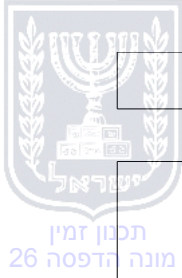


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0775593

הולילנד מתחם צפוני - הגדלת מס' יח"ד ותוספת שטחים לצרכי ציבור



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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 באה לתקן את תמהיל הדירות האפשרי במתחם הצפוני בהולילנד. עפ"י התכנית המאושרת החלה במקום, תכנית מס' 101-0125302, אושרו 220 יח"ד בשטח ממוצע של 137.5 מ"ר (כולל ממ"ד).

נתון זה בלתי סביר לשיווק, ולכן בתיאום עם גורמי התכנון בעיריית ירושלים סוכם על הגשת תכנית לתוספת יח"ד, אשר יאפשרו תמהיל נכון יותר והגיוני במקום.

השינוי המוצע הינו אך ורק במספר יחידות הדיור, והן מוצעות במסגרת הגבהים המאושרים כבר היום בתכנית שאושרה.

התוספת כאמור מבוססת על שני טיפולוגיית הקומה הטיפוסית, מ-4 ל-5 יח"ד בקומה, ובסה"כ מדובר בתוספת של 48 יח"ד ל-220 היח' המאושרות.

שינוי של 21.8% במספר יחידות הדיור, אשר ככל שיאושרו, יביאו את שטח הדירה הממוצעת לכדי כ-115 מ"ר, שטח המאפשר תמהיל מאוזן והגיוני.

כמו כן מבקשת התכנית לעדכן את מס' הקומות מתחת למפלס הכיכר לבניין הדרומי שבתחום תא שטח מס' 52, בשינוי למפורט בהוראות התכנית התקפה בסעיף 4.1.2 ג', מבלי לשנות את מפלס הכניסה הקובעת ואת גובה הבנייה המירבי המאושרים לבניין זה.

כמו כן מבקשת התכנית להגדיל את השטחים לשימושים ציבוריים שאושרו בתכנית התקפה, באופן שסה"כ שטחם יהא 1,200 מ"ר, ובנוסף 175 מ"ר עבור חצר לגן ילדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הולילנד מתחם צפוני - הגדלת מס' יח"ד ותוספת שטחים  
לצרכי ציבור

מספר התכנית 101-0775593

1.2 שטח התכנית 9.274 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218025
	קואורדינאטה Y	629475

1.5.2 תיאור מקום חלקו הצפוני של מתחם הולילנד, מדרום לכיכר מאיר צבי קרוך, ומדרום, ממזרח וממערב לרח' מיכאל אבי יונה.

**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	אבי יונה מיכאל		

שכונה רמת שרת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30194	מוסדר	חלק	114-118	

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/12/2017	2370	7644	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0125302 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0125302



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבנוי מחייב חלקית לעניין קוי הבנין, מספר הקומות העיליות וגובה מירבי.	08: 33 24/12/2020	אמציה אהרנסון	24/12/2020		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		08: 32 24/12/2020	גיבר עומר	22/12/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 30 24/12/2020	ראובן אלסטר	22/11/2020	1	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
חברה פרטית	פרטי	יצחק אהרוני		ספיר ברקת נדל"ן (הולילנד)בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך (1)	39	03-6933559	03-6812035	tzahi@sapir dan.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי חתימה מטעם החברה - מר יצחק אהרוני ת.ז. 31832348  
ומר מוטי חזן ת.ז. 025306978.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ספיר ברקת נדלן (הולילנד)בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	39	03-6933050	03-6812035	tzahi@dannadlan.co .il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חברה פרטית			ספיר ברקת נדל"ן (הולילנד)בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	39	03-6933559	03-6812035	tzahi@dannadlan.co .il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מורשי חתימה מטעם החברה - מר יצחק אהרוני ת.ז. 31832348  
ומר מוטי חזן ת.ז. 025306978

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמציה אהרנסון		אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494	02-6734493	office@aarons-arc.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים ) (1	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur-co.il
	מהנדס	גיבר עומר	113094	תכנון, ייעוץ, בקרה הנדסית בע"מ	אבו גוש	דרך השלום	55	02-6630331	02-6630331	Jaberomar.eng@gmail.com

(1) כתובת : כנפי נשרים, 68, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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**

הולילנד מתחם צפוני, ירושלים - הגדלת מס' יח"ד, שינוי הוראות בינוי והגדלת שטחי הבנייה עבור שימושים ציבוריים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 הגדלת מס' יח"ד המאושרות בתאי שטח מס' 51 ו-52 שעפ"י תכנית מס' 101-0125302 מ-220 יח"ד ל-268 יח"ד.

2.2.2 עדכון מס' הקומות המירבי המאושר לבניין הדרומי שבתחום תא שטח מס' 52, מבלי לשנות את גובה הבניה המירבי ואת מפלס הכניסה הקובע המאושרים עבורו, כמפורט להלן בהתאם לנספח הבינוי: 18 קומות למגורים מעל קומת הקרקע + קומה טכנית.

1 קומת קרקע / קומת מסד / קומת מפלס הכיכר עבור שימושים ציבוריים, מסחר ולובי למגורים.

2 קומות מתחת לקומת הקרקע כאמור, עבור מגורים ועבור חניה ומחסנים תת-קרקעיים.

2 קומות תת-קרקעיות עבור חניה ומחסנים

2.2.3 הגדלת שטחי הבנייה העיקריים לשימושים הציבוריים המאושרים בתכנית 101-0125302 מ-1,000 מ"ר ל-1,200 מ"ר, והגדלת סה"כ שטחי הבנייה העיקריים המאושרים לתאי שטח מס' 51 ו-52 מ-30,0024 מ"ר ל-30,224 מ"ר.

2.2.4 קביעת בינוי להקמת השימושים הציבוריים כאמור, בתחום הבניינים שבתא שטח מס' 52 וביניהם, בשטח קומת הקרקע בלבד ועם כניסות נפרדות עבורם, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.5 קביעת השימושים הציבוריים שיוקמו בבניינים שבתא שטח מס' 52 וביניהם, כמצויין לעיל, לשלוחת מתנ"ס, למועדונים / מרכז יום לקשיש / אולם רב-תכליתי / סטודיו לחוגים, וכן לגן ילדים עם חצר תקנית.

2.2.6 שינוי קו הבנין המאושר בחלקו המזרחי של תא שטח מס' 52 עבור תוספת שטחים לצורכי ציבור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	52, 51
שטח פרטי פתוח	50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	52, 51
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	52
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	50
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	50
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	52, 51
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	50
חזית מסחרית	מגורים ב'	52, 51
קו בנין עילי	מגורים ב'	52, 51
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	52, 51
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	50

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	6,280.25	67.71
שטח פרטי פתוח	2,994.39	32.29
סה"כ	9,274.64	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,280.25	67.71
שטח פרטי פתוח	2,994.39	32.29
סה"כ	9,274.64	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושטחי שירות תת-קרקעיים עבורם, לרבות שטחי חניה ומחסנים וחדרים טכניים.  2. שטחים עם זיקת הנאה להולכי רגל במפלס הכיכר עבור גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני משחק וכיוצ"ב.  3. מסחר - בקומת הקרקע/ במפלס הכיכר בלבד, ושטחי שירות תת-קרקעיים עבורם.  4. שימושים ציבוריים עבור שלוחת מתני"ס, מועדונית/ מרכז יום לקשיש/ אולם רב-תכליתי/ סטודיו לחוגים, וגן ילדים עם חצר תקנית. שימושים אלה יותרו בקומת הקרקע בלבד של הבניינים שבתחום תא שטח מס' 52 וביניהם.  5. יותר מעבר לקווי תשתית</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בשינוי למאושר בתכנית מס' 101-0125302, מס' יח"ד בתחום תאי שטח מס' 51-52 יהא 268 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתרי בנייה בשטח.  2. בשינוי למאושר בתכנית מס' 101-0125302 בתא שטח מס' 52, מס' הקומות המירבי לבניין הדרומי בתחום תא שטח זה יהא כמפורט להלן:  18 קומות עיליות (מעל קומת מפלס הכיכר) עבור מגורים + קומה טכנית.  קומת קרקע/ קומת מסד/ קומת מפלס הכיכר עבור שימושים ציבוריים, מסחר ולובי למגורים.  2 קומות מתחת לקומת הקרקע כאמור עבור מגורים ועבור חניה ומחסנים תת-קרקעיים  2 קומות תת-קרקעיות עבור חניה ומחסנים.  מודגש בזאת כי אין עדכון מס' הקומות המירבי, כמפורט לעיל, משנה את גובה הבנייה המירבי ואת מפלס הכניסה הקובע לבניין הדרומי כאמור, המאושרים בתכנית מס' 101-0125302.  עדכון מס' הקומות המירבי כאמור לעיל משנה את מס' הקומות המירבי שמתחת למפלס הכניסה הקובע לבניין בלבד. מס' הקומות המירבי המעודכן כמצויין לעיל, יהא כמפורט בנספח מס' 1.  מס' הקומות המירבי לבניין הצפוני שבתא שטח מס' 52 ולבניין שבתחום תא שטח מס' 51 יהיו כמאושר בתכנית 101-0125302, ללא שינוי.  3. השטחים לשימושים הציבוריים שאושרו בתחום תאי שטח מס' 51 ו-52 עפ"י תכנית 101-0125302, יוקמו בתחום הבניינים שבתא שטח מס' 52 וביניהם בלבד, בקומת הקרקע בלבד ועם כניסות נפרדות עבורם, הכל כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף ד' להלן.  4. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד המירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, מפלס הכניסה הקובע / מפלס הכיכר, שטחי הבנייה המירביים להקמת השימושים הציבוריים ומיקומם בקומת הקרקע בלבד שבבניינים שבתא שטח מס' 52, קווי הבניין המירביים, תכנון ומיקום שטחי המסחר בקומות הקרקע בלבד.  5. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. יודגש כי לא יותר ניוד שטחים בין מגרשים ובין בניינים או ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת אל מעליה או כל ניוד אחר, פרט לניוד שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחתיה של שטחי שירות ו/או ניוד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בין מגרשים.  6. קווי הבניין המירביים יהיו כמאושר בתכנית מס' 101-0125302, למעט קו הבניין בחלקו המזרחי של תא שטח מס' 52 עבור השטחים לצורכי ציבור, שיהא מסומן בתשריט בקו-נקודה</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>בצבע אדום.</p> <p>7. מפלס הכניסה הקובעת יהא כמפורט בנספח מס' 1 (767.60 מ'). תותר גמישות של 1.0 מ' +/- במפלס זה, בתנאי שהבינוי והפיתוח (לרבות הכיכר הציבורית והחזיתות המסחריות), יהא רצוף והמשכי למרחב הציבורי שמחוץ לגבולות התוכנית ולמרחב הציבורי שבתוכם (ללא ניתוק).</p> <p>8. שטח מרפסת עבור כל יחידת דיור לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ובהתאם לתקנות.</p>
ב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי (830.50) ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1 ובסעיף 4.1.2 א' (תכנון זמין מונה הדפסה 26)</p> <p>2, הינם מחייבים וחריגה מעבר להם תחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובע לבניינים (+767.00), כמצויין בנספח מס' 1 וכמאושר בתכנית 101-0125302, הינו מחייב וכל שינוי בו ייחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>4. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תאי שטח מס' 50, 51 ו-52 כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>3. מודגש בזאת כי פרטי החניה שמפורטים בנספח מס' 2 הינם מנחים בלבד, וייקבעו סופית לעת מתן היתרי הבניה ובאישור אגף תוש"ה.</p> <p>4. ראה סעיף י(3) להלן.</p>
ד	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>1. בתחום הבניינים שבתא שטח מס' 52 וביניהם, יוקצו שטחים לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. השימושים לשטחים אלה ושטחי הבנייה המירביים עבורם יהיו כמפורט להלן:</p> <p>שלוחת מתני"ס - 550 מ"ר שטחים עיקריים</p> <p>מועדונית/ מרכז יום לקשיש/ אולם רב-תכליתי/ סטודיו לחוגים - 520 מ"ר שטחים עיקריים</p> <p>גן ילדים - 130 מ"ר שטחים עיקריים + 175 מ"ר לחצר תקנית.</p> <p>סה"כ: 1,200 מ"ר שטחים עיקריים, וכן 340 מ"ר שטחי שרות, הכל כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>3. השטחים העיקריים לשימושים הציבוריים כאמור לעיל, ייבנו בקומת הקרקע בלבד/ במפלס הכיכר בלבד, וייבנו עבורם כניסות נפרדות מהמגורים, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>4. על החללים של השימושים הציבוריים (למעט חלל גן הילדים) להיות בגובה של 4.0 מ', בעלי צורה רגולרית ככל האפשר ובעלי מפתחים רחבים ללא עמודים ופירים, ככל שאפשר, בכדי להפחית למינימום חסימות במרחב הבנוי עבור צרכי הציבור, אשר פוגעים משמעותית באפשרות לתכנון מיטבי של השטחים הללו, הכל בתיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ובאישורה.</p>

4.1

## מגורים ב'

5. עבור כל השימושים הציבוריים יותקנו מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן.
6. השטחים הציבוריים כאמור ייבנו במלואם ובשלימותם, לרבות מעטפת הבנייה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גמר וכדומה, ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין הדרומי שבתחום תא שטח מס' 52.
7. תכנון השטחים הציבוריים כאמור והקמתם יהיו בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בנייה שלא יפחת מסטנדרט הבנייה שעל פיו ייבנה שאר הבניין.
8. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטחים הציבוריים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
9. עם השלמת בנייתם של השטחים הציבוריים כאמור, הם יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לאחר מכן תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפיה השטחים הציבוריים כאמור הועברו לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים שבסעיפים 195-196 לחוק התכנון והבנייה.
10. מודגש בזאת כי עלות התכנון וההקמה של השטחים הציבוריים כאמור וכן עלות העברתם לבעלות עיריית ירושלים תהא על מגישי התכנית.
11. הקמת השטחים הציבוריים כאמור לעיל תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות ייפוי-כח בלתי חוזר שייחתם בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בנייה (לא היתר חפירה/ דיפון/ ביסוס) להקמת הבניינים בתחום תא שטח מס' 52.

ה

## עיצוב אדריכלי

1. כמאושר בתכנית מס 101-0125302.
2. לא תותר העמדת פחי-אשפה, גמל מים או כל תשתית אחרת בחזיתות הבניינים הפונות אל הרחוב.
3. הקומה הטכנית תהא מינימלית ובשטח מצומצם בלבד, כמאושר בתכנית מס' 101-0125302 ובהתאם לצרכים, להנחיות המרחביות ולתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, לעת מתן היתר הבנייה.

ו

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה

1. הנחיות למסחר:
  - (א) השימושים המסחריים יותרו אך ורק בקומת הקרקע.
  - (ב) השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבנייה.
  - (ג) תנאי לאישור כלל השימושים המסחריים יהא הצגת פרשה טכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של העסק/בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אויר, מטרדי ריחות, פסולת מוצקה ומיחזור, חזות וכדומה. כמו כן יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי, הכולל מערכת מסננים או פתרון ש"ע למניעת מטרדי ריח, אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
  - (ד) לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכתלי בתי העסק ובמרחב הציבורי
  - (ה) בחניון התת-קרקעי יוקצה שטח ייעודי לחניון התפעולי של המסחר אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המסחר, כגון הצבת מתקני קדם, מערכות האוורור והמיזוג, טיפול בשפכים, מיקום חדרי האשפה, מרכזי מיחזור וכדומה.

4.1

## מגורים ב'

2. הנחיות לבניה לגובה :

האמצעים למיתון הרוח, במידה ויידרשו, יוטמעו בבקשה להיתר בניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים, ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

3. הנחיות לחניון ולכניסה אליו :

(א) מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג מבנה, בהתאם להנחיות ובתיאום המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובאישורה.  
(ב) רמפת הכניסה לחניון, הסמוכה לשטחים לשימושים ציבוריים שבתכנית תהיה מקורה על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.

4. הנחיות לעניין תברואה :

בבניינים יותקנו מצנחי אשפה (שוט)

## בניה ירוקה

1. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת "אישור שלב א"י" ממכון התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281.

## חשמל

לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד, אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק הבניין, בתיאום ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

1. לא יותר סימון והקצאה של חניה נגישה מחוץ לתחום תאי השטח שבתכנית עבור המגורים שבתכנית.
2. תתוכנן רחבת הערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור שבתכנית באופן שיתפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מדירה.
3. יוצג בהיתר הבנייה פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ נטו אל פתח מרחב מוגן מוסדי בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. יוצג בהיתר הבנייה פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום השטחים הפרטיים/ בתחום תאי השטח שבתכנית.
5. יוצג בהיתר הבנייה פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום תא השטח, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש אל הכניסות הראשיות לבניינים המוצעים.
6. יוצג בהיתר הבנייה פתרון לפיר מעלית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
7. יוצגו בהיתר הבנייה פתרונות למקומות חניה נגישים בתחום התכנית בהתאם לתקנות תכנון והבנייה.
8. המעברים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו לפחות, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
9. יש לתכנן בסמוך לכניסה לשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים מדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.

## תנאים למתן היתרי בניה

4.1	מגורים ב'
	<p>1. כמאושר בתכנית מס' 101-0125302.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית תנועה מפורטת לאורך הרחוב, בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור אגף תושבי"ה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בכל מגרש, עפ"י תקן תקף ועפ"י מידות תקניות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא חתימת מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר על כתב התחייבות המבטיח ביצוע כל המפורט בסעיף 4.1.2 ד' לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים של התכנון והבינוי של השטחים לשימושים ציבוריים כפי שנדרשים בתכנית מס' 101-0775593, ובכפוף להוראותיה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור מורשה נגישות מת"ס כחוק ותיאום התכנון המפורט עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים. ראה סעיף 4.1.2 ט' שלעיל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים מס' 4.1.2 ו', ז' ו-ח' שלעיל.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות, רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדשים לעמידה בתקנות.</p> <p>מסקנות נספח הביצוע הסביבתי כאמור והערות המח' לאיכות הסביבה עליו יוטמעו בתכנון המפורט שבהיתר הבנייה.</p> <p>9. תנאי להבאת הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית/רשות הרישוי יהיו הכנת דוח מיקרו-אקלים לעניין השפעת הבניינים המוצעים בתכנית על משטר הרוחות ולעניין האמצעים האדריכליים המבונים הנדרשים למיתון הרוח. הדוח יוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ויבחן ויאשר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת תכנית הנדסית המפרטת את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית, בליווי נספח הידרולוגי, לאישור המח' לאיכות הסביבה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום פתרום האיסוף והפינוי של האשפה עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון המפורט עם אדריכל העיר וקבלת אישורו לני"ל.</p> <p>13. תנאי למתן טופס 4 הוא אישור ורישום תצ"ר.</p> <p>14. תנאי למתן טופס איכלוס (טופס 4) ו/או תעודת גמר לבניין בתכנית זו הוא נטיעה של 3 עצים בוגרים בחזית הראשית של תא השטח הפונה לרחוב, בתיאום עם אגף שפ"ע ובאישורו.</p>
יא	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0125302, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0775593, ממשיות לחול, ללא כל שינוי.</p>
4.2	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>

שטח פרטי פתוח	4.2
<p>1. גינון וצמחיה, ריהוט רחוב, ארקדות ופרגולות, מתקני משחקים ומתקני תאורה, ריצוף, שבילי אפניים משולבים בפיתוח השטח, שבילים להולכי רגל וכדומה בשטחים שמעל לקרקע.</p> <p>2. חניה, אחסנה, שימושים טכניים נדרשים, פריקה וטעינה ומתקני אשפה תת-קרקעיים עבור המגורים, המסחר והשימושים הציבוריים.</p> <p>3. מעבר תשתיות עירוניות</p> <p>4. מעבר לרכב חירום</p> <p>5. נגישות תת-קרקעית לחניון התת-קרקעי במגרשי המגורים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>התכנון בתחום תא שטח מס' 50 (שפ"פ) יכלול דרכי גישה מותאמים לאנשים עם מוגבלות באופן שייאפשר לאנשים אלה שימוש והנאה משטח זה.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>כל הוראות תכנית מס' 101-0125302 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0775593 זו, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(8)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5 (7)	19 (6)	830.5 (5)	28.8 (4)	268	549 (4)	50930 (3)	16780 (2)	380	6540	27230	6280.25 (1)	52,51	מגורים	ב' מגורים
(8)	(8)	(8)		1	5					17 (4)	1574 (11)	0 (10)	0	160	1414	6280.25 (1)	52,51	מסחר	ב' מגורים
(8)	(8)	(8)		1	5					16.6 (4)	1540 (12)	0 (10)	0	340	1200	6280.25 (1)	52,51	מבנים ומוסדות ציבור	ב' מגורים
(8)	(8)	(8)								86.3 (4)	8000	8000 (2)	0	0	0	2994.39 (1)	50		שטח פרטי פתוח



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
3216 (9)	(8)	52,51	מגורים	מגורים ב'
	(8)	52,51	מסחר	מגורים ב'
	(8)	52,51	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'
	(8)	50		שטח פרטי 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי מגרשים 51 ו-52 (המגורים) = 6280 מ"ר. שטח מגרש 50 (השפ"פ) = 2994 מ"ר.

(2) שטח כולל עבור חניה למגרשים 50, 51 ו-52: 22,500 מ"ר. שטח כולל עבור מחסנים למגרשים אלו: 2,280 מ"ר.

(3) תותר העברת שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת עבור 2 קומות המגורים שמתחת ל-0.00 בבניין הדרומי שבמגרש 52, כלפי כביש הגישה לחניה.

(4) חושבו משטח התכנית כולה, כולל השפ"פ, 9,274 מ"ר.

(5) מפלס אבסולוטי של התקרה העליונה. מעל מפלס זה יותרו מעקה תקני וקומה טכנית מינימלית בשטח מצומצם בלבד.

(6) מספר הקומות המירבי מעל פני הקרקע הוא 18 קומות מגורים מעל קומה מסחרית/ שימושים ציבוריים, סה"כ 19 קומות. מעליהן תותר קומה טכנית מינימלית בשטח מצומצם בלבד.

(7) בבניין שבתחום מגרש 51 ובבניין הצפוני במגרש 52 - 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כמאושר בסעיף 5 שבהוראות תכנית 101-0125302. בבניין הדרומי במגרש 52 - כמפורט בסעיף 4.1.2 א' (2) לעיל.

(8) כמסומן בתשריט.

(9) שטחי המרפסות מיועדים למרפסות בלבד ולא ניתן להמירם לשימושים אחרים בבנין.

(10) תתאפשר תוספת שטחי חניה בתת קרקעי לשימושים שאינם מגורים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, כמאושר בתכנית 101-0125302.

(11) שטחי ארקדות מקורות עם זיקת הנאה לציבור לא יכללו במניין שטחי הבניה למסחר, ולא ניתן יהיה להפוך אותם לחללים מסחריים סגורים, הכל כמאושר בסעיף 4.1.2 ז' שבהוראות תכנית מס' 101-0125302.

(12) שטחים לצורכי ציבור.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 הנחיות מיוחדות**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-0125302, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0775593 זו, לרבות הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה, שלבי ביצוע, שטחים עם זיקות הנאה, הוראות עיצוב, מגבלות סביבתיות, שימושים וכדומה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית מס' 101-0125302	

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26