

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1019611

פינוי בינוי ברחוב חיים חביב 3 קרית יובל, ירושלים

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 :

18/03/2024

לאשר את התוכנית

19/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005183484/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במתחם ששטחו כ-2.7 דונם, הממוקם בין הרחובות חיים חביב 3 ומאיר אבנר, בשכונת קריית יובל. בתחום התכנית קיים מבנה שיכון הכולל 50 יחידות דיור.

התכנית המוצעת הינה תכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי" המציעה מגדל אחד בן 30 קומות מעל רחבת הכניסה מרחוב חיים חביב הכולל שימושי מגורים, מסחר וגן ילדים בקומת הקרקע. כמו כן, מוצע בתכנית מגרש של כדונם אחד ביעוד שטחים פתוחים ומבנה ציבורי שיכלול פיתוח גינה ציבורית במפלס רחוב חיים חביב, וחזית ציבורית פעילה לרחוב מאיר אבנר, תוך ניצול הפרשי הגבהים בין הרחובות. עוד מוצע בתכנית הרחבת הדרכים המצרניות והקמת מעבר ציבורי נגיש לציבור בין הרחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

101-1019611

2.732 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 216506
קואורדינאטה Y 630505

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית בשכונת קרית יובל.
בין הרחובות חיים חביב למאיר אבנר.
בתחום התכנית מבנה טורי אחד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
30407	מוסדר	חלק	82	111

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

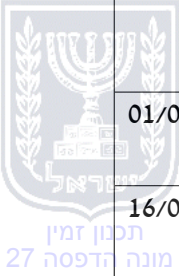
לא רלוונטי

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>2898</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2898 בתחומה	2799	1455		01/04/1982
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה	687	1586		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				גיא איגרא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא איגרא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	05/05/2024	גיא איגרא	16: 38 05/05/2024	נספח בינוי ופיתוח - תכניות - מחייב לעניין מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, קווי בניין ומיקום הפרשה מבונה לשימוש גן ילדים, למעט הגמישות המותרת מכח הוראות תכנית זו	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250	1	05/05/2024	גיא איגרא	16: 38 05/05/2024	נספח בינוי ופיתוח - חתכים חזיתות - מחייב לעניין מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, למעט הגמישות המותרת מכח הוראות תכנית זו.	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 200	1	05/05/2024	גיא איגרא	16: 43 05/05/2024	נספח תלת מימדי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	02/05/2024	ולדימיר ברסלבסקי	16: 51 05/05/2024	נספח תנועה - מחייב לעניין מיקום רמפות הכניסה לחניון למעט הגמישות המותרת מכח הוראות תכנית זו.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	15/03/2023	שירי צ'סלר סולומון	12: 03 15/03/2023	נספח נוף	לא
איכות הסביבה	רקע		53	01/11/2021	רון לשם	11: 46 21/06/2023	חוות דעת סביבתית	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		70	21/09/2023	גיל יזרעאלי	17: 56 26/09/2023	חוות דעת כלכלית - תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		46	21/09/2023	גיל יזרעאלי	17: 57 26/09/2023	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
נספח חברתי	רקע	1: 100	72	02/07/2020	וינטר הרברטו	08: 37 17/11/2021	נספח חברתי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	21	15/03/2023	אדיר אלווס	12: 06 15/03/2023	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250		15/03/2023	אדיר אלווס	12: 08 15/03/2023	סקר עצים על גבי מדידה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		31/07/2020	יורם אלישיב	16: 22 02/08/2023	מצב מאושר	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/07/2023	יורם אלישיב	16: 23 02/08/2023	מצב מאושר על פי תרש"צ	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



מחלקת תכנון
מנהל הדפסה



מחלקת תכנון
מנהל הדפסה

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל פוטש		אנ בי אס חיים חביב בע"מ	ירושלים	(1)	13			mimushim.ch@gmail.com

(1) כתובת: כנפי נשרים 13 ירושלים

0584115207

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא איגרא	36516	גיא איגרא יונתן שקד אדריכלים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6521350		office@mic-arc.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		office@adironof.co.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas-hiv1.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה 2012 בע"מ	ירושלים	(2)	4	02-6726992		vladi@amav.net
יועץ חברתי	יועץ	וינטר הרברטו			ירושלים	יוחנן בן זכאי (3)	12			wheriberto@amanet.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי	טל שחר	(4)	83	02-5791909		gill@izraelly.com
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שירי ציסלר סולומון	119271	צסלר סולומון בע"מ	עין ורד	(5)	34	09-9566069		shiri@chesler solomon.com

(1) כתובת: ת.ד. 309, חגור 4587000.

(2) כתובת: רח' יד חרוצים 4 ירושלים 93420.

(3) כתובת: בן זכאי 66/12.

(4) כתובת: נחל שורק 83 טל שחר, מיקוד 7680500.

(5) כתובת: עין ורד 34.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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: - שטח הדיורית לא יעלה על 25-50 מ"ר שטח מירבי. - הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. - 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, אשר הקמתם תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, כמפורט בסעיף 6.6 להוראות התכנית.
תחזוקה ארוכת טווח	תחזוקה חזויה 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 בינוי ברחוב חיים חביב 3

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מערך ייעודי הקרקע כלהלן: שינוי מאזור מגורים לפי תרש"צ לאזור מגורים ד', לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.
- קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
- קביעת קווי בניין מירביים לכל אחד מן המגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית ומספר יחידות הדיור המירבי ל-178.
- קביעת הוראות לבינוי של מגדל בגובה של עד 30 קומות ממפלס רחוב חיים חביב, והקמת מבנה ציבור מתחת לשטח ציבורי פתוח.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.
- קביעת הוראות בגין החדרת עוגני קרקע זמניים.
- קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.
- קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה ושימור.
- קביעת תנאים להליך הרישוי.
- קביעת תנאים לתעודת גמר.
- קביעת הנחיות לטיפול במי נגר.
- קביעת שלביות ביצוע.
- קביעת הוראות לתכנון תלת מיימדי לעניין חניה מתחת לשטח המשלב שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.

טז. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

יז. קביעת הוראות בדבר הפרשת שטחים בנויים לצרכי ציבור.

יח. קביעת הוראות לזכויות מותנות למגורים עבור קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
דרך מוצעת	4, 3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4, 3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	דרך מוצעת	4, 3
להריסה	מגורים ד'	1
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2
מגורים תלת מימד	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4, 3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	84	3.08
מגורים 3	2,508	91.80
מעבר ציבורי להולכי רגל	140	5.12
סה"כ	2,732	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	351.84	12.83
מגורים ד'	1,496.69	54.56
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	894.45	32.61
סה"כ	2,742.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש גן ילדים. ג. מסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בחזיתות הפונות לרחובות במפלסי קומות הקרקע, יותרו שימושים למסחר, מוסדות ציבור וכניסות למבני המגורים ולמוסדות הציבור בלבד. 2. ליצירת דופן פעילה כלפי השצ"פ הגובל בתא שטח 2 תתוכן חזית מסחרית מחייבת בהתאם לעקרון התכנוני המוצע בנספח הבינוי. 3. לא יותרו דירות גן והשטח בקומות הקרקע ישמש כשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנה, למעט אפשרות לדירות גן רק במרווח הצפוני של תא שטח 1 ובלבד שלא יהיו במפלס הרחוב. 4. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 5. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו בתת הקרקע. במידה והמתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות. 6. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבינוי. 7. רמפות הכניסה לחניון ישולבו בבינוי ויתוכננו כחלק מנפח הבינוי ועיצוב החזית. 8. מיקום רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב. תותר גמישות במיקום הרמפה לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. 9. חזית הבינוי לרחוב מאיר אבנר תתוכן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי ליצירת קומות מסד פעילות לרחוב מאיר אבנר. 10. גובה קומת מגורים טיפוסית יקבע בהתאם להנחיות מרחביות, למעט קומת הפנטהאוז אשר בה יותר גובה קומה של עד 5 מ'. 11. מפלסי הכניסה למבואות ומפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו ברציפות והמשכיים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה, אשר יקבע לעת מתן היתר הבניה. 12. התכנון המוצע יבטיח הפרדה מלאה בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים. 13. תותר בניית מחסנים עבור כל השימושים שבתא שטח מס' 1 בתחום קווי הבנין התת קרקעיים בתאי שטח 1 ו-2. 14. תותר חדירת עוגנים זמנים לחלקות גובלות בתאי השטח לבניה. 15. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יפחת מ-115 מ"ר. 16. יתוכננו כניסות למגורים מרחובות מאיר אבנר וחיים חביב. בתכנון הכניסה מרחוב מאיר אבנר יושם דגש לתכנון כניסה בטוחה להולכי רגל המתייחסת לרמפת החניה באזור זה. 17. נדרש סימון של המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L180 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).

4.1

מגורים ד'

ב

עיצוב אדריכלי

1. מרפסות

א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.

ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

2. עיצוב מגדלים

א. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 100:1 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.

ב. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.

ג. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.

ד. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.

ה. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.

ו. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט ולהתרחב למעלה.

ג

קווי בנין

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת: מיועדים לקומות 0 עד 3 - (ממפלס רחוב חיים חביב לרחוב מאיר אבנר) כמופיע בנספח הבינוי.

2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום: מיועדים לקומות 1 עד 30 לרבות הקומות הטכניות, כמופיע בנספח הבינוי. קו הבניין כולל מרפסות ולא תותר חריגה מעבר לקו הבניין.

3. קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום: מיועדים לקומות החניון התת קרקעי.

ד

רישום שטחים ציבוריים

בתחום התכנית יהיו שטחים ציבוריים מבונים אשר שטחם יהא על פי המפורט להלן.

א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום כתום המצוי בקומת הכניסה של המגדל מרחוב מאיר אבנר (קומה 3 - בנספח הבינוי) והיקפו כ-130 מ"ר יותר שימוש ציבורי לגן ילדים בלבד + חצר גן ילדים בשטח 175 מ"ר.

ב. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן.

ג. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט





4.1	מגורים ד' לביצוע. ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים שימושים במגרש הראשי: א. שטח פתוח לרווחת הציבור הכולל: רחבות, שבילים, גינות ונטיעות. ב. שימושים ציבוריים במבנה הציבור לקהילה, תרבות ודת. תא שטח 2 כולל מגרשי תלת מיימד מס' 2A, 2B, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מיימד. יעוד המגרש התלת מיימדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור: א. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים בתא שטח 1 ועבור השימושים הציבוריים. ב. שטחי שרות נלווים לשימושי המגורים בתא שטח 1 כגון: מחסנים וחדרים טכניים.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. במפלס רחוב חיים חביב יתוכנן שטח ציבורי פתוח ברציפות למפלס המדרכה ככל הניתן, ללא צורך בהקמת גדרות כלפי הרחוב כפתרון בטיחות להפרשי גבהים. 2. במפלס רחוב מאיר אבנר ועד מפלס השצ"פ העליון יתוכננו עד שתי קומות מבנה ציבור או קומה כפולה. 3. החזית לרחוב מאיר אבנר תתוכן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי ליצירת קומות מסד פעילות תוך שילוב רמפת הכניסה לחניה ומעבר הולכי הרגל בתכנון החזית. 4. תובטח הצללת השטח הציבורי הפתוח באמצעות עצים. 5. נטיעות בשצ"פ מעל שימוש בתת-קרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. 6. מבני עזר, מתקני תשתית ומבנים הנדסיים יוסתרו בתת הקרקע תוך ניצול הפרשי גובה. ככל וידרש והמתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע הם יתוכננו בהתאם להנחיות מרחביות וישולבו בפיתוח בשולי השצ"פ באופן שלא יקטעו רציפותו ואיכותו או ישולבו באופן מוצנע בתכנון החזית. 7. תותר בניית גגונים במפלס השצ"פ העליון. 8. תותר בניית גגון מעבר לקו הבניין ולתחום הדרך ברחוב מאיר אבנר עד 2.5 מ'.
ב	קווי בנין 1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת: מיועדים למבנה הציבור בין מפלס רחוב מאיר אבנר למפלס השצ"פ העליון. 2. קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום: מיועדים לקומות החניון התת קרקעי לרבות המתקנים הטכניים ואצירת האשפה. 3. לעת היתר הבניה תותר גמישות בקווי הבניין המיועדים למבנה הציבור לבין תכנון החניה לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע, ובלבד שהשימושים הציבוריים יבנו מתחת לשצ"פ.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2

ג

בינוי

מתקן הנדסי מס' 1 :

1. בתחומי תא שטח 2 יתוכנן מעבר הולכי רגל לחיבור בין הרחובות חיים חביב ומאיר אבנר.

2. לצורך הנגשה תחויב התקנת מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל (מעלית או דרגנועים)

מיקומן הסופי של המעבר והמעלית יקבע בהיתר בנייה ובלבד שיתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב

החזית לרחוב מאיר אבנר, בהתאם לעקרונות התכנון המופיעים בנספח הבינוי.

דרך מוצעת

4.3

שימושים

4.3.1

א. דרך, למעט מסילת ברזל.

ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

הוראות

4.3.2

דרכים

א

ברחוב מאיר אבנר תותר הקמת גגון ברוחב שלא יעלה על 2.5 מ'. השטח המקורה תחת הגגון חושב

במנין שטחי השרות בטבלה 5.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מגורים	1	1499.53	16200	5560		15000	(1) 178	(2) 119.55	(3) 30	8	2136
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	1499.53			(4) 150						
מגורים ד'	מסחר	1	1499.53	(5) 480								
מגורים ד'	מגורים מותנה	1	1499.53	(6) 700	205			7	(7) 123.05	(8) 31		84
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	904.68			(9) 960						

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:

- לא יותר ניוד שטחים בין: שימושים שונים, ממרפסות לשימושים אחרים, ממתחת לכניסה אל מעל הכניסה הקובעת.
- שטחי השירות כוללים שטחים להקמת מרחבים מוגנים קומתיים. ככל ופתרון המיגון יהיה מרחב מוגן דירתי שטחי הממ"ד עבור כל דירה יחושבו מהשטחים העיקריים ויומרו לשטחי שירות.
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.
- גובה המבנה מתייחס לגובה מירבי כמסומן בנספח הבינוי לרבות מערכות טכניות ויציאה לגג.
- השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות גם אם הן תחומות בשלוש קירות. לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.
- האמצעים למיתון רוח לא יחשבו במניין השטחים
- אמצעי ההגנה או ההצללה על חצרות גני הילדים לא יחשבו במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 20% מסה"כ יחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות ששטחן עד 55 מ"ר.
- (2) גובה מרבי של הבניינים כמסומן בנספח הבינוי.
- (3) תותר תוספת של עד 2 קומות טכניות. זכויות הבניה עבור הקומות הטכניות לא חושבו במניין זכויות הבניה ותותר תוספת שטחי שירות עבורם.
- (4) עבור גן ילדים כולל שטחי שרות נדרשים + שטחי חצרות נדרשים.
- (5) עבור מסחר כולל שטחי שרות נדרשים.

(6) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.6 להוראות התכנית.

(7) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו גובה המבנה המירבי יהיה עד 123.05 מ'.

(8) אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו תותר הקמת מבנה בגובה של עד 31 קומות.

(9) עבור מבנה הציבור כולל שטחי שרות נדרשים. לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה בשיעור של עד 10% במימוש זכויות הבניה למבני ציבור לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע ובלבד שתוכנן החזית הפעילה לרחוב מאיר אבנר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי בהליך הרישוי לתא שטח מס' 2 יהיה הבטחת עומק אדמה לנטיעות בשצ"פ בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
2. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ, לדרכים ולמעבר הולכי הרגל (כולל המעלית הציבורית) שבתחום התכנית, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי בהליך רישוי להיתר בניה ראשון הינו הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר, הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח שתוכן לכל התכנית.
4. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים, כולל התייחסות לנושא היבטים סביבתיים בעבודות ביצוע.
5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום, כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.
6. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לקביעת המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לעמידה בקריטריון לרבות התייחסות להבטחת אמצעים להגבלות הרעש ממערכות מכניות הנדרשות לשימושי המסחר, בתיאום עם מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים.
7. 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, בקומה 3- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.
8. א. תנאי בהליך הרישוי למגדל המוצע בתא שטח 1, הינו תאום רשות התעופה האזרחית.
ב. תנאי בהליך הרישוי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת פיתוח שטחי השצ"פ, השטח הציבורי המבונה לגן ילדים ושטחי הציבור מתחת למפלס השצ"פ בתא שטח מס' 2 ברמת גמר מעטפת בלבד.
2. תנאי לתעודת גמר יהא השלמת ביצוע תכנית הפיתוח והרחבת הדרך שאושרה כחלק מהליך הרישוי.

6.3

איחוד וחלוקה

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.2 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
3. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום המצוי בקומה 3- של הבניין והיקפו כ- 130 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1 ד'.



6.4 סטיה ניכרת	6.4
הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית: א. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין בתא שטח 1 ומספר הקומות. ב. סטיה מהוראות התכנית ביחס להבטחת החזית הפעילה לרחוב מאיר אבנר הכללת שטחי ציבור ומעבר הולכי רגל בתא שטח מס' 2. ג. איסור ניווד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים. ד. המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד. ה. הוראות ההפרשה המבונה סעיף 4.1 ד', הינן מחייבות. הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית. ו. סטיה מהוראות סעיף 6.6 - תחזוקה לעניין קרן תחזוקה ארוכת טווח למגדלים.	
6.5 הריסות ופינויים	6.5
1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. 2. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
6.6 תחזוקה	6.6
הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים: 1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב. 2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית. 3. ככל שהבקשה להיתר בניה לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר. 4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים. 5. 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 חי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות. 6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו. 7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 6,050,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. 8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות. 9. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.	
6.7 חניה	6.7
1. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיוור לטובת חניות אורחים אשר יהיו ללא הצמדה. 2. מספר מקומות האופניים יקבע בהתאם לתקן הארצי. מיקום חניית האופניים בחניון ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתית לעמידה בתקן חניה לאופניים. 3. תובטח גישה לחניית האופניים שלא בדרך רמפות הכניסה לחניה. 4. אפשרות לחיבור בין החניון המוצע בתכנית לחניון עתידי בתחומי חלקה 88 בגוש 30407 (רחוב חיים חביב 1):	

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.7

חניה

א. ככל ותקודם תכנית להתחדשות עירונית בתחומי חלקה 88, תותר עבורם זכות מעבר לרכב בחניון המוצע בתכנית, לרבות אפשרות לשימוש בשתי הכניסות לחניות המוצעות בתחומן.

ב. תכנון החניון ישמור על האפשרות לחיבור עתידי בין החניונים בחלקות הגובלות.

ג. ככל ויבנה חניון תת קרקעי בחלקה 88 אשר יתחבר לחניון המוצע בתכנית תירשם הערה בספרי המקרקעין של תאי שטח אלו בדבר זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בין החניונים לרבות אפשרות השימוש המשותף בכניסות המתוכננת לחניון.

6.8

ניהול מי נגר

על התכנית לעמוד ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח שתוכן לתכנית ותאושר ע"י מהנדס העיר.

6.9

בניה ירוקה

- הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 3 כוכבים.
- תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.
- מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה
- פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור.

6.10

תלת מימד

התכנית כוללת הוראות לתכנון תלת מימד בתאי שטח 2A, 2B, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין ייעוד במגרש התלת ממדי.

- במגרשי התלת מימד מספר 2A, 2B יחולו הוראות הבינוי עבור קומות התת קרקע החלות על תא שטח מס' 1.
- תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי (Z1, Z2), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי.
- הוראות סעיפים אלו, גוברות לעניין ייעוד מגרש/י תלת הממד/ים על ההוראות המצוינות בטבלה 3.1 לתקנון זה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי בתאי שטח 1 ו-2 יוקם בהינף אחד	ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הועדה

המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27