"ר</p>
ד	<p>גגות</p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצג על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p> <p>4. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון אספקת מים חמים.</p> <p>6. הגובה של המתקנים האמורים בסעיף 2 לעיל הינו בנוסף לגובה המירבי.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה</p> <p>2. יותרו הקמת מחסנים תת קרקעיים.</p> <p>3. תותר בנית חניות ומחסנים מתחת לתא שטח הכיכר העירונית שיוחכרו לבעלי הדירות בהתאם לתשריט חכירה שיוכן ויירשם ע"י וע"ח מגיש התכנית.</p> <p>4. לא תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. כל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע שלתכנית זו.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. תותר בניית שני מבנים במגרש המגורים, ויותר חיבור המבנים במפלס קומת הקרקע ובמפלס הקומה מעליה בלבד.</p> <p>2. מבני עזר, חדרי אשפה ומתקני תשתית יהיו בתחום הבניין או בחזיתות הניצבות לרחוב בלבד.</p> <p>3. גובה הבניה ומספר הקומות המרביים בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים.</p> <p>4. קווי הבניין המצוינים בתשריט הינם מחייבים.</p> <p>5. מפלסי הפיתוח הינם מחייבים ותותר גמישות של עד 30 ס"מ ממפלסים אלו.</p> <p>6. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת.</p>

4.1	מגורים ג'
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדירכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 3 ס"מ יותר סוג סיתות שונה. אבן הקופניג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ-3 ס"מ. יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד. לא תותר הצבת אמצעי תשתית כלשהם או מתקנים טכניים ע"ג חזיתות הבניין. לא תותר הפניית מרפסות שירות ומסתורי כביסה לכיוון הרחוב, אלא רק לחזיתות צדדיות.
ט	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הוראות למניעת מטרדי רעש:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכאניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות אלו. תכנית מערכת האורור של החניונים תכלול אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. מומלץ למקם את המפוחים המרעשים בתוך חדרים סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות לרעש בלתי סביר- התש"ן, 1990.
י	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> קו הבניין הקדמי בקומת המסד יהיה קו בנין 0 מחייב כלפי הכיכר והרחוב. המרחק בין הבניינים בתחום התכנית לא יקטן מ- 8 מטר.
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. הגשת תכנית פיתוח שטח המגרש בקני"מ של 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית וואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו תאום תשתיות עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית 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 והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גגות כל המבנים אשר תכלול:



- א. סידור כל האביזרים הטכניים אשר יוצבו על הגגות ומכלל זאת דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו'.
- ב. ציון גמר הגג בכל המשטחים.
- ג. ציון אמצעי וגופי תאורה במידה ומבוקשים.
5. אישור מחלקת איכות סביבה של עיריית ירושלים לפתרונות האקוסטיים כאמור בסעיף 4.1.2 ח'.
6. תאום הפתרונות למניעת מטרדי רוח עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
7. גשת תכנית למעגל התנועה כאמור על פי התכניות שיאושרו על ידי מחלקת תושי"ה ובאחריות העירייה.
8. חוו"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. חוו"ד תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. הגבלת שעות העבודה כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תיקון 2011.
- ב. הגבלות על מפלסי רעש שמקורם בציוד הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979.
- ג. הגבלות על מפלסי רעש מאתר הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
9. חוו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש מהמערכות המכאניות של בתי העסק ושל החניון לרבות מערכות אוורור של החניון, מערכת מיזוג האוויר, דחסני אשפה, גנראטורים לחירום, אזורי פריקה וטעינה ורמפות כניסה לחניון התת-קרקעי לרמות המותרות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
10. הגשת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע וואו השהייתם בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.
11. 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, חוו"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.
12. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
13. תנאי להיתר בניה ראשון, הצגת תכנית פיתוח לשטח הכיכר והמרחב הציבורי המשיק לתכנית לאישור מחלקת שפ"ע, תושי"ה ואדריכל העיר ובהתאם למופיע בסעיף 7.1.4.
14. תנאי למתן היתר בניה ראשון, הגשת תכנית מפורטת לאורך גבול התכנית ברחוב סן מרטין שתכלול הסדרת חניה, מדרכה וצמתים קרובים עפ"י דרישות אגף תושי"ה.
15. תנאי להיתר בניה ראשון, הצגת תכנית עבור גן הילדים לשביעות רצון אגף מבני ציבור, השטחים שייבנו לעיריית ירושלים יבנו ויימסרו ברמת מעטפת.
16. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה תיאום עם המוסד הציבורי מדרום לגבול התכנית וקבלת אישור יועץ בטיחות של מנח"י. זאת בשל סמיכות התכנית למוסדות חינוך קיימים ופעילים.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לגן ילדים בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראות בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.
18. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.



תכנון זמין
הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4.1	מגורים ג'
	<p>19. תנאי למתן היתר בנייה יהא הבטחת תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה.</p> <p>20. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון יהא קביעת שטח התארגנות של כלים כבדים, משאיות וציוד, מעבר חופשי ובטוח לכלי רכב והולכי רגל בכל היקף הפרויקט לאורך כל תקופת הבניה.</p>
יב	<p>מסחר</p> <p>המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>1. קומת הקרקע של המבנה תכלול חזית מסחרית בשטח של 200 מ"ר כלפי הכיכר וכלפי רחוב סן מרטין.</p> <p>2. המסחר יהא בעל אופי שכונתי והחזית תשמש כחזית עירונית פעילה.</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 ראווה (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>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר רגלי
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במקביל לקידום היתר בניה יבחנו עיריית ירושלים או צוות אב את האפשרות לשלב אמצעים מיכניים כגון מעלית/דרגנוע על מנת לגשר על פערי הטופוגרפיה וזאת במסגרת בדיקה עירונית רחבה יותר. לא יהיה בכך בכדי לעכב את מתן היתר בניה ו/או איכלוס הפרויקט.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	חינוך ותרבות
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.4	ככר עירונית
4.4.1	שימושים
	1. תותר הקמת קיוסק. 2. תותר בניית חניות מתחת לתא שטח הכיכר העירונית.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכיכר העירונית בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית/או מי מטעמו. ובהתאם למופיע בסעיף 7.1.4. 2. הכיכר העירונית תתוכנן באופן שתהא המשך רציף של רחובות סן מרטין, דב הוז ורבי צדוק.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בשטח המעבר המוצע קיים בינוי בגשר המחבר בין שני חלקי בנייני הבית ספר. התוכנית אינה מבטלת אותו.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)					(3)	(2)	104		14830			4080	10750 (1)	2211	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
									130				130	2211	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
									6037 (5)	6037				2211	1	חניון	מגורים ג'	
									200				200	2211	1	מסחר	מגורים ג'	
	(6)	(6)	(6)	(6)					21197	6037		4080	11080	2211	<סך הכל>		מגורים ג'	
									20	483			20	914	2	מסחר	ככר עירונית	
								240						5642	116	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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

הערה ברמת הטבלה:

בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחור (לשיקול דעת מגיש הבקשה) בפתרון של ממ"קים עבור יחידות הדור. במקרה זה ניתן להשתמש בשטחי השרות המיועדים למדדים עבור ממ"ק ויתרת השטחים תהיה מונה הדפסה 69 תכנון זמין

יכולה להיות מוסבת לשטח עיקרי.
לעת מתן היתר בניה יותר שינוי בבינוי ל-5 יח"ד בקומה ומספר יח"ד יקבע לפי השינויים בבינוי ובהתאם למתואר בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השימושים בשטחים המסומנים כ-"שטח ציבורי עבור דיירי הבניין" יהיו עבור ויקצו עבורם שטחים עיקריים נפרדים.

(2) מעל גובה זה יותר מעקה בנוי עד גובה 180 ס"מ ומבנה יציאה לגג וחדרים טכניים.

גובה בניין 1 - 63.55 מ'

גובה בניין 2 - 35.65 מ'.

(3) לבניין 1 - 18 קומות מעל הכניסה הקובעת.

לבניין 2 - 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.

(4) 12 מ"ר לכל יח"ד.

(5) יותר מיקום מחסנים בחניון, לפי מספר יח"ד.

(6) על פי תשריט ונספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.2	חניה
	<p>1. כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה. 2. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה הרלוונטי שאותו החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין. 3. מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין. 4. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה. 5. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם יקח בחשבון את הצורך בביצוע שטחי ציבור מעליו. 6. בניית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע כיכר עירונית מעליו. 5. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטים ובאישור מהנדס העיר/מהנדס הועדה המקומית. 6. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן כיכר עירונית ילווה באדריכל נוף, שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכנית הפיתוח</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>רעש: 1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנת נספחים אקוסטיים לשלב העבודות, למערכות האלקטרו-מכאניות ולמעטפת הבניין כפי שמוגדר בהוראות התכנית. איכות אוויר: 1. מיקום המפוחים ופתחי פליטת האוורור המאולץ של החניון יתואמו מול מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה. 2. 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. 3. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.4	איחוד וחלוקה
	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה</p>

<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים ולתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף</p> <p>3. עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך ארבעה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית</p> <p>4. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>כחלופה לחלחול טבעית של מי נגר יתאפשר פתרון טכני בתיאום עם יועץ הנוף ויועץ ניקוז.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואשר המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.7</p>
<p>מפלסי הפיתוח בתחום בין מגרש המגורים לבין בית הספר הינם מחייבים.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.8</p>
<p>סימון בניספח בצבע סגול מבני ציבור-</p>	
<p>1. מיקום המוסדות הציבורי כהפרשה מבונה לשימוש לגני ילדים מסומן בנספח הבינוי במפלס קומת הקרקע.</p>	
<p>2. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום גני הילדים. התכנון המפורט של המוסד הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור.</p>	
<p>3. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ', לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>5. צריכת המים המופרטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	



תשתיות	6.10
<p>1. יש צורך בשוט אשפה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניתוח הנדסי לגבי כמויות האשפה על ידי יועץ או מהנדס המתמחה בפינוי אשפה.</p> <p>3. יש צורך בתכנון הסדרי התנועה לגבי פינוי אשפה במתחם.</p> <p>4. בשלב קבלת היתר הבניה, יקבע באופן סופי מיקום וגודל מתקני האשפה.</p>	
הריסות ופינויים	6.11
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	אכלוס מבנה המגורים	<p>השלמת פיתוח הכיכר ופיתוח השביל בין הכיכר למעט פיתוח חלקה 43 למפלס רחוב הנוטר לשביעת רצון מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר, זאת למעט חלקה 43, והכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי בתחום הפיתוח בלבד.</p>
3	הוצאת היתר בניה	<p>הגשת בקשה להיתר בנייה</p>
4	תנאי להיתר בניה ראשון	<p>1. הוצאת תכנית פיתוח לשטח הכיכר והמרחב הציבורי המשיק לתכנית לאישור מחלקת שפ"ע, תוש"ה ואדריכל העיר זאת למעט חלקה 43, והכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי בתחום הפתוח בלבד.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח לאורך גבול התכנית ברחוב סן מרטין שתכלול הסדרי חניה, מדרכות וצמתים על פי דרישות אגף תוש"ה.</p> <p>3. הצגת תכנית עבור גן ילדים לשביעת רצון אגף מבנה ציבור בתיאום עם המוסד הציבורי מדרום לגבול התכנית וקבלת אישור יועץ בטיחות של מנח"י</p>
5	תנאי לקבלת טופס 4 ראשון	<p>השלמת פיתוח הכיכר ופיתוח השביל בין הכיכר למפלס רחוב סן מרטין לשבעת רצון מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר זאת למעט חלקה 43 והכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי בתחום הפיתוח בלבד.</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה.