

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0987016

פינוי בינוי ברחוב סן-מרטין 1

ירושלים

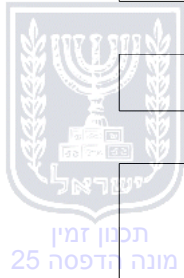
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005146800/310>

דברי הסבר לתכנית

הבניין הקיים הוא מבנה שיכון משנות ה-60, הנמצא בכניסה לשכונת גוננים (קטמונים ח' ט') וצופה אל עבר פארק הצבאים.

בשנת 2008 עבר הבניין שיפוץ והרחבה במסגרת פרויקט "שיקום שכונות"

בשנת 2017 התקשרו בעלי הדירות בבניין עם המנהלת להתחדשות עירונית והחלו לקדם פרויקט פינוי-בינוי

לבניין במסגרת "מסלול ניהול"

בשנת 2020 נבחרה חברת "אזורים" כיזם לקידום התכנית לפינוי בינוי במתחם והחלה בקידום התב"ע לפרויקט

התכנית מציעה להרוס את מבנה השיכון הישן ולהקים תחתיו שני מגדלי מגורים חדשים מעל למסד משותף

רציף לאורכו של רחוב גולומב, אשר יכלול מסחר מלווה רחוב בקומת הקרקע וכן משרדים ומוסדות ציבור, אשר

יכללו: בית כנסת, מעון יום וגני-ילדים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פינוי בינוי ברחוב סן-מרטין 1
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	101-0987016
-------------	-------------

שטח התכנית	3.794 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג 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 218575

קואורדינאטה Y 629315

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	סן מרטין	1	

שכונה קטמונים (גוננים) ח' ט'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30169	מוסדר	חלק	9	84

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
<u>5166/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מס' 62 בתחומה	687	1586		16/07/1959
<u>6571</u>	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית 6571 ומבטלת אותה	5224	4081		14/09/2003
<u>8593</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 בתחומה	5264	1592		15/01/2004



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				אמציה אהרנסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אמציה אהרנסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	1	27/07/2023	אמציה אהרנסון	17: 10 27/07/2023	נספח מס' 1 : בינוי ופיתוח. הנספח הינו מנחה, למעט לעניין מספר הקומות וקווי הבניין, אשר יקבעו כמחייבים. הנספח הינו מדגים בלבד לנושאים של עיצוב אדריכלי.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500		18/06/2024	אייל קראוס	11: 55 20/06/2024	נספח מס' 2 : תנועה וחניה. הנספח מנחה בלבד, למעט מיקום רמפת הכניסה לחניון התת-קרקע, שלגביהם הוא מחייב	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		27/06/2023	אליהו שמרהולד	17: 17 27/06/2023	נספח מס' 3 : פיתוח נופי	לא
תשתיות	רקע	1: 100	3	26/06/2023	יאיר יושע	16: 09 28/06/2023	נספח מס' 4 : תשתיות (מים, ביוב וניקוז)	לא
חוות דעת סביבתית	רקע	1: 1	41	16/08/2023	רן קליק	18: 05 24/08/2023	נספח מס' 5 : נספח סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	10	27/06/2023	צבי שימשוביץ	09: 30 28/06/2023	נספח מס' 6 : סקר עצים	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/09/2023	איצ'ו (יצחק) נעים	08: 14 10/09/2023	נספח מס' 7א' : טבלת הקצאה ואיזון	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/09/2023	איצ'ו (יצחק) נעים	08: 13 10/09/2023	נספח מס' 7ב' : נספח לטבלת הקצאות ואיזון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/06/2023	נתן שלסינגר	13: 46 05/09/2023	קומפילציה של תב"עות מאושרות סביב התכנית	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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			אזורים בנין) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	02-5632632		

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	עורך ראשי	אמציה אהרנסון		אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494		office@aarons-arc.com
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	880033	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אליהו שמרהולד		ירון - ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6286002	08-6270140	nemo@yaron-ari.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	pl5@yozmot- sviva.com
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	איצ'ו (יצחק) נעים	1058		גבעת שמואל	ז'בוטינסקי	50		153-52- 2499414	eacho.naim@ gmail.com
יועצת חברתית	יועץ	מירב אברמוביץ'		מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ	ירושלים	שלומציון	18	02-3730667		meravabra@ gmail.com
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ תשתיות	יאיר יושע		אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(2)		074-7870000	02-5868768	yosha@yohsa .co.il
	סוקר עצים	צבי שימשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3		03-9316250	zvish212@g mail.com

(1) כתובת: ת"ד 559, באר-שבע 84104.

(2) כתובת: קריית התקשורת נווה-אילן, בנין ריאלטי, קומה 4.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
"דיורית"	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.
"זכויות מותנות"	שטחי בנייה נוספים, מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה למגורים שמוסד התכנון היה מאשר בתכנית במצב הדברים הרגיל, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיף 6.10
"תחזוקה ארוכת טווח"	תחזוקה חזוייה כולל חידוש והחלפת מערכות, כהגדרתה במסמך הערכת עלויות התחזוקה של הרשות להתחדשות עירונית

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**

פינוי והריסה של מבנה שיכון משנות ה-60 ובנייה של שני מגדלי מגורים חדשים מעל למסד משותף, הכולל חניון תת-קרקעי, מסחר, משרדים, מגורים ושטחים למבני ציבור ו/או שרותים קהילתיים בקנה מידה שכונתי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לייעוד מגורים ד' בהתאם להגדרות המבא"ת, ולדרך מוצעת
- קביעת שטחי בנייה מותרים והוראות בינוי
- קביעת גובה מירבי ומספר קומות מירבי
- קביעת מספר יח"ד מירבי במתחם
- קביעת שטחים למוסדות ציבור במתחם
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
- קביעת תנאים למתן אישורי איכלוס
- קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה
- קביעת זיקות הנאה למעבר רגלי

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
דרך מוצעת	2	זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	1
		להריסה	מגורים ד'	1
		מבנה להריסה	מגורים ד'	1
		קו בנין עילי	מגורים ד'	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד		3,729	98.29
מגורים 5		65	1.71
סה"כ		3,794	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת		21.81	0.58
מגורים ד'		3,723.39	99.42
סה"כ		3,745.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, כאשר בקומת הקרקע יותרו מבואות למגורים, אך לא יח"ד ב. מסחר, בקומת הקרקע לאורך רחוב גולומב ג. משרדים/תעסוקה - בכל קומות המסד ד. מוסדות ציבור - בכל קומות המסד, כולל גג המסד עבור גני ילדים, מעון-יום ובית כנסת ה. שטחי שירות נלווים כגון מחסנים, חניות, חדרי אשפה, חדרי טכניים, מתקנים ושרותים טכניים, וכן שטחים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי (1) תותר הקמה של מסד רציף לאורך רחוב גולומב בן 2-4 קומות, הכולל בתוכו מסחר, תעסוקה, מגורים (דירות קטנות) ומוסדות ציבור, וכן מבואות כניסה לקומות העליונות ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון לובאים, מועדוני דיירים וכיו"ב. מתחת למסד תותר הקמת חניון תת-קרקעי בן עד שש קומות. מעל למסד תותר הקמה של שני מגדלי מגורים בני 34 קומות מגורים. (2) השימושים בקומת הקרקע של המסד, הפונה אל רחוב גולומב, יהיו למסחר, תעסוקה/משרדים, מוסדות ציבור ומבואות כניסה אל שאר חלקי הבניין בלבד, ולא יותרו דירות גן בקומת הקרקע. הוראה זו מחייבת וסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת. (3) סה"כ בכל הפרוייקט תותרנה 330 יח"ד לכל היותר, כאשר 20% ממספר היחידות המוצע תהיינה יחידות דיור קטנות, ששטחן העיקרי עד 55 מ"ר. (4) גג המסד הציבורי ישמש כגג פעיל, אשר יתמוך בשימושים הציבוריים, כגון חצרות עבור גני ילדים וכיתות מעון, ויפותח כגג ירוק, הכולל גם צמחיה. (5) מפלס הכניסה הקובעת לפרוייקט יהא כמפורט בנספח הבינוי כשהוא מותאם לגובה של מבואת הכניסה למגדל המגורים המערבי. במפלס המפורט בנספח הבינוי תותר גמישות של $1 \pm$ מ' לשם התאמה נכונה לתכנון המפורט. (6) תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.
ב	בינוי מרפסות: (1) השטח המוצג בטבלה 5 בעמודה נפרדת כשטח עבור מרפסות מקורות מיועד לתוספת של מרפסת מקורה בשטח של 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד. (2) שטח זה מיועד עבור מרפסות מקורות בלבד. לא יותר ניווד של שטחים אלה לשימושים אחרים בבניין, אך יותר שימוש בשטח למגורים לטובת מרפסות מקורות. (4) שטחי המרפסות המקורות אינם ניתנים לצירוף לשטחי הדירות (5) מרפסות זיזיות ניתן יהיה להבליט עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין (6) כל סטייה מהוראות אלה (סעיפים 2-5) תחשב כסטייה ניכרת מתכנית (7) הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל החזית, המתאים לאופי הבניין.
ג	הפקעות ו/או רישום (1) בשטח המסומן באות A ובצבע כתום המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ-130 מ"ר עם חצר צמודה בשטח של כ-175 מ"ר יותר שימוש לגן-ילדים בלבד. יותר כי החצר תהיה מקורה בחלקה.

4.1

מגורים ד'

(2) בשטח המסומן באות B ובצבע כתום המצוי בגג המסד (קומת המסד הרביעית) של הבניין והיקפו כ-130 מ"ר עם חצר (מרפסת-גג) צמודה בשטח של כ-175 מ"ר יותר שימוש לגן-ילדים בלבד. יותר כי החצר תהיה מקורה בחלקה.

(3) בשטח המסומן באות C ובצבע כתום המצוי בגג המסד (קומת המסד הרביעית) של הבניין והיקפו כ-440 מ"ר עם חצרות (מרפסות-גג) צמודות בשטח כולל של כ-305 מ"ר יותר שימוש למעון יום בן שלוש כיתות בלבד. יותר כי החצרות תהיינה מקורות בחלקן. במידה והחלק המקורה מכסה מעל ל-50% משטח החצר, יהיה הקירוי בגובה של שתי קומות לכל הפחות.

(4) בשטח המסומן באות D ובצבע כחול המצוי בקומת המסד השנייה של הבניין, כמפורט בנספח הבינוי, והיקפו כ-400 מ"ר יותר שימוש לבית-כנסת בלבד.

כל השטחים המפורטים לעיל (1-4) מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראת סעיף 6.1 להלן.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהשימושים המוזכרים עבור כל אחד מהשטחים המפורטים תהא סטייה ניכרת.

ד

גגות

(1) על גגות המבנים הגבוהים יותר לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מתקני מיזוג-אוויר, מגדלי קירור, מעליות, קולטי-שמש, מאגרי-מים, חדרי-משאבות, גנרטור וכיוצ"ב. תכנון המתקנים יובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר לשם בחינה עיצובית ואסתטית של קומת הגג. לקומת גג זו יותר לבנות קיר מסתור בגובה של קומה שלמה, עד לגובה 3 מ' מגובה מפלס הגג מעל הדירה העליונה ביותר. קיר זה יבנה כחלק ממסת הבניין. גובה חדרי מעליות ומדרגות, מאגרי מים, ומתקנים טכניים אחרים, לא יחרוג מגובה 5.50 מ' מרום קיר מסתור המתקנים שבגג, זאת למעט תורן סימון ככל וידרש.

(2) גג המסד יפותח ברובו כגג פעיל אשר יתמוך בשימושים ציבוריים כגון חצרות עבור גני-הילדים והמעון.

ה

חניה

(1) כל החניה הנדרשת עבור המתחם תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרש בלבד כמפורט בנספח הבינוי ובנספח התנועה לתכנית זו, ובאופן שהיקף החניה הנדרש למלוא היקף הפרוייקט לא יעלה בכל מקרה על שש קומות מרתף לכל היותר.

(2) מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יח"ד לטובת חניות אורחים, שלא ישויכו ליח"ד מסויימות. זאת ובלבד שהיקף החניות לא יעלה על שש קומות מרתף.

(3) הכניסה/יציאה למרתף החניה התת-קרקעי תהיה כמופיע בנספח התנועה, אשר מוגדר כמחייב לעניין מיקום רמפת הכניסה לחניון.

(4) רוחב המדרכה בחזיתות רחוב גולומב וסן-מרטין לא יפחת מ-3.5 מ'

(5) ברמפות הכניסה לחניון יוקמו קירות וקירוי בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למגורים הממוקמים מעל הכניסות לחניון ולשימושים הציבוריים הצמודים לכניסות.

(6) בקומת החניון התחתונה תותר התקנת מכפילי חניה ככל שידרשו מקומות חניה נוספים על פי התקן.

4.1

מגורים ד'

עיצוב אדריכלי

- ו (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עיצוב החזיתות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- (2) קירות וחזיתות הבנין יחופו בחלקם באבן טבעית מרובעת ומעובדת בסיתות, סריקה, שריפה וכיוצ"ב. השימוש באבן נסורה חלקה שאינה מעובדת אסור. ביתרת השטח יותר שימוש בחומרים עמידים אחרים, כגון: אלומיניום, קירות מסך, זכוכית, בטון חשוף, פלדה, פנלים מ-HPL, אלמנטים מ-GRC, פייברצמנט, UHPC וכדומה.
- (3) הפתרון העיצובי למרפסות יהיה פתרון כולל לכל החזית, המתאים לאופי הבניין.

קווי בנין

- ז (1) קו הבניין התחתון/ תת-קרקעי המופיע בתשריט הינו קו אפס בכל תחום התכנית ומתייחס לקומות החניון התת-קרקעי
- (2) קווי הבניין הכללי מתייחס אל קומות המסד. קו בניין זה יהיה קו בניין 0 מחייב לאורך רחוב גולומב, כך שלא תותר בניית קולונדה לאורך הרחוב. וקו בניין אחורי של 4.5 מ' כלפי מגרשי המגורים השכנים, וכמפורט בתשריט ביתר הצדדים.
- (3) קווי הבניין העיליים מתייחסים לתחום שני המגדלים שמעל למסד המשותף

תכנון הנדסי

ח בהתאם לסעיף 63(8) לחוק, תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירות ודיפון במגרשי התכנית, אל מתחת לפני הקרקע הגובלת במגרשים אלה. עוגנים אלה יכללו בבקשה להיתר ובחישובים הסטטיים המוגשים במסגרת אותה בקשה. ההיתר יכלול את האמצעים למניעת פגיעה בתשתיות תת-קרקעיות ולשמירת יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

זכות מעבר

ט השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח למעבר רגלי על פניהם העליונים של הקרקע או הגגות בהם היא מסומנת. שטחים אלה מיועדים למעבר רגלי לרווחת הציבור ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר אכלוס בשטח.

מסחר

- י (1) חזית המסד הפונה לרחוב גולומב תהיה חזית עירונית פעילה עם מסחר/ משרדים / פונקציות ציבוריות עירוניות. בחזית זו יתאפשרו גם שימושי תעסוקה (משרדים).
- (2) לא יותר ניווד של שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.
- (3) על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי רגל לאורך המדרכות, לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך רחוב גולומב.

4.2 דרך מוצעת

4.2.1 שימושים

כמפורט בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק, חניה, מדרכות, גיטון ונטיעות, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות, מתקני אשפה ומיחזור, גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים וכיוצ"ב.

4.2.2 הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א השטח מיועד להרחבת המדרכה לאורך רחוב סן-מרטין, ויפותח כחלק מפיתוחן של המדרכות המצרניות לתכנית בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת אשר תוגש ביחד עם היתר הבניה של המבנה.

4.2	דרך מוצעת



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
					גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים ד'	מגורים	1		3764	31785 (1)	13520		49265	330 (2)			34 (3)				(4)	(4)		
מגורים ד'	מגורים מותנה	1			1500	450		2130 (5)	15 (6)			36 (7)							
מגורים ד'	מוסדות ציבור כלל עירוניים	1			1100 (8)			1310											
מגורים ד'	מסחר	1	קומות מסד		880											(10)	0		
מגורים ד'	משרדים	1	קומות מסד		1450											(10)	0		
מגורים ד'	>סך הכל<	1		3764	35215	13200		74750			140	40 (11)	6 (12)						



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1		3960
מגורים ד'	מגורים מותנה	1		180
מגורים ד'	מוסדות ציבור כלל עירוניים	1		210 (9)
מגורים ד'	מסחר	1	קומות מסד	
מגורים ד'	משרדים	1	קומות מסד	
מגורים ד'	<סך הכל>	1		3960

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחסנים.
- ניתן יהיה לנייד עד 10% לכל היותר בין שטחי השירות לשטחים העיקריים ולהפך
- לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- לא יותר ניוד שטחים משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 31200 עבור דירות המגורים ו-585 עבור שטחים משותפים לטובת הדיירים בקומות המסד כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכד'.
- (2) 20% מתוכן תהיינה יחידות דיור קטנות, ששטחן עד 55 מ"ר לרישוי.
- (3) קומות המגורים ימוקמו במגדלים שמעל למסד, ובקומות המסד ניתן יהיה לשלב דירות קטנות בלבד.
- (4) כמפורט בתשריט.
- (5) זכויות הבניה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.10 להוראות התכנית.
- (6) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר תוספת של עד 15 יח"ד נוספות.
- (7) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת המבנה המזרחי בגובה של עד 36 קומות מגורים (סה"כ 42 קומות) ותותר הקמת המבנה המערבי בגובה של עד 35 קומות מגורים (סה"כ 41 קומות).
- (8) שטח זה כולל 440 מ"ר עבור מעון יום, הכולל שלוש כיתות, 400 מ"ר עבור בית-כנסת ושני גני ילדים בשטח 130 מ"ר כל אחד. שטח זה כולל בתוכו גם את שטחי השרות הנדרשים עבור השימושים המפורטים. שטח חצרות מקורות או מבואות מקורות שיוצמדו למבני הציבור לא יכללו במניין השטחים להיתר.
- (9) שטח עבור חצרות מקורות.
- (10) ע"פ תשריט.
- (11) 4 קומות מסד + 34 קומות מגורים + קומה טכנית כפולה.
- (12) מספר הקומות התת-קרקעיות יקבע לעת מתן היתר הבניה בהתאם לתכנון המפורט ולדרישות בדבר מקומות החניה והשימושים הטכניים האחרים, אך בכל מקרה מתוכן לא יותרו יותר מ-6 קומות

עבור חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג' (ברמת מעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי באותיות A, B, C ובצבע כתום, המצויים בקומות המסד של הבניין והקפס כ- 700 מ"ר + 655 מ"ר חצרות, ואשר בהם מותר השימוש לגני-ילדים ולמעונות יום בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג' (הפקעות ו/או רישום).

ו. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות D ובצבע כחול, המצוי בקומות המסד של הבניין, והקפו כ- 400 מ"ר בנוי, ואשר בו מותר שימוש לבית-כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג' (הפקעות ו/או רישום).

6.2**עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת אישור לכך מרשות העתיקות.

6.3**איכות הסביבה**

מניעת מפגעים בשלב ההקמה:

א) שעות העבודה תהיינה על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992

ב) ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט - 1979.

ג) במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

ד) סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. הקבלן ינקוט באמצעים למניעת מפגעים מאתרי העבודה וההתארגנות על פי דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

בנייה ירוקה:

הבנייה תבוצע לפי תקן ישראלי 5281 - בניה ירוקה.

איוורור:

כל פתרונות איוורור החניון התת-קרקעי / המערכות הטכניות / המסחר יתוכננו בתוך הבניין ויעלו עד לגג המבנה. תאסר הצבה של מערכות אלו על גבי חזיתות המבנה או כלפי המרחבים הציבוריים.

ניהול מי-נגר:

איכות הסביבה	6.3
בהתאם לתמ"א 1 תיקון 8 ייקבע בעת הוצאת ההיתר יעד לניהול מי הנגר בתכנית בהתאם למחשבון מנהל התכנון, תוך עמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנה. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, אשר ישולבו בתכנית הפיתוח לחלקה.	
סטיה ניכרת	6.4
א. קווי הבניין המופיעים בתשריט הינם מחייבים וכל בניה מעבר להם יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ב. הגובה המירבי כמופיע בטבלה שבסעיף 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב. חריגה מגובה זה ייחשב סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ג. מס' הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב, וחריגה מעבר לו תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002. ד. החזית המסחרית הפונה לציר גולומב מחייבת ולא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים לטובת מגורים. מיקומם העקרוני של השימושים כפי שנקבע בנספח הבינוי מחייב וחריגה מכך תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.	
תנאים בהליך הרישוי	6.5
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח וכחלק מאישורו ומפרטיו, תאושר תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח התכנית, שתהא בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:100, ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול, בין היתר, תכנון של העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, כולל קביעת מקומות לנטיעת עצים על גג המסד עם בתי גידול ראויים כנדרש, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי מסתורי כביסה וכיוצ"ב, הכל כפי שידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ע"פ התקן, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם. 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והבניה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורה לבנייה המבוקשת, תוך מתן מענה, בין היתר, לאמצעים הנדרשים לאבטחת בטיחות וכיבוי אש, לתכנון דרכי הגישה הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לתכנון מערכות אספקת המים וברזי הכיבוי, לתכנון מערכות תשתיות הגז בהתאם לתקנון וכדומה. הכל כפי שידרש ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה. 4. תנאי להיתר הבניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים במתחם עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מורשה נגישות ותיאום התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים, לשם הבטחת הנגישות בשטח התכנית בהתאם לחוקים ולתקנות, לרבות תכנון רחבת הערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה, תכנון פירי מעליות במידות הקבועות בתקנות, הקצאת מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות, תכנון המעברים והמדרכות באופן שיהיו נגישים ופנויים למעבר ברוחב שלא יפחת מ- 1.30 מ'	



תנאים בהליך הרישוי	6.5
נטו וכדומה. הכל כפי שידרש על-ידי מחלקת הנגישות העירונית. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה. 7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת חשמל. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום הקצאת השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור בשטח התכנית עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים. 9. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים מעודכן לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם. 10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הפתרונות הנדרשים למניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק ומפגעים אחרים בשלב ההקמה, וכן בדבר הטיפול בעודפי עפר ופסולת במהלך ההריסה והבניה. 11. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חו"ד סביבתית (רעש וזיהום אויר) לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, אשר תפרט את הפתרונות למניעת המפגעים מהעבודות השונות ואת הטיפול האקוסטי במבנים. 12. מיקום פתחי האווירור המאולץ של החניונים יעשה בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להיתר בניה. 13. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בחינת רוחות מחודשת, לאחר דיוק תכניות הפיתוח ושילוב אלמנטים למיתון רוחות ככל שידרשו בכלל האזורים שצוינו בדו"ח המיקרו אקלים ולא עומדים בדרישות התקן. על מנת לוודא כי כלל הגברות הרוח ימותנו, יש לשלב לכל הפחות את כלל האלמנטים הבנויים המוצגים בדו"ח. 14. תנאי להיתר בניה הינו ביצוע מודל רוח לשילוב אלמנטים להפחתת מטרד הרוח לצורך עמידה בקריטריונים לאישור היחידה הסביבתית. 15. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא תיאום הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי של כל שטח הפרוייקט עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 16. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטחים בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטחים הציבוריים המבונים לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומות המסד של הבניין ובגג המסד של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה זו יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשות הציבוריות המבונות. 17. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 18. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה בהתאם לעקרונות המוצעים בנספח התנועה.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.6
א. השלמת כל פיתוח השטח, בהתאם לתכנון המפורט בהיתר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים. ב. השלמת מעטפת המבנים לשימושים הציבוריים הנכללים בתחום התכנית ג. תנאי למתן היתר איכלוס יהא רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש בבניין שבתחום התכנית הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, בניקיון ובגינון.	
הוראות פיתוח	6.7
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם	

6.7	הוראות פיתוח
	מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8	הריסות ופינויים
	כל המסומן בתשריט בצהוב הינו להריסה. הריסת מבנה המגורים תבוצע בהתאם לשלכיות המפורטת בסעיף 7.1 להלן.

6.9	פיתוח ונוף
	במסגרת תכנון השטחים הפתוחים שבתכנית, תהיה חובת נטיעת עצים בשטחים הפנויים מבינוי שבמסגרת התכנית, בהיקף של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על קרקעי.

6.10	הנחיות מיוחדות
	הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים: - מימוש זכויות הבניה ה"מותנות", המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב. - ככל שהבקשה להיתר תכלול את "הזכויות המותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית. - ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות המוקנות, יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר. - לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים. - תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות. - הסכום שייקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. - שיעור הכספים שיופעד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 12.1 מלש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. - תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות. - סטייה מהוראות סעיף זה תהייה סטייה ניכרת מהתכנית.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הריסת הבניין הקיים	לא תותר הריסת הבניין הקיים, המיועד להריסה, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לכל בעלי הדירות המיועדים לפינוי.
2	בניה	הנף אחד
3	הוצאת היתר בנייה	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח, הכוללת את השטח שבתחום זיקת ההנאה, את סימון הרחבות הדרך ואת מערך המדרכות המצרניות לתכנית, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, הכוללת פיתוח של

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		זיקת הנאה שתאפשר הליכה נגישה ורציפה בין הרחובות סן-מרטין וגולומב. מעבר זה יחבר בין המפלסים 693.50 ו- 696.00 ללא מדרגות ע"פ עקרונות הפיתוח שבנספח הבינוי.
4	מתן טופס איכלוס	תנאי למתן טופס איכלוס למבנה יהא התקשרות עם חברת אחזקה
5	מתן טופס אכלוס למגורים	תנאי לאכלוס המגורים יהיה היתר אכלוס לשטחים שאינם למגורים, לרבות השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור
6	מתן תעודת גמר	מתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמתו של מערך המדרכות המצרניות לחלקה בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה במסגת היתר הבנייה, ובכלל זה גם השלמת הפיתוח של השטח המוגדר עם זיקת הנאה לציבור, אשר תאפשר הליכה נגישה ורציפה בין הרחובות סן-מרטין וגולומב. מעבר זה יחבר בין המפלסים 693.50 ו- 696.00 ללא מדרגות ע"פ עקרונות הפיתוח שבנספח הבינוי.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה, אך הועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה, תוך ציון הנימוקים המיוחדים שהביאו אותה להחלטה. הבינוי המוצע בתכנית יבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים. כן תותר הוצאת היתר נפרד עבור הריסה, חפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבנייה המוצעת.