

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0395152

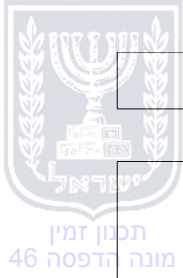
פינוי בינוי רח' פרבשטיין - ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית היא תכנית פינוי ובינוי המציעה להרוס 32 יח"ד ולבנות במקומם 130 יח"ד במגדל בן 29 קומות מגורים מעל לובי ב-2 מפלסים שונים ו-2 קומות טכניות בגג. בשילוב מבני ציבור (סיפריה וגן ילדים) וחזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב פרבשטיין. הפרוייקט ממוקם בצומת הרחובות פרבשטיין, מרדכי איש שלום, בזל- צמוד לציר הרכבת הקלה. שינוי יעוד ממגורים למגורים ד ומסחר. הוספת כניסה תת קרקעית לחניון במגרש הצפוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פינוי בינוי רח' פרבשטיין - ירושליים

מספר התכנית 101-0395152

1.2 שטח התכנית 3.550 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
218284	קואורדינאטה X
632321	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

הפרוייקט בצומת הרחובות פרבשטיין, מרדכי איש שלום, בזל צמוד לציר הרכבת הקלה. בשכונת קריית משה. מצפון- מבנה ציבור הכולל את ביי"ס נועם לבנות ותנועת נוער אריאל. ממערב - רחוב פרבשטיין. מדרום- רחוב פרבשטיין ואיש שלום מרדכי.

**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	בזל	1	
ירושלים	פרבשטיין	6	

קרית משה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30153	מוסדר	חלק	148-149	156
30261	מוסדר	חלק		221

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
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
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000
18/07/1963		1021	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 977 ממשיכות לחול.	החלפה	977
18/03/1986		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 13 / 1 ממשיכות לחול.	החלפה	5 / 13 / 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אומן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אומן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	11: 24 17/06/2019	יאיר איזבוצקי	16/06/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 11 16/02/2020	יואב אומן	16/02/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה מחייב לעיניין הכניסה לחניון	14: 26 01/03/2020	משה אלבוחר	27/02/2020		1: 500	מחייב חלקית	חניה
לא	דוח 21	10: 47 07/03/2019	ירון ספקטור	27/02/2019		1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	חו"ד אקלימית	12: 50 26/02/2020	רון לשם	20/02/2020	45	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח עצים	15: 57 19/02/2020	יואב אומן	19/02/2020		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רשימת עצים לטיפול	15: 29 27/11/2018	ניסים פינס	14/08/2018		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**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
	אחר			משה"ב חברה לשיכון ופיתוח בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	03-5164631		adia@mishab.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297672		chmichal@jerusalem.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		משה"ב חברה לשיכון ופיתוח בע"מ	פתח תקוה	הסיבים	49	03-5164631		adia@mishab.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא (1)	1	02-6297672	02-6295923	
אחר	עו"ד מיופה כוח של בעלים שונים	אשר ברק	13048	עו"ד אשר ברק ושות'	ירושלים	(2)	216	02-5008000	02-5000511	shani@barakadv.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד מיופה כח של בעלים שונים

(1) כתובת: ת.ד. 775 ירושלים.

(2) כתובת: בנין שערי העיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אומן	117714	טיטו-אומן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222		office@tito.co.il
	מודד	יאיר איזבוצקי	542	יאיר איזבוצקי - מדידות	חמד	הגפן	125	03-9607316		moded@isbo-utsky.com
תחבורה	יועץ	משה אלבוחר	114972	אלבוחר	ירושלים	האומן (1)		02-6795581		office@alboc-her-eng.co.il
דר'	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (2)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
שמאי	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות	תל אביב-יפו	אלון יגאל	53	03-6878111		shimon@yar-on-spector.co.il
אגרונום	סוקר עצים	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(3)		03-9675499		nissim@agro-up.net

(1) כתובת: בית מס' 24.

(2) כתובת: ת.ד. 3694.

(3) כתובת: בית חנן ת.ד. 131.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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 2 מבנים בעלי 32 יח"ד ובניית 130 יח"ד במגדל בן 29 קומות מגורים מעל לובי ב- 2 מפלסים שונים ו- 2 קומות טכניות בגג.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ושטח ציבורי פתוח ליעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה חדש בן 29 קומות מגורים בעל 130 יחידות דיור, כולל קומות טכניות ולובי כפול בשני מפלסים.
3. קביעת הוראות להפרשת שטח ציבורי מבונה ופתוח.
4. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב במגרש שכן בייעוד שטח מבנה ציבור עבור כניסה לחניון התת קרקעי.
8. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום התכנית.
9. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
10. קביעת תנאים להיתר בניה.
11. קביעת הוראות הפקעה.
12. קביעת הוראות לרישום בעלות תלת מימד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
שטח ציבורי פתוח	8, 7
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	5 - 3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	8, 7
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	5 - 3
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	4
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	8, 7
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	7
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	7
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
להריסה	דרך מוצעת	4
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	8, 7
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4, 3
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
מבנה להריסה	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	7
קו בנין עילי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	5, 4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	8, 7

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.35	226	דרך מאושרת
15.88	565	מבנה ציבור
69.34	2,467	מגורים
8.43	300	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>3,558</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.38	226.11	דרך מאושרת
8.47	300.26	דרך מוצעת
15.92	564.74	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
54	1,915.34	מגורים ד'
15.24	540.38	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>3,546.84</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



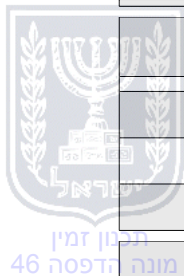
תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושירותים נילווים למגורים, מרתפי חניה, מחסנים, חדרים טכניים, ומסחר בחזית המסחרית.</p> <p>2. שטח מבונה למבנה ציבור עבור גן ילדים וספרייה. על שטח זה יחול סעיף הפקעה ככתוב בסעיפים: 6.7, 6.6.</p> <p>2. במסחר יותרו שימושים שלא יהוו מטרד לדיירי המגורים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. זכויות הבנייה יהיו כמופיע בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>ב. בתא שטח זה ייבנה מבנה מגורים אחד עם חזית מסחרית שתלווה את הרחוב באופן רציף מאבן השפה של הכביש ועד לכניסה לחנות, ללא מדרגות או קירות.</p> <p>ג. גובה קומת הלובי במבנה לא יפחת מ 4.5 מ' ושטחו לא יפחת מ- 80 מ"ר.</p> <p>ד. חומרי גמר: אבן או שיש, זכוכית, אלומיניום וטיח.</p> <p>ה. יותר גן ילדים וסיפרייה בקומות הכניסה בלבד. גובה הסיפרייה כ-6 מ' כדי לאפשר גלריה.</p> <p>ו. בחזית המסחר יותר גגון מחומר קל עד קו גבול המגרש בלבד.</p> <p>ז. יש לדאוג להסתרת מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>ח. חובה לבצע שוט אשפה כחלק מהמבנה.</p> <p>ט. כל התשתיות כולל מוני המים, פילר חשמל וכו' ימוקם באופן מוצנע ולא בקיר חזית או גדר הפונה אל הרחוב.</p> <p>י. 20% מכמות יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת.</p> <p>יא. מפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו בהתאם למפלס המדרכה הסמוך, לא יותר שימוש לחנות בקטע חזית העולה על 6 מ'. ולשימושים עתירי שטח יהיה שימוש בקטע חזית של 9 מ'. גודל חנות מוגבל עד 100 מ"ר.</p> <p>יב. לא תותר הקמת חדר שנאים במבנה נפרד אלא במבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>יג. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות הראשיות ויש למקם אלמנטים אלו בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית עד 5 קומות מרתפים בקו בניין 0.00 ובתנאי מתן מעבר לתשתיות עירוניות עפ"י דרישות אגף התשתיות.</p> <p>שימוש במרתף: חניה, ח. טכניים כגון: ח. טרפו, ח. משאבות וכו' ומחסנים פרטיים. הכניסה לחניון תהיה מתא שטח מס' 6 באישור אגף התשתיות של העיריה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. כ- 10% משטח כל מגרש יגונן ויהיה פנוי מבינוי (למעט שבילים להולכי רגל).</p> <p>ב. בכל מקום בו יש גינון במפלס הקרקע יהיה גג המרתף העליון נמוך ב 0.6 מ' לשתילת עצים נמוכים וצמחים ונמוך ב 1 מ' לפחות מפני הקרקע לנטיעת עצים בוגרים.</p> <p>ג. תאי שטח 7,8 יחושבו למניין השטחים המגוננים.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>א. קווי הבניין יהיו בהתאם למופיע בתשריט .</p> <p>ב. קו בניין למרתפים יהיה אפס לכל הצדדים, בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 6.5 לניהול מי נגר.</p> <p>ג. קוי הבנין למרפסות מגדל/מסד יהיה זהה לקוי הבנין מסד/מגדל המסומן בתשריט (בהתאמה).</p>
ה	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>הבניין יעמוד בתקן ישראל לבניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר ועפ"י הנחיות ואישור האגף לאיכות הסביבה.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. איזור זה ישמש כשטח פתוח לכלל הציבור ויכלול גינות ופיתוח, אלמנטים להצללות וריצופים.</p> <p>2. תא שטח מספר 7 יפותח ברצף עם המדרכה של רחוב בזל. כל הגדרות המפרידות בין רחוב לשטח הציבורי הפתוח יהרסו.</p> <p>3. יותר שימוש עבור מתקנים הנדסיים של מרתפי המגורים במפלס הפיתוח.</p> <p>4. תא שטח מספר 8 יהיה מחובר ורציף עם המדרכה ויפותח ככיכר.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. עומק בתי הגידול לעצים הבוגרים בתחום זה יהיה 1 מטר .</p> <p>2. במפלס התת קרקעי תותר בניית מרתף חניה, מתקנים טכניים וחניה לרווחת דיירי הבנין.</p> <p>3. לא יותרו גדרות.</p> <p>4. תאי שטח 7,8 יחושבו במניין השטחים לחלחול ולגינון.</p>
ב	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>1. על תאי שטח 7,8 יחולו התקנות לרישום בעלות בחלקה תלת מימדית.</p> <p>2. השטחים הציבוריים הפתוחים ירשמו על שם הועדה המקומית.</p> <p>3. השטחים בתת הקרקע ירשמו על שם דיירי הבנין.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר מוטורי
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר מוטורי
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. ללא שינוי ביעוד ובזכויות הקיימות.</p> <p>ב. בנוסף לשימושים המותרים ע"פ תכניות מאושרות תתוסף זכות מעבר כמסומן בתשריט (המיקום המדויק יקבע בתכניות הביצוע).</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.5
<p><b>זכות מעבר לרכב</b>  <b>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</b>  <b>הוראות</b>  <b>א. ללא שינוי מתכניות תקפות.</b>  <b>ב. בתא שטח 6 תותר זכות מעבר לכלי רכב לחניון שבתא שטח מס' 1.</b></p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח בנוסף	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												שרות						שרות
(7) 1820	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 32	115	(4) 130	(3) 85	(2) 10500	6100	(1) 11307	1818	1	מגורים	ד' מגורים		
												(8) 200		1	אחר	ד' מגורים		
	(6)	(6)	(6)	(6)							250	300		1	מסחר	ד' מגורים		
											(10) 170	(9) 450		1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים		
	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)				(11)	(12)	(12)	(11)		6	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
										(14)			(13) 349	7	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
										(14)			(15) 191	8	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מפלס הכניסה הקובעת מתייחס לכניסה ממפלס רחוב פרבשטיין. ציון שטחי הבניה, גובה המבנה ומספר הקומות מתייחס למפלס זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחור (לשיקול דעת מגיש הבקשה) בפתרון של ממי"קים עבור יחידות הדיור. במקרה זה יהיה ניתן להמיר עד 12 מ"ר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת לשטח עיקרי למגורים עבור כל יחיד שלא ניתן לה פתרון ממי"ד בהיתר הבניה.
- (2) כולל את השטחים התת קרקעיים הבנויים שבתאי שטח 7,8.
- (3) מכלל השטח של תאי שטח 1,7,8.
- (4) לפחות 20% ממספר יחיד יהיו בגודל של עד 80 מ"ר.

(5) שתי קומות קרקע, 29 קומות מגורים וקומת גג טכני.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) לא תותר המרת שטחי מרפסות לשטחי מגורים או שטחים אחרים כלשהם. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.

(8) שטח זה ישמש כשטח משותף לרווחת הדיירים בקומות הקרקע. (מועדון דיירים/ ח. כושר וכו'). ולא ניתן יהיה לניידם לשטחי המגורים. כל סטייה משימוש זה יהיה סטייה ניכרת.

(9) 300 מ"ר עבור ספרייה עירונית (כולל גלריה),

150 מ"ר עבור גן ילדים.

(10) 100 מ"ר עבור הספרייה,

70 מ"ר עבור הגן ילדים.

(11) ללא שינוי מהמאושר בתכנית 977.

(12) לזכויות המאושרות בתכנית 977 יתווספו 280 מ"ר שרות אשר ישמשו לקירוי זכות המעבר לתא שטח 1 בלבד.

(13) שטח ציבורי פתוח במפלס הפיתוח. שטח לחניה ומערכות המגורים בתת הקרקע..

(14) שטחי שרות תת קרקעיים מתוך המפורט בתא שטח מספר 1.

(15) שטח ציבורי פתוח בקומת הכניסה ומרתף מגורים בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. תכנית הבינוי הינה מחייבת לעניין מס' הקומות וקווי הבנין.</p> <p>ב. ניתן יהיה לשנות הוראות נספח הבינוי ובלבד שרוח התכנון הכללית לא תפגע.</p> <p>ג. חצר גן הילדים תהיה במפנה דרומי ותובטח כניסה נפרדת ונגישות מהרחוב המיקום יהיה מחייב.</p> <p>ד. הסיפריה תמוקם בקומת הקרקע במפלס רחוב פרבשטיין ויהיה מחייב.</p> <p>ה. גובה חלל הסיפריה יהיה כ-6 מ' כך שיתאפשר שילוב גלריה בספריה.</p>

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. על התכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. חנית האופניים תהיה במחסנים הפרטיים.</p> <p>ד. יותר מעבר כלי רכב במפלס התת קרקעי דרך תא שטח מס' 6 לחניה של תא מס' 1</p> <p>ה. נספח התנועה והחניה מנחה בלבד.</p> <p>ו. יותרו מכפילי חניה מכניים/אוטומטיים.</p>



<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. מערכת האוורור והמיזוג של המסחר תמוקם בחניון התת קרקעי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים בחזית המבנה.</p> <p>ב. מיקום פתחי האוורור המאולץ מהחניון יהיו בתאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. פתרונות לאצירת אשפה בתחום התכנית יהיו בתחום קווי הבניין ובתאום עם מחלקת התברואה.</p> <p>ד. התכנית תחוייב בעמידה בת"י לבניה ירוקה.</p> <p>ה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 56 (א'/(2) לחוק התכנון והבניה .</p> <p>ו. השימושים בחזית המסחרית יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ז. הבינוי יכלול אמצעים למיתון הרוח באזורים המפורטים בחו"ד איכות הסביבה. אלמנטים אלה יהיו מבוניים למניעה של מטרדי רוחות ולא עצים וצמחים למיתון הרוח.</p> <p>ח. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטיה סבירה שלהם מקווי הבניין באישור מהנדס העיר.</p> <p>ט. תנאי להיתר הבניה יהא עריכת בדיקה מיקרו אקלימית לבינוי ושילוב אמצעים למיתון מטרדי רוח בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>י. מערכת האוורור והמיזוג של המסחר תמוקם בחניון התת-קרקעי. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים בחזיתות המבנה.</p> <p>יא. מיקום פתחי האוורור המאולץ מהחניון יהיו מעל גג המבנה. יותר מיקום חלופי בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>יב. פתרונות לאצירת אשפה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים, או עיליים בתחום קו הבניין.</p> <p>יג. קירות רמפת הירידה לחניון, עד הפורטל, יצופו בחומר בולע רעש.</p> <p>יד. בחזית הדרומית ובחזית המערבית הפונות לרח' פרבשטיין נדרש מיגון אקוסטי דירתי במעטפת המבנה. סוג ופרטי המיגון יקבעו בשלב התכנון המפורט לאחר ביצוע בדיקה אקוסטית לרעש מכבישים.</p>



<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.3</b>
<p>טו הפתרונות האקוסטיים שיבחנו במסגרת הבחינה האקוסטית יכללו גם פתרונות אדריכליים בחזיתות הפונות לכבישים, כגון מרפסות שקועות, פאנלים בולעים בתקרות המרפסת, כניסות צד למרפסות וכד'.</p>	
<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.4</b>
<p>א. עמידה בתקן לבנייה ירוקה כפי שיהיה רלוונטי ומעודכן בזמן הוצאת ההיתר ובאישור האגף לאיכות הסביבה.          ב. תותר הקמת מערכת מים אפורים עצמאית.          ג. תותר הקמת דחסן אשפה או מערכת פינוי אשפה פנאומטית.</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b>
<p>א. אין חובה להשאיר תכנית תת קרקעית פנויה להחדרת מי נגר.          ב. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה את האמצעים להפניית מי הנגר לשטחים פתוחים סמוכים או חלחולם לתת הקרקע האמצעים הנדסיים.</p>	
<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.6</b>
<p>א. המקרקעין המיועדים לשימושים ציבוריים בשטח התכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לדין וירשמו על שם עיריית ירושלים.          ב. האחריות והנשיאה בהוצאות עריכת תוכנית לצרכי רישום ורישומו בלשכת רשם המקרקעין יהיו על חשבון מבקש הבקשה להיתר בניה.          ג. בעלות העיריה על השטחים הציבוריים המבונים (גן ילדים וסיפריה) ירשמו ע"ש העיריה במסגרת רישום הבית המשותף.          ד. תאי שטח 7,8 ירשמו ברישום רב שכבתי (מפלס הפיתוח ציבורי ותת הקרקע פרטי).</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.8</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. ציון מיקום יח' מיזוג אוויר ואופן הסתרתו, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין, מסתורי כביסה וכו'.          ב. תנאי להיתר בניה ראשון יהא אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים.          ג. תנאי להיתר בניה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינות, מפרצי חניה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב.          ד. תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.          ה. תנאי להיתר יהא הכנת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות</p>	

6.8

**תנאים למתן היתרי בניה**

הסביבה.

ו. תנאי להיתר הבניה אישור מחלקת התברואה למיקום וגודל מתקני האשפה.

ז. תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.

ח. תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרויקט בדגם העיר בתיאום ובהנחיית אדריכל העיר.

ט. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

י. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר של תכנית הפיתוח שתכלול את השטח הציבורי הפתוח שבתאי שטח 7,8 ואת המדרכה הצמודה לפרויקט והממוקמת מעבר לגבול התכנית. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הפיתוח בפועל.

יא. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפיתוח המוצע דרך הגישה לחניון התת קרקעי ושוליה, קירווי הדרך, שיקום ושדרוג חצר בית הספר.

יב. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט של רמפת הכניסה לחניון, הכניסה וההתחברות עם הכבישים הקיימים וקבלת אישור צוות תנועה.

יג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לשימושים במסחר.

יד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של קטע רחוב פרבשטיין, כולל העברת תחנת האוטובוסים והסדרים אחרים כפי שיידרשו.

טו. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות.

טז. תנאי להיתר בניה יהא תיאום תכנון השטחים הציבוריים עם המחלקה למבני ציבור ובכלל זאת מיקום חניות המוסד.

יז. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לגן ילדים ולספרייה בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.

יח. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומות הכניסה של הבניין (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

יט. תנאי להיתר הבניה יהיה בדיקה אקוסטית מפורטת לרעש מכבישים לדירות המגורים ומבנה גן הילדים. על בסיס הבדיקה יקבע שיעור החריגה מהקריטריון, הצורך במיגון דירתי ופרטי המיגון האקוסטי, ככל שיידרשו, בהתאם לדרישות הוועדה הבינמשרדית.

כ. תנאי להיתר בניה לשטחי המסחר יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

כא. תנאי להיתר בניה ייהיה קבלת הוראות על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו על מנת להבטיח את בטיחות באי בית הספר במשך כל תקופת עבודות הבנייה בתחום השטח למבנה ציבור.

כב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הבטחת יציבות הבניינים הסמוכים.

6.9

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

א. תנאי לתעודת איכלוס יהיה הגשת הסכם חתום עם חברת אחזקה.

ב. ביצוע פיתוח החזית של הבנין בקומת הקרקע כולל המדרכות הצמודות.

ג. תנאי לאכלוס יהא השלמת פיתוח השטחים בזיקת הנאה וסיום בינוי השטח הציבורי לידי





<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>עיריית ירושלים ברמת המעטפת.                  ד. תנאי לאכלוס יהא נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים או בתחום הדרך בתאום עם אגף שפ"ע.                  ה. תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח המעבר בזיקת ההנאה בין הרחובות בזל ורחוב פרבשטיין.                  ו. תנאי לאכלוס יהא פיתוח דרך הגישה למתחם ושוליה, קירווי הדרך ושיקום ושדרוג חצר בית הספר ופיתוח שטחי הציבור הפתוחים שבתאי שטח מספר 7,8.                  ז. תנאי לאכלוס יהא הקמת השטחים הציבוריים המבוינים ברמת המעטפת.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>א. אספקת מים, חשמל, תקשורת כבלים, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר.                  ב. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזית ראשית.                  ג. אלמנטים אלו יש למקם בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>פסולת בניה ועודפי עפר יפונו לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ההובלה תעשה אך ורק ע"י מובילים בעלי רישיון עסק להובלת פסולת. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. היתר בנייה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר אישור רשות התעופה האזרחית.                  ב. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון.                  ג. אישור משרד הביטחון לבניה לגובה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 גגות</b></p> <p>א. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין המשותף.                  ב. תהיה חובה להסתיר מתקנים על הגג.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור שימור העצים וביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן.                  ב. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.                  ג. סימון בתשריט - עצים לשימור.                  ד. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.                  ה. סימון בתשריט - עצים לעקירה- כמסומן בתשריט.                  ו. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים.                  ז. יש לשמור על מרבית העצים בחלקה. מכיוון שמדובר בבניה על קרקע רק העצים בתחום הבניה יועדו לעקירה.                  ח. כתנאי להיתר בניה יעסיק היזם מומחה לשימור עצים וכן יפקיד ערבות כספית של 25,000</p>	<p><b>6.14</b></p>

<b>6.14</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>ש"ח למילוי תנאים אלו.</p> <p>ט. תנאי לטופס 4 בחינה בעין של העצים שנקבעו לשימור.</p> <p>י. נטיעת עצים בוגרים בהתאם לאישור תכנית הפיתוח להיתר.</p>

<b>6.15</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי/רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

<b>6.16</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.17</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' קומות הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. זכויות הבניה עבור שטחים לרווחת דיירים לא יעלו על 200 מ"ר ולא יותר ניווד שטחים אלא למגורים. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. ניווד שטחי מרפסות אסורה וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. שימוש מסחרי במפלס הרחוב פרבשטיין מחייב וכל סטיה מזה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

<b>6.18</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>על תאי שטח 7, 8 יחולו הוראות החוק לבעלות בחלקה רב שכבתית.</p> <p>א. מפלס הכניסה לבנין עליונה/תחתונה תשמש כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>ב. המפלסים התת קרקעיים שמתחת לכניסות הבנין ישמשו עבור שטחי שירות לבנין המגורים (כמו בתא שטח מספר 1).</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהנף אחד.	

### 7.2 מימוש התכנית

משך הזמן המוערך למימוש התכנית הוא 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46