

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1008176

התחדשות עירונית קטמונים, מתחם - 04 סן מרטין 28,30 בר יוחאי 10

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 :

17/07/2023

לאשר את התוכנית

24/08/2023

י"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

התכנית חלה על שלושה בניינים קיימים ברחוב סן מרטין 28, 30, וברחוב בר יוחאי 10 בירושלים, הכוללים 72 יחידות דיור ולצידם שצ"פ ומקלט ציבורי קיימים.

שטח הפרויקט מצוי בקרבה לשלושה קווי רכבת קלה עתידיים (התכלת, הירוק והסגול) ונמצא בין שני תחנות רכבת קלה (תחנת רחוב פת, ותחנת הארנה). כמו כן, הוא נמצא בקרבה לפארק אלמליח ופארק המסילה.

התכנית מציעה 220 יח"ד ב 2-3 מבני מגורים : מגדל בן 30 קומות מעל שתי קומות מסד וקומת מסחר/כניסה ובנין בן 8 קומות מעל שתי קומות מסד וקומת מסחר/כניסה.

קומת הכניסה היא מרחוב סן מרטין, אליה מתחברים מפלסים תחתונים (מפלס ביניים ומפלס רחוב בר יוחאי), המוסיפים עוד 2 קומות מסד מתחת למפלס הכניסה. בפרויקט מתוכננות 220 יחידות דיור, מסחר בהיקף של כ-2360 מ"ר, 2 גני ילדים, בית כנסת ושטח ציבורי פתוח.

התכנית מחברת בין שני חללים ציבוריים, האחד ברחוב סן מרטין והשני ברחוב בר יוחאי. בשניהם מתוכננות ככרות וכניסות למגורים וחזית מסחרית. במפלס סן מרטין ישנה כניסה גם לשני גני ילדים.

הפרש הגובה בין הרחובות, כ-10 מטרים, מאפשר קומת ביניים ציבורית, הכוללת בית כנסת.

הציר המרכזי של התכנית מחבר את שלושת המרחבים הציבוריים על ידי מעליות ציבוריות ומדרגות. ציר זה ממשיך צפונה ודרומה לחללים ציבוריים נוספים באזור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית  
התחדשות עירונית קטמונים, מתחם - 04 סן מרטין  
28,30 בר יוחאי 10

שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית  
101-1008176

שטח התכנית  
4.213 דונם

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  
כן



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

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 218650

קואורדינאטה Y 628950

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת בין רחוב סן מרטין 28-30

ורחוב בר יוחאי 10

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30200	מוסדר	חלק	6-8, 27-28	29

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3518	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3518 בנושאים המפורטים בתכנית זו	3761	2513		29/04/1990
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מתאר / 62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	687	1587		16/07/1959



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רנדי אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רנדי אפשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/06/2022	ראובן אלסטר	16: 51 08/06/2022	מצב מאושר	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500	1	23/11/2022	רנדי אפשטיין	17: 38 23/11/2022	נספח מס' 1.0 - נספח תלת מימד	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	23/11/2022	רנדי אפשטיין	11: 17 23/11/2022	נספח מס' 1 - נספח בינוי תוכניות. מחייב לעניין מפלס 0.00 ומס' קומות מירבי לכל בניין	לא
אדריכלות	מחייב חלקית		1	23/11/2022	רנדי אפשטיין	11: 17 23/11/2022	נספח מס' 2 - נספח בינוי - חתכים וחזיתות - מחייב לעניין מפלס 0.00 ומס' קומות מירבי לכל בנין	לא
תנועה	מנחה		1	22/11/2022	סילבן רטוביץ	11: 18 23/11/2022	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה		1	13/11/2022	רחל וינר	11: 19 23/11/2022	נספח מס' 4 - נספח נוף	לא
איכות הסביבה	מנחה		65	12/10/2021	רון לשם	07: 49 14/06/2022	נספח מס' 5 - חוות דעת סביבתית	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	65	23/11/2022	רון לשם	14: 23 23/11/2022	נספח מס' 5 - חוות דעת סביבתית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	19	27/06/2022	אדיר אלווס	12: 18 28/06/2022	נספח מס' 6 - סקר עצים	לא

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 רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745		aramnon@jerusalem.muni.il
	פרטי	אברהם ברגר		ברגר על הפארק גון בע"מ	בית שמש	חזון איש	35	072-2324490	02-9915044	Avraham@berger-n.co.il

**1.8.2 יזם****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	רנדי אפשטיין	19756	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	יפו	208	02-6254603		admin@kke.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	סילבן רטוביץ	10850	סילבן רטוביץ הנדסת תחבורה ותנועה (1993) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6716321		Rato1@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wisli.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר, יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית (2)	102	03-9032190	03-9032190	office@adironof.co.il

(1) כתובת : כנפי נשרים.

(2) כתובת : חגור ת.ד. 309, מושב חגור, 45870.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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**

במסגרת התחדשות עירונית, הריסת מבנים קיימים והקמת 2 מבני מגורים חדשים, כיכרות עירוניות, חזיתות מסחריות ושטחים למבני ציבור וקישור הולכי רגל בין רח' בר יוחאי לרח' סן מרטין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח ודרך ציבורית להולכי רגל, למגורים ד', שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ושביל.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
3. קביעת הוראות בינוי ל-2 מבני מגורים, אחד בן 8 קומות ואחד בן 30 קומות, (מירבי) מעל שתי קומות מסד וקומת מסחר/כניסה.
4. קביעת הוראות פיתוח לכיכר עירונית.
5. קביעת הוראות לחזית מסחרית.
6. קביעת הוראות לחניון תת-קרקעי.
7. קביעת הוראות עבור הפרשת שטחי בנוי למבני ציבור.
8. קביעת מס' יחידות דיור ל-220 יח"ד.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות לרישום תלת-מימדי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מוצעת	401, 400
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	401, 400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	200
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	400
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	300
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	400
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	שביל	300
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	200

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	2,784	66.08
מעבר ציבורי להולכי רגל	301	7.15
שטח צבורי פתוח	1,128	26.77
סה"כ	4,213	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	724.12	17.19
מגורים ד'	2,783.27	66.07
שביל	168.1	3.99
שטח ציבורי פתוח	537.41	12.76
סה"כ	4,212.91	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. בחזית מסחרית יותר מסחר קמעונאי ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יגרום רעש, עשן וריח, בטיחות היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>3. גן ילדים</p> <p>4. בית כנסת</p> <p>5. מקלט ציבורי</p> <p>6. דיוריות להשכרה ו/או משרדים ו/או קליניקות לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שיתוכננו להם מקומות חניה נוספים</p> <p>7. חדר שנאים</p> <p>8. חניה תת קרקעית</p> <p>9. חניית אופניים</p> <p>10. חדרי טכניים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מספר הקומות המירבי לכל בנין המסומן בנספחי בינוי מחייב וכל סטיה ממנו זו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי בנין:</p> <p>א. קו הבניין העילי מעל קומה +1 המסומן בתשריט עבור הבנין המערבי מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ב. קו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט בצבע תכלת יחול בקומות 00 ומטה</p> <p>ג. תותר בניית מרפסות מעבר למעטפת הבנין עד 2.5 מ'. ללא הגבלת קו בניין או גבול מגרש.</p> <p>ד. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין בחזית הפונה לשביל הציבורי (תא שטח 300).</p> <p>3. מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלסי 0.00 של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. תותר הקמת שני מבני מגורים בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1:</p> <p>בנין מס' 1 (הבניין המזרחי) עד 30 קומות מעל 2-3 קומות מסד וקומת מסחר/כניסה.</p> <p>בנין מס' 2 (הבניין המערבי) עד 8 קומות מעל 2-3 קומות מסד וקומת מסחר/כניסה.</p> <p>5. תמהיל יחידות דיור יכלול לפחות 20% יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי + שירות.</p> <p>6. בחזית כלפי רחוב סן מרטין ובר יוחאי במפלס הרחוב לא יותרו דירות גן או הצמדת שטחי חצר לדירות.</p> <p>השימושים במפלסי הקרקע ברחוב סן מרטין וברחוב בר יוחאי למסחר, כניסות למבני המגורים ושימושים ציבוריים הינם מחייבים. אך יותר שינוי במיקומם תצורתם וגודלם מבלי לפגוע במקומם העקרוני.</p> <p>על אף האמור לעיל, יותר מיקום צובר גז בתת הקרקע בחזית כלפי הרחוב וזאת בכפוף לאישור אדריכל העיר.</p>

## 4.1

## מגורים ד'

- הוראות אלה הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.
7. תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו.
  8. מעל פני הגג תותר בניית מעקה, חדרים טכניים, יציאה לגג ומסתור מתקנים טכניים בגובה שלא יעלה על 7 מ' למתקנים טכניים ויציאה לגג.
  9. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות, חומרי ניקוי ותחזוקה וכו'.
  10. שיטת איסוף האשפה תבחן בעת היתר הבנייה. יותר איסוף אשפה פנאומטי.
  11. תותר כניסה נוספת למשאית אשפה בקרבת הגרעין של הבניין הגבוה.

12. שימוש ציבורי בתא שטח מספר 100:

א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע ורוד המצוי בקומה 01 של הבניין והיקפו כ-

260

מ"ר שטח בנוי וכ-350 מ"ר שטח חצר מקורה ברובה, שטח החצר המקורה לא יכלל במניין

שטחי

הבניה. יותר שימוש בשטחים אלו לגן ילדים בלבד.

ב. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב' בצבע ורוד המצוי בקומה 01- של הבניין והיקפו

כ - 250 מ"ר יותר שימוש לבית כנסת ומרחב מוגן ציבורי בלבד כפי שיידרש ע"י פיקוד העורף.

באחריות היזם לבצע בית כנסת בגמר מלא.

שטח זה מהווה הפרשה ציבורית ותמורה למרחב המוגן הקיים אשר תירשם על שם הרשות

המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתוכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף

6.14 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

ג. מיקומם העקרוני של גני הילדים, בית הכנסת כמסומן בנספחי בינוי 1 ו-2 יהיה מחייב.

עם זאת, יותרו התאמות במיקום ופריסה של השטחים הציבוריים במסגרת היתר הבניה,

בתיאום עם המחלקה למבני ציבור של עיריית ירושלים. תובטח הפרדה מלאה בין השטחים

הציבוריים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים.

ד. יבנה מעבר ציבורי בין רח' בר יוחאי לבין רח' סן מרטין ע"י מדרגות ומעלית. המעבר הציבורי

(מדרגות ומעלית) ירשם על שם עיריית ירושלים בעת רישום הבית המשותף.

ביצוע ותחזוקת המדרגות והמעלית במעבר הציבורי יהיה באחריות עיריית ירושלים.

13. מתקנים טכניים כגון משאבות מים, גנרטורים, חדר תקשורת וכדומה ימוקמו בתת הקרקע או

בחזיתות שאינן כלפי הרחוב או בגג בנסיגה מחזית הבנין.

14. חדר שנאים ישולב בחניון משולב במפלס 4- או בקומה תת קרקעית אחרת.

15. מידות מדוייקות, כמות השנאים ומיקום עבור חדר שנאים יתואם בשלב הכנת תוכניות

מפורטות להיתר בניה. חדר שנאים יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אזור, פתחי

הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.

## הוראות בינוי

ב

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. תיבנה חזית מסחרית על פי המסומן בתשריט בקומה 02- לאורך החזית הפונה לרחוב בר יוחאי יותר שילוב שטחי תעסוקה לאורך החזית המסחרית.

2. החזית המסחרית תמלא לפחות 70% מאורך החזית המסומנת בתשריט.

3. מיקומה הסופי של החזית המסחרית יקבע בהיתר בניה.





4.1	מגורים ד'
	<p>4. המסחר יהיה בקומה רציפה עם המדרכה הסמוכה.</p> <p>5. בכל חזית מסחרית תותר בניית מצללה מעבר לקו הבנין ברוחב של עד 2.5 מ'.</p> <p>6. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים ובלבד שלא יגרום מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>6. יותר שילוב כניסות למגורים בחזיתות המסחר.</p> <p>7. תותר הקמת גלריה בקומות המסחר, זאת בנוסף לשטח העיקרי למסחר המאושר בתוכנית.</p> <p>8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמש כיכר עירונית.</p> <p>השטח יהיה פתוח לציבור ללא מגבלה או גידור.</p> <p>מיקום ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, תנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית עם הוראות מיוחדות</b></p> <p>1. בסימון חזית עם הוראות מיוחדות תיבנה חזית מסחרית לאורך החזית בקומת הקרקע הפונה לרחוב סן מרטין.</p> <p>יותר שילוב שטחי תעסוקה לאורך החזית המסחרית.</p> <p>2. החזית המסחרית תמלא לפחות 70% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>3. מיקומה הסופי של החזית המסחרית יקבע בהיתר בניה.</p> <p>4. המסחר יהיה בקומה רציפה עם המדרכה הסמוכה.</p> <p>5. בכל חזית מסחרית תותר בניית מצללה מעבר לקו הבנין ברוחב של עד 2.5 מ'.</p> <p>6. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים ובלבד שלא יגרום מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>6. יותר שילוב כניסות למגורים בחזיתות המסחר.</p> <p>7. תותר הקמת גלריה בקומות המסחר, זאת בנוסף לשטח העיקרי למסחר המאושר בתוכנית.</p> <p>8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 ללא קשר לגודל הדירה. למרות זאת, יותר לדירות ששטחן עולה על 120 מ"ר 2 מקומות חניה.</p> <p>2. יתוכננו 14 מקומות חניה לאורחים.</p> <p>3. תותר תוספת קומות ושטחי חניה בעת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. יבנה חניון תת קרקעי משותף לשימוש מגורים, וכן חניות למבני ציבור בתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>החניון יבנה בתת הקרקע של תא שטח מס' 100, ובחלקו גם בתת הקרקע של תאי שטח מס' 200, 300 ו-301.</p>

## 4.1

## מגורים ד'

4. יותר ניווד זכויות בניה בתת הקרקע בין תא שטח 100, לתא שטח מס' 200, 300 ו-301, בעת הבקשה להיתר בניה.
5. יובטח בחניון התת קרקעי שטח תפעולי לשימושי המסחר, לרבות שטח לפריקה ולניהול האשפה.
6. חניה למסחר על פי תקן וחניה תפעולית יבוצעו באופן שלא יהווה מטרד למגורים.
7. יופרד החניון למגורים מהחניון לשימושים האחרים בבניין.

ו

## עיצוב אדריכלי

- מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1 ו-2 הינם מנחים בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מפלס 0.00 ומספר קומות מירבי בכל בנין. (בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית).
1. הגגות יוכלו לשמש כמרפסות. תותר הקמת קירוי קל (פרגולה). שטח הקירוי הקל לא ייחשב במניין שטחי הבנייה.
2. החניון יהיה תת קרקעי. גג החניון יהיה גג מגוון בחלקו. עומק מילוי אדמת הגן באיזורי נטיעת העצים, לא יפחת מ-100 ס"מ לאפשר נטיעת עצים בוגרים, והכל בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ו/או מהנדס העיר.
3. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים למרחב הציבורי בלבד.

## 4.2

## שטח ציבורי פתוח

## 4.2.1

## שימושים

1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל
2. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, עבודות אמנות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, עמודי תאורה, מתקני חניה לאופניים וכדו'
3. ככר עירונית
4. מעבר רכב חרום
5. חניון תת קרקעי וחדרים טכניים לשימושים בתא שטח מס' 100
6. תשתיות

## 4.2.2

## הוראות

א

## הוראות פיתוח

1. יבנה חניון בתת הקרקע עבור השימושים בתא שטח 100.
2. יותר ניווד זכויות בניה בתת הקרקע בין תא שטח 100, לתא שטח מס' 200, בעת הבקשה להיתר בניה. לא יותר ניווד שטחים אלה מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
3. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח מס' 200 יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לשימושי הקרקע המוצעים בתא שטח זה.

ב

## הוראות פיתוח

1. פיתוח השצ"פ יכלול רצף וחיבור עם שטח הכיכר העירונית בתא שטח מס' 100 ותא שטח מס' 401 זאת על מנת ליצור רצף הליכה עירוני ציבורי בין רח' בר יוחאי לרח' סן מרטין וחיבורים לשטחים ציבוריים נוספים בשכונה.
2. באזורי נטיעות יובטח מילוי אדמת גן בעומק שלא יפחת מ 50 ס"מ.



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>באזורי נטיעת עצים יובטח מילוי אדמת גן בעומק שלא יפחת מ' 100 ס"מ. מספר העצים יקבע 1 על כל 50 מ"ר.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הרשות המקומית.</p>
ג	<p><b>הליכים סטטוטוריים</b></p> <p>תא שטח התלת- ממדי מס' 2 יהיה כמפורט בנספח התלת-ממדי המחייב עם גמישות של 1.50 מ'. סימון גבול מתחם תלת מימד בתשריט מתיחס לגבול תא השטח מס' 100 וכן למיקום בפנים תא שטח מס' 100.</p> <p>1. השימושים בתת הקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 2 יהיו חניון, מחסנים וחללים טכניים עבור תא שטח מס' 100.</p> <p>מיקום ומידות מתחם התלת מימדי הסופיים ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. שטח זה ירשם על שם בעלי הזכויות בתא שטח מס' 100. במסגרת תמ"ר.</p>
4.3	שביל
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שבילי מעבר, מדרגות ורמפות, קירות תמך גדרות ומעקות.</p> <p>2. שטחים פתוחים לרווחת הציבור בפיתוח אינטנסיבי הכולל: גינות ונטיעות, שבילים ורחבות מרוצפות וריהוט גן, פרגולות ומבני הצללה.</p> <p>3. חניון תת קרקעי וחדרים טכניים לשימושים בתא שטח מס' 100</p> <p>4. תשתיות</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יבנה חניון בתת הקרקע עבור השימושים בתא שטח 100.</p> <p>2. יותר ניוז זכויות בניה בתת הקרקע בין תא שטח 100, לתא שטח מס' 300, בעת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה, בתא שטח מס' 300 יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לשימושי הקרקע המוצעים בתא שטח זה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השביל יפותח במשותף עם השביל לצד מערבי של התכנית בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ובפיקוחה.</p> <p>2. באזורי נטיעת עצים יובטח מילוי אדמת גן בעומק שלא יפחת מ' 100 ס"מ. מספר העצים יקבע 1 על כל 50 מ"ר.</p>
ג	<p><b>הליכים סטטוטוריים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מתחם תלת מימדי</b></p> <p>תא שטח התלת- ממדי מס' 3 יהיה כמפורט בנספח התלת-ממדי המחייב עם גמישות של 1.50 מ'.</p>



4.3	שביל
	<p>סימון גבול מתחם תלת מימד בתשריט מתיחס לגבול תא השטח מס' 100 וכן למיקום בפנים תא שטח מס' 100.</p> <p>1. השימושים בתת הקרקע בתא שטח התלת מימד מס' 3 יהיו חניון, מחסנים וחללים טכניים עבור תא שטח מס' 100.</p> <p>מיקום ומידות מתחם התלת מימדי הסופיים ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>2. שטח זה ירשם על שם בעלי הזכויות בתא שטח מס' 100. במסגרת תמ"ר.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. מעבר תשתיות</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>נטיעת עצים ופיתוח השטח ככיכר לשהות ופנאי בתא שטח מס' 401.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
6	31	79 (2)	220	80		30140 (1)	3160 (1)	600 (1)	4740 (1)	21400 (1)		100	מגורים ד'
						2360 (3)		1600 (1)		760 (1)	2784	100	מסחר מגורים ד'
						760	100	250	150	260		100	מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור
						15000 (5)	15000 (4)					100	מגורים ד' חניון
6	31	79	220	80	1733	48260	18500	2400	4890	22470	2784	100	מגורים ד' <סך הכל>

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

### הוראות טבלה 5:

- מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 7 מ'.
- יותר להוסיף זכויות בניה וקומות בתת הקרקע עבור חניה. מספר מקומות החניה, מספר קומות החניון וזכויות הבנייה יקבעו על פי תקן חניה למגורים 1:1 ללא קשר לגודל הדירה.
- בנוסף לשטחים המצוינים לעיל, יותרו עוד 12.5 מ"ר עבור ממ"ד לכל יח"ד.
- בנוסף לשטחים המצוינים לעיל, יותרו עוד 20 מ"ר עבור מחסן לכל יח"ד בכל קומות המבנים.
- בנוסף לשטח עיקרי המצוין בטבלה לעיל, תותר מרפסת בשטח של 12 מ"ר בממוצע לכל יחידות הדיר.
- בעת מתן היתר בנייה, תותר תוספת שטחי בניה עבור חדרי שנאים, מתקני האוורור והמעברים שלהם.
- תותר תוספת של עד 10% מהיקף יחידות הדיר לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי ללא צורך בהליך נוסף.
- יותר ניווד שטחי שרות בין שימושים באותו תא שטח ובין שטחים מתחת למפלס 0.00 בלבד.
- יותר ניווד זכויות בניה בתת הקרקע עבור חניון בין תא שטח 100, לתא שטח מס' 200, 300.
- בנוסף לשטחים המצוינים לעיל, יותרו עוד 40 מ"ר עבור שטחי שירות למחסן עגלות. לא יותר ניווד שטחים אלו לשימושים אחרים.
- בנוסף לשטחים המצוינים לעיל, יותרו עוד 150 מ"ר שטח עיקרי עבור מועדון הדיירים. לא יותר ניווד שטחים אלו לשימושים אחרים.

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

- יותר ניווד שטחים בשימוש מגורים ומסחר ממפלס מעל הקרקע למתחת הקרקע ולהיפך..
- תותר תוספת של עד 10% מהיקף יחידות הדיר לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי.
- בשטחי המסחר תותר הקמת גלריות בהתאם לחוק ושטחן יהיה תוספת לשטח עיקרי המצוין לעיל. יותר ניווד זכויות שטחי מסחר מעל כניסה קובעת למתחת, ולהיפך לעת מתן היתר בניה ובהתאם לנספחי הבינוי..

(4) עבור חניון, מחסנים וחללים טכניים..

(5) תותר תוספת שטחי בניה עבור חדרי שנאים, מתקני האוורור, חניות והמעברים שלהם..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, כניסות ויציאות ממנו, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרגולות הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. כתנאי לתחילת העבודות, ובפרט לעבודות החפירה, יוכן נספח ביצוע. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן הפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות והפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
4. כתנאי לתחילת העבודות, לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה של אותם חלקים בהם תהיה הימצאות אסבסט. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.
5. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים ומעברים בהתאם לעקרונות נספח הבינוי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
6. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות חתום, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכן חתום על האספלט.
7. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן.
9. תנאי למתן היתר בניה למבנים יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואורור, ואישור שימוש המסחר בתחום התכנית.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית, כמפורט בסעיף 6.5 לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפרטי מערכות האורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כמפורט בסעיף 6.5.
13. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף לשם הבטחת מענה חלופי למקלט הציבורי הן בזמן הקמת הפרויקט והן לאחר השלמתו.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י אגף רשת י-ם והנגב בדבר שילוב תחנות שנאים באתר.
15. תנאי למיקום חדר שנאים אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה עבור גן ילדים ששטחו כ- 260 מ"ר וחצר בהיקף של כ- 350 מ"ר וכן בית כנסת בהיקף של כ- 250 מ"ר לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתוכנית זו בקומות 01-ו-01 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>17. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין שימושי המסחר המוצעים והבטחת האמצעים למניעת מטרדים משימושי המסחר.</p> <p>18. תנאי להיתר הריסה למבנה הכולל שימושים ציבוריים יהיה בחינת האפשרות להציע פתרונות זמניים לשימושים ציבוריים אלה, בתיאום עם עיריית ירושלים.</p>	
הליכים סטטוטוריים סימון בתשריט: גבול מתחם תלת מימדי	6.2
<p>תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח מס' 200, 300 ו-400 יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לשימושי הקרקע המוצעים בתא שטח זה.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
<p>1. פיתוח השצ"פים והמעברים בפועל בהתאם לתכנית הפיתוח לשצ"פים ומעברים ובהתאם לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. פיתוח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>3. ביצוע תאורה בשטחים הציבוריים בשטח הפרוייקט.</p>	
הוראות בינוי	6.4
<p>1. מספר הקומות המירבי לכל בנין יהיו בהתאם לנספח מס' 1.</p> <p>2. מרפסות וגגונים:</p> <p>1. לכל דירה, ניתן יהיה לתכנן מרפסת ללא קירוי אשר תוצג בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. תותר הקמת מצללה במרפסות לפי חוק התו"ב.</p> <p>3. מסתורי כביסה:</p> <p>1. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>2. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>3. פרטי המסתור יכללו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. מזגנים:</p> <p>1. בכל מבנה תבוצע הכנה למערכות מיזוג אוויר.</p> <p>2. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזית המבנה.</p> <p>3. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבניין או באופן מוסתר על הגגות - הכל באופן המשתלב בחזות הבניין.</p> <p>4. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980 ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>6. צנרת מרזבים ומתקני תשתית:</p> <p>1. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים.</p>	

6.5 הוראות פיתוח	
<p>1. יש לפתח מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של האגף.</p> <p>2. יש לתכנן תאורה בשטחים הציבוריים בשטח הפרויקט.</p>	
6.6 עיצוב אדריכלי	6.6
<p>מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1 ו-2 הינם מנחים בלבד ומדגימים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מפלס 0.00 ומספר קומות מירבי בכל בנין בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית.</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>1. בניה באבן תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' במעטפת הבניין, וזאת כפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
6.7 איכות הסביבה	6.7
<p>הנחיות כלליות לשלבי הבניה:</p> <p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. תוכנית זו, תוגש לרשות הסביבתית המוסמכת בעירייה כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. רעש:</p> <p>א. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. רעידות:</p> <p>יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה:</p> <p>כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>א. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>ב. מערומי העפר ימוקמו ככל האפשר הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות</p>	

## 6.7

## איכות הסביבה

אדם רציפה.

ג. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

ד. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר. ה. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר על פי הצורך.

ו. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

5. אסבסט :

כתנאי להיתר הריסה/בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

6. פסולת בניין :

1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.

2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.

## 6.8

## איכות הסביבה

הנחיות לבנייה :

1. רעש :

א. רעש מאצטדיון טדי ומתחם הארנה

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, שתבחן את השפעת הרעש מאצטדיון טדי ומתחם הארנה מכבישים על מבני התכנית ותיתן המלצות לצורך עמידה בקריטריון הרעש.

ב. רעש מכבישים והרק"ל

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, שתבחן את השפעת הרעש מכבישים והרק"ל על מבני התכנית ותיתן המלצות לצורך עמידה בקריטריון הרעש. יש לקחת בחשבון גם את התנועה על כביש בגין ממערב.

2. מערכות :

א. תנאי למתן היתר בניה למבנה מסחרי יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות בשטח התכנית, אצטדיון טדי ומתחם הארנה.

ב. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.



איכות הסביבה	6.8
<p>3. איכות אוויר :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום</p>	
עתיקות	6.9
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27380/0 " ירושלים , בית צפא (מערב) [ צפון "J" י"פ : 4923 עמ" 4973 מיום : 26/09/2000 הינו /נס אתר/ עתיקות המוכרז/ ים כדין ויחולו עליו / עליהם הוראות חוק העתיקות , התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות , התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות , התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות , התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין , רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. 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>	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם אלא אם כן יתקבל אישור אחר מפקיד היערות.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. יש להגיש סקר עצים ונספח מעודכן לפני מתן היתר בניה ולאשר מול האגרונום העירוני.</p>	
תשתיות	6.11
<p>1. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות 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), דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים,</p>	



תשתיות	6.11
<p>הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים וכדו', יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או משולבים במבנים/פיתוח.</p> <p>3. חשמל</p> <p>א. תחנות השנאים של חברת החשמל יהיו תחנות פנימיות. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ואישור מראש מחח"י. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p> <p>ג. חדר השנאים ימוקם בחניון במפלס 4 -מ' או בקומה תת קרקעית אחרת. מידות מדויקות יתואמו בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה.</p> <p>ד. תנאי למיקום חדר השנאים יהיה אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ולרכב משא.</p> <p>ה. סמוך לגבולות התוכנית ובתחום התוכנית קיימת תשתית של חח"י עילית ותת קרקעית. יזם הפרויקט מתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד')</p> <p>עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה המח' מסחרית של חח"י אגף רשת ירושלים והנגב.</p>	
הריסות ופינויים	6.12
<p>תותר הוצאת היתר הריסה למבנים המסומנים להריסה בתשריט וכן לטיהור השטח ללא התניה בתנאים למתן היתר בניה למבנים.</p>	
פסולת בניין	6.13
<p>טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p>	
איחוד וחלוקה	6.14
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית:</p> <p>4. לשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע ורוד המצוי בקומה 01 של הבניין והיקפו כ-260 מ"ר שטח בנוי וכ-350 מ"ר שטח חצר ואשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד.</p> <p>5. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב' בצבע ורוד המצוי בקומה 01- של הבניין והיקפו כ-250 מ"ר ואשר בו יותר שימוש לבית כנסת ומרחב מוגן ציבורי בלבד. זאת בהתאם</p>	



<b>6.14 איחוד וחלוקה</b>	
להוראות סעיף 4.1.	

<b>6.15 סטיה ניכרת</b>	
קווי בניין, מספר קומות מירבי לכל בנין, השימושים במפלסי הקרקע ברח' סן מרטין וברח' בר יוחאי והשימושים של גני ילדים ובית הכנסת הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.	

<b>6.16 תנאים בהליך הרישוי</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, או שניתן פטור מלא/חלקי מהיטל השבחה.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	תנאי להיתר	הגשת תוכנית פיתוח לשטחים ציבוריים על פי עקרונות שבנספח בינוי
3	תנאי לאכלוס	ביצוע בפועל שטחים הציבוריים

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.	
---------------------------------------	--