

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0859322

הקמת בנין של מגורים, מסחר ותעסוקה, רח' הפרסה י-ס.

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/03/2022

לאשר את התוכנית



21/03/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. הרקע לעריכת התכנית.

על השטח חלה תכנית מס' 3045 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 1. השטח לא מפותח.

על פי מדיניות תכנון רכ"ל מותר לבנות על שטח שגודלו מעל 1.5 דונם מגדל מגורים עם חזית מסחרית על קן בנין 0 כלפי רחוב הפרסה.

2. מהות התכנית

הקמת פרויקט עירוני עם עירוב שימושים של מגורים מסחר ותעסוקה הכולל: חניון ומרכז ספורט תת קרקעיים,

3 קומות מסחר/תעסוקה/שטח ציבורי לאורך רח' הפרסה ומבנה מגורים בן 20 קומות מעליהן

הגדלת אהוזי הבניה המירביים וקביעתם על פי מדיניות תכנון רכ"ל.

התכנית משנה את ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 למגורים מסחר ותעסוקה ולשטח ציבורי פתוח, ומשטח ציבורי פתוח לדרך ו/או טיפול נופי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בנין של מגורים, מסחר ותעסוקה, רח' הפרסה י-ם.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0859322 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

3.435 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	219960
	קואורדינאטה Y	628850

1.5.2 תיאור מקום

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	הפרסה		

שכונה מקור חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	3-4	115

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו משנה את תכנית 101-0209593 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 101-0209593 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0209593
01/09/1983		2840	2956	תכנית זו מחליפה את תכנית 3045.	החלפה	3045
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593.	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר אוסטרובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר אוסטרובסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 51 16/03/2022	אלכסנדר אוסטרובסקי	20/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		13: 47 18/03/2021	דורון באדי	16/03/2021	31	1: 250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		20: 33 24/10/2021	ז'אן מארק דופור-דרור	12/10/2021	1	1: 200	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		11: 56 16/03/2022	משה אלבוחר	19/07/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 49 28/10/2021	ראובן אלסטר	26/02/2020	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
	פרטי	שמעון גרוסמן			ירושלים	חפץ חיים	48			600450@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון גרוסמן			ירושלים	חפץ חיים	48			600450@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426777		
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	073-3426777		
בעלים				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857	02-6296714	LDRITA@jerusalem.muni.il
חוכר		שמעון גרוסמן			ירושלים	חפץ חיים	48			600450@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלכסנדר אוסטרובסקי			ירושלים	האביבית	10	02-6247755		ostalex@012.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	00114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		office@albocer-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
שמאי	שמאי	דורון באדי	615		ירושלים	המלך ג'ורג'י	16 ג	02-5383816		5383816@gmail.com
אקולוג	אקולוג	ז'אן מארק דופור-דרור			ירושלים	שחר	1	02-6523963		jmdd@netvision.net.il



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת פרויקט עירוני עם עירוב שימושים של מגורים, מסחר, ספורט ונופש, תעסוקה ומבני ציבור הכולל: 5.5 קומות חניון וקומת מרכז ספורט תת קרקעיים, 3 קומות מסחר/תעסוקה/מבני ציבור לאורך רח' הפרסה ומגדל מגורים בן 20 קומות מעליהן

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

- 2.2.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמה של הבעלים בכול תחום התכנית
- 2.2.2 שינוי יעוד שטח אזור מגורים 1 למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח ציבורי פתוח
- 2.2.3 שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח לדרך ו/או טיפול נופי.
- 2.2.4 קביעת בינוי בנין מגורים חדש עם מסחר ותעסוקה ושטח ציבורי ב- 3 קומות תחתונות.
- 2.2.5 קביעת זכויות בניה לשטחים מירביים.
- 2.2.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.9 קביעת הוראות חלוקה ורישום
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מאושרת	4, 3
דרך ו/או טיפול נופי	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך ו/או טיפול נופי	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	דרך מאושרת	3
קו בנין עילי	דרך ו/או טיפול נופי	2
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	2,316	67.42
דרך מאושרת	932	27.13
שטח ציבורי פתוח	187	5.44
סה"כ	3,435	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	187.32	5.45
דרך מאושרת	931.67	27.12
מגורים מסחר ותעסוקה	2,267.05	66
שטח ציבורי פתוח	48.89	1.42
סה"כ	3,434.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	פיתוח שטח, גינות, שבילים, מדרגות
4.1.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בתא שטח מס' 5 יתוכנן פיתוח שטח בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ובתאום עם עיריית ירושלים. שטח זה יפותח ויתוכנן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצונה של מח' שפ"ע של עיריית י-ם</p> <p>תותר בניה והעברת תשתיות תת קרקעית בשטח זה.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע יהיה תנאי להיתר אכלוס.</p> <p>3. תא שטח 5 ימסר לעיריית ירושלים מיד לאחר השלמת הפיתוח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י עיריית י-ם. אחזקת השטחים תהיה באחריות ועל חשבון עיריית י-ם מיד לאחר מסירתם.</p> <p>4. תכנון השטחים והקמתם יהיה בכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית י-ם למגישי התוכנית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. "רצועת מתע"ן" המסומנת בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן (לפי סעיף ג' להלן) מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקה קלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן.</p> <p>ג. ברצועת המתע"ן המסומנת בתחום הדרך תותר הקמת מסופי מתע"ן בהם יותרו השימושים הבאים:</p> <p>רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים ומטענם, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים ובהם אמצעי הצללה, מתקני כרטוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות וביטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים: חדרים טכניים תת קרקעיים. ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת-קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה, בקרה, מתקני איורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"ן.</p> <p>ה. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, חניונים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"ן נוספים.</p> <p>ו. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים.</p> <p>ז. מתקני וקווי תשתית לרבות: חשמל, (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או המשרתות אותה.</p> <p>ח. שטחי התארגנות על פי השימושים המפורטים בסעיף 6.7.1 ובכפוף לאמור בסעיף 4.1.2 יב. שבתקנות התכנית 101-0209593</p>

<p>4.2 דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>ט. חדר נהגים ושירותים ציבוריים. י. אמצעים להגנת הסביבה ולעיבוד הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.</p>	
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניית מרפסת זיזית וקרניז גג בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.</p>	<p>א</p>
<p>4.3 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>מעבר להולכי רגל, גינון, מעבר כלי רכב לחניון.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א הוראות בינוי תותר בניית מרפסת זיזית וקרניז גג בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.</p>	<p>א</p>
<p>ב פיתוח סביבתי</p>	<p>ב</p>
<p>1. בתא שטח מס' 2 יתוכנן פיתוח שטח בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ברצף עם המדרכות הסמוכות ללא הפרשי מפלסים וגדרות ובתאום עם עיריית ירושלים.</p>	
<p>4.4 מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>מגורים, מסחר, תעסוקה, מרפאות, חברה וקהילה, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור עבור מבני תרבות, ספורט ונופש ושימושים נלווים.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א הוראות בינוי 1. תותר הקמת בנין מגורים בן 20 קומות מעל 3 קומות של מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור מעל רח' הפרסה ו-5.5 קומות חניון וקומת מרכז ספורט תת קרקעיות מתחת לרחוב הפרסה. 2. מפלס הכניסה הקובעת הינו $716.40 = +0.00$ 3. תותר גמישות של 1.0 מ' במפלס ה-0.00 + ובלבד שיהא במפלס המדרכה הסמוכה. 4. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה. שטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים. 5. כניסות למגורים יהיו משני המפלסים (ציר רק"ל וכניסה מכיוון שכונת מקור חיים). 6. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומת קרקע עליונה של הבניין והיקפו כ- 500 מ"ר יותר שימוש לתרבות בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 7. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח עד 80 מ"ר. 8. יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות. 9. תותר החדרת עוגנים זמניים לחלקות מצרניות בכפוף לחוות דעת מהנדס כי העוגנים זמניים ואין בהם לפגוע בבינוי קיים.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מגורים מסחר ותעסוקה	4.4
<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה .</p> <p>3. 20 מקומות חניה המיועדות למגורים ישמשו כחניה לאורחים ולא יהיה נתן להצמיד אותן.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של חניון תת - קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. תותר בניית קומת חניון נוספת במידה ו-5.5 קומות המופיעות במסמכי התכנית לא יסיקו מונה הדפסה 25 תכנון זמין</p> <p>לתכנון חניה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תבוצע מדרכה מדרום מערב וגם מצפון לתא שטח 1 כולל הריסת קיר פיתוח בתחום תא שטח 3 והסדרת כניסות לחניון ולבנין על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם למסומן בנספח מס' 1.</p> <p>2. יינטעו עצים כל 7 מטר לאורך המדרכות הסמוכות.</p>	<p>ג</p>
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבינוי כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת למעט האמור בסעיף 4.4.2 (א) 3.</p> <p>2. מספר הקומות כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. קווי הבינוי המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002 .</p> <p>4. השימושים בקומת הקרקע התחתונה כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים, מבואות, כניסה ויציאה לחנין ופריקה וטעינה של המסחר. שימושים למסחר/תעסוקה בקומה זו הינם מחייבים כל סטייה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.</p>	<p>ד</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מרפסות מקורות אינם ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת"</p> <p>2. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>3. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העליונה</p> <p>4. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</p> <p>6. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. העצוב של חזית מסחרית ושילוט בקומת הקרקע יהיה אחיד.</p> <p>8. לא תותר הצבת אמצעי תשתית כלשהם או מתקנים טכניים על גבי מעטפת הבניין.</p> <p>9. מתקנים טכניים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם</p>	<p>ה</p>

4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	בתכנון הבנין.
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יכללו את כול הבינוי לרבות מרפסות. 2. קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע אדום עבור בניה עילית, בשני קווים נקודה בצבע אדום עבור בניה תת קרקעית, בקו נקודתיים בצבע אדום עבור בנית מרפסות במפלסים +0.00, +5.59 וקרניז גג במפלס +11.19 - +13.18 .</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון, עיצוב חזיתות המבנה והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. תאום עם מפקדת הג"א. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות תשתית)המצויים בתוך תחומי או בסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 5. אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם תוואי של הרכבת הקלה. 6. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע 7. רישום הערת אזהרה בספרי מקרקעין בגין זיקת הנאה למעבר רגלי חופשי על פי המסומן בתשריט. 8. תנאי למתן היתר חפירה/בניה/פיתוח יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס+ שרות 9. תיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושאים הבאים: א. הכנת מסמך סביבתי מקיף לבדיקה ואישור המחלקה. המסמך לכלול, סקר ייעודים ושימושים סביב התכנית, בדיקה מיקרו-אקלימית, השפעות רעש וזיהום אוויר של התנועה ושל השימושים הסמוכים מאזור תעשייה תלפיות על התכנית, השפעות התכנית והשלכותיה על ייעודי המגורים ומבני החינוך הצמודים אליהם ועוד על פי דרישות המחלקה. ב. בריכת שחייה תכיל חדר חומרים מסוכנים עם גישה לרכב חירום. התכנית תציג תכנון לבריכה כולל פתרון העברת החומרים לבריכת הגג. תוכן דו"ח בחינה אקוסטית בעניין מטרדים מבריכה על הגג לקומת המגורים שמתחת.</p>



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ג. השימושים במסחר טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם.</p> <p>ד. הכנת פרשה טכנית ואישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של המסחר ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח.</p> <p>ה. החנייה התפעולית תהיה תת קרקעית בלבד, לא יותר חדר שנאים מעל הקרקע. יתוכנן שטח ייעודי בחניון התת-קרקעי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון מערכות האוורור והמיזוג של המסחר, הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור וכד'.</p> <p>ו. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חח"י.</p> <p>ז. לא יותר הצבת פילרים גמל מים ויתר המערכות בחזית המבנה אלא ניצב לרחוב או שצ"פ.</p> <p>ח. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>ט. האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו ועל פי בדיקה מיקרו-אקלימית, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>י. עמידה בתקן 5281 ע"י אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281 .</p> <p>כ. פיתוח גג המבנה וחזית חמישית יהיה על פי עקרונות שבנספח הבינוי ללא גדרות וחייץ.</p> <p>ל. תנאי למתן היתר 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.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומת קרקע עליונה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p>
ט	<p>מסחר</p> <p>1. השימושים בקומת הקרקע כלפי ציר הרק"ל יהיו למסחר/תעסוקה/שימושים ציבוריים ומבואות. שימושים למסחר/תעסוקה בקומה זו הינם מחייבים.</p> <p>2. לא יותר דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל.</p> <p>3. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע וכתאי למתן היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
											500		1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה		
(1) 456							114				9426.8		1	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									(2) 1550				1	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
									1320.18				1	1	ספורט ונופש	מגורים מסחר ותעסוקה		
											(3) 2530.6		1	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
456	(7)	(7)	(7)	(7)	8	(6) 22	(5) 82.04	114	13500	2870.18	(4) 2815	12457.4	2267	1	1	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה מיועד לערוגות עבור צמחייה ועצים במרפסות בלבד. לא תותר המרת שטח זה לשימוש אחר.
- (2) יותרו שימושים נוספים: תעסוקה, חברה וקהילה, מרפאות, ציבורי, ספורט ונופש. תותר המרה בין שטחי מסחר מתחת ל-0.00 לשטחי משרדים מעל למפלס 0.00..
- (3) יותרו שימושים נוספים: מסחר, חברה וקהילה, מלונאות, מרפאות, ציבורי, ספורט ונופש. תותר המרת שטחי תעסוקה מעל מפלס ה-0.00 לשטחי מסחר מתחת למפלס ה-0.00..
- (4) תותר המרת שטחי שרות מעל כניסה קובעת לשטחים עיקריים, כולל שטח דחסנית אשפה במפלס 0.00, במידה ופינוי אשפה בעתיד תשונה לפינוי באמצעות פחים מוטמנים..
- (5) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות ומעליות, חדר מכונות מעלית, מאגר מים, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני. תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בניין מרבי על פי סעיף 4.4.2 (א)3.
- (6) גובה המבנים ומספר הקומות אינו כולל קומה טכנית, מתקנים על הגג, חדרי מדרגות עם יציאה לגג, ומעקה גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומת קרקע עליונה של הבניין והיקפו כ- 500 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לתרבות בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.4.2.

6.2

- א. הוועדה 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.

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבורים המצרניים (דרכים שבלים וזיקות הנאה על פי עקרונות שבנספח הבינוי. יתוכננו מדרגות ציבוריות מזמינות בתא שטח שביעוד שביל הסמוך לפינה צפון מערבית של התכנית תוך שילוב דרגנוע בחלק מחלקה 115 גוש 30130 ביעוד שצ"פ.
2	תנאי לאכלוס	ביצוע בפועל עבודות המפורטות בסעיף שלעיל
3	תותר בניה בשלבים	שלבי הבניה יתואמו עם עיריית ירושלים.
4	תנאי לאיכלוס מבנה המגורים	ביצוע השטחים מבונים ברמת מעטפת

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה

המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25