

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1062678

התחדשות עירונית איסלנד 24-42 (ניו איסלנד)

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 :

18/11/2024

לאשר את התוכנית

23/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005208800/310>

דברי הסבר לתכנית

"למה ירושלים תמיד שתים, של מעלה ושל מטה ואני רוצה לחיות בירושלים של אמצע בלי לחבט את ראשי למעלה ובלי לפצוע את רגלי למטה. ולמה ירושלים בלשון זוגית כמו ידים ורגלים, אני רוצה לחיות רק בירושל אחת, כי אני רק אני אחד ולא שנים. (יהודה עמיחי)

תכנית ניו איסלנד מהווה עוגן משמעותי לשכונה כתכנית להתחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי לאורך ציר הרק"ל בירושלים.

המתחם, הצמוד לתחנת רכבת קלה, מהווה שער כניסה לקריית מנחם הסמוכה אליו מדרום. התכנית מציעה להרוס עשרה מבנים קיימים ולייצר מרקם חדש, שיחבר בין האזור העירוני והתוסס של ציר הרכבת, לבין אופי השכונה השקט.

בכדי לגשר בין "ירושלים של מעלה וירושלים של מטה" התכנית מציעה הקמת מסד אינטנסיבי הפונה לרחוב סולד הכולל שימושי מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים. מסד זה יהווה את הבסיס לשלושה מגדלי מגורים המשקיפים על נופי עין-כרם והרי ירושלים. מן הצד השני, ברחוב איסלנד, יוקם בינוי מגורים מרקמי המתחבר לאופייה השקט של השכונה. במתחם מתוכננות יח"ד רגילות וכן יחידות דיור מיוחד, הכוללות יחידות קטנות ויחידות להשכרה ארוכת טווח. בין טיפוסי בינוי אלו יעבור ציר תנועה פתוח לציבור שיאפשר גישה לשלל פונקציות ציבוריות שימוקמו לאורכו, שיהווה ציר קהילתי המאחד ומחבר בין דיירי המתחם העתידיים. בקצה הציר הקהילתי מתוכנן מגרש ציבורי בן כ-4.2 ד' המיועד להקמת בית ספר חדש. בתכנית מתוכנן חיבור של מגרש זה למגרשים הציבוריים המצויים ממזרח לגבול התכנית, ובכך יוצרת התכנית מוקד משמעותי של מבני ציבור לטובת כלל תושבי השכונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
התחדשות עירונית איסלנד 24-42 (ניו איסלנד)		

מספר התכנית 101-1062678

שטח התכנית	1.2
17.299 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 215761
קואורדינאטה Y 629697

1.5.2 תיאור מקום

שכונת קרית מנחם בין רחוב איסלנד לרחוב סולד. המתחם כולל 10 מבנים בני שתי
כניסות כל אחד, וכן את שטחי החניונים הצמודים.

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	איסלנד	26א	
ירושלים	איסלנד	36ב	
ירושלים	איסלנד	30א	
ירושלים	איסלנד	32ב	
ירושלים	איסלנד	24א	
ירושלים	איסלנד	38א	
ירושלים	איסלנד	38ב	
ירושלים	איסלנד	32א	
ירושלים	איסלנד	40ב	
ירושלים	איסלנד	30ב	
ירושלים	איסלנד	26ב	
ירושלים	איסלנד	40א	
ירושלים	איסלנד	36א	
ירושלים	איסלנד	42ב	
ירושלים	איסלנד	34א	
ירושלים	איסלנד	28א	
ירושלים	איסלנד	34ב	
ירושלים	איסלנד	28ב	
ירושלים	איסלנד	42א	
ירושלים	איסלנד	24ב	

שכונה קרית מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30435	מוסדר	חלק	21-22, 24-26, 28-30, 50, 67-72, 105, 121-122, 125-126	

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

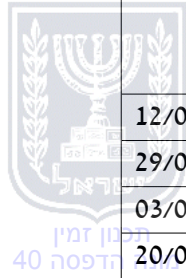
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
תמא/1	כפיפות		8688	3740	מים	12/02/2020
101-0149302	החלפה		7235	4653		29/03/2016
101-0703306	החלפה		8895	6330		03/06/2020
א/12805	החלפה		6611	5393		20/06/2013
2986	החלפה		3026	1520		16/02/1984
5844	החלפה		4839	2057		03/01/2000
א/6541	החלפה		6621	5916		02/07/2013
8194	החלפה		5237	337		16/11/2003
9335	החלפה		6025	697		26/11/2009
5/09/1	החלפה		3555			16/01/1968



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				נוי לזרוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נוי לזרוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			08/04/2024	שאול רוזנברג	15: 45 08/04/2024	נספח ב- חכירות	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			11/04/2024	שאול רוזנברג	12: 43 11/04/2024	נספח א- טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			11/04/2024	שאול רוזנברג	12: 42 11/04/2024	עקרונות הקצאה ואיזון	לא
נספח סביבה	רקע		47	08/04/2024	רן קליק	15: 42 08/04/2024	נספח סביבה	לא
בינוי	רקע	1: 500		08/04/2024	נוי לזרוביץ	16: 27 08/04/2024	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	08/04/2024	אבי אורן	15: 43 08/04/2024	נספח פיתוח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250	1	08/04/2024	אהרון יזרסקי	15: 38 08/04/2024	סקר עצים	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	רקע	1: 250	2	11/04/2024	נוי לזרוביץ	12: 37 11/04/2024	מגרש תלת מימדי 1	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	רקע	1: 250	2	11/04/2024	נוי לזרוביץ	12: 37 11/04/2024	מגרש תלת מימדי 2	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	09/12/2024	משה אל בוחר	15: 49 09/12/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/07/2021	ראובן אלסטר	12: 40 18/05/2023	מצב מאושר	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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6296666	
	פרטי	(2)		ניו איסלנד בע"מ	ירושלים	איסלנד	34	077-4021524	office@taba-capital.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ציון 1.

(2) כתובת: דירה 5.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נוי לזרוביץ	24532195	לזרוביץ אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	שץ גגה גרשון	15	03-5003952	ben@lsa-arch.com
אדריכלית נוף	יועץ	אבי אורן		ח.א. דרך ארץ הנדסה בע"מ	חולון	הרוקמים	26	073-3744468	info@de-eng.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	משה אל בוחר		משה אלבוחר הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (1)	24	02-6795581	Office@albocher-eng.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il
	אדריכל	בועז ביטמן	38570	ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188	boaz@bitman-bentzur.co.il

ayagronom@gmail.com		7	נתן הנביא	בני ברק			אהרון יזרסקי	יועץ	אגרונום
office@yozmot-sviva.com	077-3508001	16	שונצינו	תל אביב-יפו	יוזמות למען הסביבה		רן קליק	יועץ סביבתי	יועץ סביבה
r-shamay@rosenberg.co.il	03-5752033	2	דרך בן גוריון דוד	רמת גן	שאול רוזנברג שמאי מקרקעין בע"מ	196	שאול רוזנברג	שמאי	

(1) כתובת : תלפיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
תחזוקה ארוכת טווח	כל אחד מאלה: 1. תחזוקת מנע: פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ותחזוקתם של מתקנים או תשתיות מרכזיות או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל התדרדרות של מצב הבית המשותף, לרבות כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן. 2. תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו של המבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.

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**

תכנון מתחם התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, צרכי ציבור, ועוד הסמוכים לתחנת הרכבת הקלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים, שטחים פתוחים ומבני ציבור למגורים ד' (הכולל שימושים נוספים כגון מסחר, תעסוקה וכדומה), מבנים ומוסדות ציבור, דיור מיוחד הכולל השכרה ארוכת טווח, שטחים ציבוריים פתוחים וכיכר עירונית.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, מספר קומות וכו'.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. קביעת גובה בינוי מירבי.
5. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל/ רוכבי אופניים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
9. קביעת שימושים ותכליות המותרות בכל ייעוד קרקע.
10. קביעת הנחיות לעקירה/ שימור/ העתקה לעצים בוגרים הקיימים בשטח התכנית.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	143 ,141 ,140
דיור מיוחד	142
מבנים ומוסדות ציבור	401 ,400
שטח ציבורי פתוח	676 - 670
ככר עירונית	781 ,780
דרך מאושרת	9 ,7
שביל	860

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	דיור מיוחד	142
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	781 ,780
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	401 ,400
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	143 ,141 ,140
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	675 ,673 - 670
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	674
להריסה	דיור מיוחד	142
להריסה	דרך מאושרת	9 ,7
להריסה	ככר עירונית	781 ,780
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401 ,400
להריסה	מגורים ד'	143 ,141 ,140
להריסה	שביל	860
להריסה	שטח ציבורי פתוח	676 - 670

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	4,256	24.60
דרך	644	3.72
דרך ו/או טיפול נופי	4,922	28.45
מבנים ומוסדות ציבור	726	4.20
מגורים ב	2,142	12.38
מגורים ג	645	3.73
מגורים 1	19	0.11
מעבר ציבורי להולכי רגל	141	0.82
שביל להולכי רגל	65	0.38
שטח ציבורי פתוח	3,739	21.61
סה"כ	17,299	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	1,081.01	6.26
דרך מאושרת	250	1.45
ככר עירונית	2,297.83	13.31
מבנים ומוסדות ציבור	5,095.41	29.51
מגורים ד'	3,156.92	18.29
שביל	170.2	0.99
שטח ציבורי פתוח	5,212.88	30.19
סה"כ	17,264.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, לרבות שטחי שרות ושטחים נלווים למגורים ולרווחת הדיירים, כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים, חדרי כושר, בריכת שחייה, ספא, מועדון דיירים, משרדי אחזקה, חניה או כל שימוש אחר לטובת דיירי הבניין. ב. מסחר ושירותים נלווים למסחר במסד כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, שירותים בנקאיים ופיננסיים, שירותי דלפק, מרפאות, גלריות, וכדו'. ג. תעסוקה ושירותים נלווים לרבות: משרדים, היי-טק, שירותים בנקאיים ופיננסיים, שירותי דלפק, מרפאות, מעבדות, מכונים רפואיים וכדו'. ד. מבני ציבור ושימושים נלווים הכוללים שש כיתות גני ילדים, מעון יום, ושני בתי כנסת בהתאם לצרכי העירייה בעת הוצאת היתר הבניה הרלוונטי. בתא שטח 141, המסומן באות B בנספח הבינוי, יוקצו כ 1500 מ"ר לשימושים ציבוריים בקומות המסד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן. ה. שטחי השירות עבור השימושים העיקריים. פירוט השימושים בא להרחיב ולא לצמצם. שימושים דומים יותרו ובלבד שלא תיגרם הפרעה לשימושים הראשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - מפלס קומות המגורים יהיה מעל גובה קטע רחוב איסלנד הרלוונטי. - מתחת לקומות המגורים יוקם מסד מעורב שימושים בגובה של כ-15 מטרים. - מסחר יותר במפלס רחוב סולד וכן בחזיתות הפונות לשטחים הפתוחים במפלסים השונים בהתאם לסימון בנספח הבינוי. רוחב המדרכה ברחוב סולד לא יפחת מ-3.5 מטרים. - גובה קומת המסחר יהיה לכל הפחות 4 מ', תותר הקמת קומת יציע במרחק של 2 מ' לפחות מקו החזית, קומה זו לא תימנה במניין הקומות. - המסחר והשימושים הנלווים יתוכננו בצורה כזו שהאזור האינטנסיבי יופנה לכיוון רחוב סולד והשימושים שאינם אינטנסיביים ובעלי אופי ציבורי יופנו לרחוב איסלנד. - תישמר זיקת הנאה לציבור בגגות המחוברים לשטחים הפתוחים, מיקום זיקת ההנאה הסופי יסומן בבקשה להיתר בניה הרלוונטית. - תותר הוצאת כיסאות ומקומות ישיבה לשטחים הפתוחים, לרחבות ולמדרכות בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. - גובה קומת תעסוקה לא יפחת מ-3.5 מ'. - קירוי שטחים פתוחים ציבוריים לא יבוא במניין השטחים. - באזורים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, כפי שיקבעו בהיתר הבנייה, ישמר עומק אדמה גננית של 1 מטר לפחות אשר יבטיח נטיעת עצים עתירי צל. - מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו חניונים, מסחר, מועדון לרווחת הדיירים, מחסנים וכו'. - יותר ניווד שטחים עיקריים עיליים לתת הקרקע עבור השימושים האמורים. - לאורך רחוב סולד תותר הקמת קולונדה, שטחי הקולונדה יהיו בנוסף לשטחים המותרים לפי טבלת הזכויות. - החניון יהיה משותף למספר מגרשים, יותר קו בניין 0 במרתפי החניה בכל תחום התכנית. - תותר בניית מרפסות שמש מעבר לקווי המגרש.



ב	חניה 1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצא היתר בניה ובהתייחס למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל, יח"ד קטנות יהיו בשטח של עד 55 מ"ר. פטור לחניה למסחר ותעסוקה, והכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה. 2. מרתפי החניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה. הכניסות לחניונים מרחוב סאלד ואיסלנד יהיו חלק מהבקשות להיתרי בניה למגורים ללא תלות בהקמת בית הספר. תכנון הכניסה לחניון והחניה יותאם עם מהנדס העיר. מיקום הכניסה לחניון מתא שטח 400 יקבע באופן סופי בהיתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר. 3. תהא הפרדה בין חניות המגורים לחניות השימושים האחרים ע"י מחסום או הפרדה פיסית.
ג	הנחיות מיוחדות 1. לפחות 20% מיחידות הדיוור בשטח התכנית תהיינה יחידות דיוור קטנות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר ("פלדלת"). הוועדה המקומית רשאית לאשר היקף וגודל דירה שונה מזה שנקבע ובלבד שגודל דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר וזאת לאחר ששקל את מאפייני היישוב ואת היצע הדיוור הקיים בתחומו וגודלן. 2. שטחי השירות במגרש זה ישרתו את כל השימושים במגרש. 3. פירוט מיקום מבני הציבור ושימושם יהיה כדלהלן: בשטח הצבוע בחום בנספח הבינוי בתחום תא שטח מספר 141 שממוקם במפלס השצ"פ בתא שטח מספר 672 (מעל קומת המסחר הפונה לרחוב סולד) בהיקף המצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5, יותר שימוש כמפורט בסעיף 4.1.1 ה' בלבד. שטח זה ירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם לסעיף 6.6 להלן. על הוראה זו יחולו הוראת סעיף 6.7 לעניין סטייה ניכרת. 4. תתאפשר גמישות למיקום השטחים הציבוריים. ובמקומות איכותיים מעל פני הקרקע ובנגישות מלאה, בעדיפות ישירות מהרחוב (העליון או התחתון) בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים א. דיוור מכליל ושירותים נלווים לרבות: מעונות רופאים, מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיוור מוגן, מלונאות, דיוור להשכרה, דיוור לגיל השלישי וכדו' לרבות שטחי שרות ושטחים נלווים. ב. מגורים להשכרה ארוכת טווח לרבות שטחי שרות ושטחים נלווים למגורים ולרווחת דיירים, כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים, חדרי כושר, בריכת שחיה, ספא, מועדון דיירים, משרדי אחזקה, חניה או כל שימוש אחר לטובת דיירי הבניין. ג. מגורים, לרבות שטחי שרות ושטחים נלווים למגורים ולרווחת דיירים כולל מבואות, מעברים, חדרי עגלות או אופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים, חדרי כושר, בריכת שחיה, ספא, מועדון דיירים, משרדי אחזקה, חניה או כל שימוש אחר לטובת דיירי הבניין. לא תותר תוספת שטחי מגורים מעבר למצוין בטבלה 5. ד. מסחר ושירותים נלווים למסחר במסד כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, שירותים בנקאיים ופיננסים, שירותי דלפק, מרפאות, גלריות, וכדו'. ה. תעסוקה ושירותים נלווים לרבות: משרדים, היי-טק, שירותים בנקאיים ופיננסיים, שירותי דלפק, מרפאות, מעבדות, מכונים רפואיים וכדו'.

ו. מבני ציבור ושימושים נלווים הכוללים שש כיתות גני ילדים, מעון יום, ושני בתי כנסת בהתאם לצרכי העירייה בעת הוצאת היתר הבניה. בתא שטח 142, המסומן באות C בנספח הבינוי, יוקצו כ 750 מ"ר לשימושים ציבוריים בקומות המסד. ז. שטחי השירות עבור השימושים העיקריים בתכנית זו. פירוט השימושים בא להרחיב ולא לצמצם. שימושים דומים יותרו ובלבד שלא תיגרם הפרעה לשימושים הראשיים.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח א - מפלס קומות המגורים יהיה מעל גובה קטע רחוב איסלנד הרלוונטי. - מתחת לקומות המגורים יוקם מסד בעירוב שימושים בגובה של כ-15 מטרים. - מסחר יותר במפלס רחוב סולד וכן בחזיתות הפונות לשטחים הפתוחים במפלסים השונים בהתאם לסימון בנספח הבינוי. רוחב המדרכה ברח' סולד לא יפחת מ-3.5 מטרים. - גובה קומת המסחר יהיה לכל הפחות 4 מ', תותר הקמת קומת יציע במרחק של 2 מ' לפחות מקו החזית, קומה זו לא תימנה במניין הקומות. - המסחר והשימושים הנלווים יתוכננו בצורה כזו שהאזור האינטנסיבי יופנה לכיוון רחוב סולד והאזור שאינו אינטנסיבי ובעלי אופי ציבורי כלפי רחוב איסלנד. - תישמר זיקת הנאה לציבור בגגות המחברים לשטחים הפתוחים, מיקום זיקת ההנאה הסופי יסומן בבקשה להיתר בניה הרלוונטית. - תותר הוצאת כיסאות ומקומות ישיבה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. - גובה קומת תעסוקה לא יפחת מ 3.5 מ'. - קירוי שטחים פתוחים ציבוריים לא יבוא במניין השטחים. - באזורים לנטיעת עצים מעל תקרת החניונים, כפי שיקבעו בהיתר הבנייה, ישמר עומק אדמה גנתית של 1 מטר לפחות אשר יבטיח נטיעת עצים עתירי צל. - מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו חניונים, מסחר, מועדון לרווחת הדיירים, מחסנים וכו'. - יותר ניווד שטחים עיקריים עיליים לתת הקרקע עבור השימושים הנ"ל. - לאורך רחוב סולד תותר הקמת קולונדה, שטחי הקולונדה יהיו בנוסף לשטחים המותרים לפי טבלת הזכויות. - החניון יהיה משותף למספר מגרשים, יותר קו בניין 0 במרתפי החניה בכל שטח התכנית. - תותר בניית מרפסות מעבר לקווי המגרש.	
חניה ב - תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתייחס למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל, יח"ד קטנות יהיו בשטח של עד 55 מ"ר. פטור לחניה למסחר ותעסוקה, והכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה. - מרתפי החניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה. הכניסות לחניונים מרחוב סאלד ואיסלנד יהיו חלק מהבקשות להיתרי בניה למגורים ללא תלות בהקמת בית הספר. תכנון הכניסה לחניון והחניה יתואם עם מהנדס העיר. מיקום הכניסה לחניון מתא שטח 400 יקבע באופן סופי בהיתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר. - תהא הפרדה בין חניות המגורים לחניות השימושים האחרים ע"י מחסום או הפרדה פיזית.	
הנחיות מיוחדות ג - דיור להשכרה: א. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 5 שנים. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 5 שנים, מיום מתן תעודת גמר ובתקופה זו לא יותר בהן	

שימוש של מגורים שלא בשכירות.

ב. המבנה יהיה בבעלות הבעלים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד שני גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.

ג. בכל תקופת ההשכרה (5 שנים), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.

ד. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.

כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

2. שטחי השירותים במגרש זה ישרתו את כל השימושים במגרש.

3. פירוט מיקום מבני הציבור ושימושם יהיה כדלהלן:

בשטח הצבוע בחום בנספח הבינוי בתא שטח מספר 142 שממוקם במפלס השצ"פ בתא שטח מספר 672 (מעל קומת המסחר הפונה לרחוב סולד) בהיקף המצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5, יותר שימוש כמפורט בסעיף 4.2.1 ו' בלבד.

שטח זה ירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם לסעיף 6.7 להלן.

על הוראה זו יחולו הוראת סעיף 6.8 לעניין סטייה ניכרת.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

א. תא שטח 400 ישמש להקמת בית ספר.

ב. בשאר תאי השטח יקבעו מבני הציבור לפי הנחיות העיריה.

ג. מסחר ושירותים נלווים למסחר במסד כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, שירותים בנקאיים ופיננסיים, שירותי דלפק, מרפאות, גלריות, וכדו'.

ד. כל שטחי השירות עבור השימושים העיקריים בתכנית כגון: בטחון ובטיחות, מערכות טכניות, מתקני תשתית ושירות כדוגמת חדר אשפה ומערכת פניאומטית לאשפה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים וכדו'.

לתא שטח 401 ביעוד זה יש תא שטח תלת מימדי 401A, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד.

4.3.2 הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

1. הכניסה הראשית להולכי רגל תהיה מרח' איסלנד או מהשצ"פ ממערב למגרש- תא שטח 671.

2. במפלס רח' סולד תוקם חזית מסחרית.

3. בתא השטח המיועד להקמת בית ספר ניתן לשלב שימושים ציבוריים ו/או פרטיים נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבנייה.

4. תנאי להגשת היתר בנייה בתא שטח 400 יהיה תיאום עם המחלקה למדיניות תכנון והאגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

ב חניה

1. מרתפי החניה יהיו בהתאם לנספח התנועה המנחה. הכניסות לחניונים מרחוב סאלד ואיסלנד יהיו חלק מהבקשות להיתרי בניה למגורים ללא תלות בהקמת בית הספר, תנאי למתן טופס 4 יהיה כפוף לחתימה על הסכם מתאים מול אגף הנכסים בעירייה לגבי השימוש בכניסה לחניונים. תכנון הכניסה לחניון והחניה יתואם עם מהנדס העיר. מיקום הכניסה לחניון מתא שטח 400 יקבע באופן סופי בהיתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר. 2. תהא הפרדה בין חניות המגורים לחניות השימושים האחרים ע"י מחסום או הפרדה פיסית. 3. הסדרת גישת כלי רכב מרחוב הנרייטה סאלד לתחום החניון תותר בכפוף להצגת אפשרות לחיבור למעבר עתידי לרחוב איסלנד ממזרח לתחום התכנית. 4. פתיחת החיבור לרחוב הנרייטה סאלד לכלי רכב תותר רק לאחר פתיחת החיבור לרחוב איסלנד המותר דרך בניין D כמסומן בנספח הבינוי.	
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח 401, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין יעוד מבנים ומוסדות ציבור (במגרש הראשי 401) ובין יעוד עבור מרתפי חניה ושטחים טכנים (במגרש התלת מימדי 401A). 1. השימושים בתא השטח התלת מימדי הינם : בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים נלווים לטובת תאי השטח למגורים ולמבני ציבור כגון : חניון תת-קרקעי לשימוש כלל היעודים בתכנית, מחסנים, שטחי שירות לשטחי מסחר, אזורי פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות וכיו"ב. 2. במגרש התלת מימדי 401A תותר בניית מרתפי חניה לטובת מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור וכן עבור השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית מקסימלית של עד 100% משטח תא השטח כולו. החניות יירשמו על שם בעלי הזכויות או העירייה בהתאם לשימוש הרלוונטי. חניות אלו ישמשו כחניות עבור כל שטח התכנית. 3. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1, Z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן לצורך תיקון הרישום ובלבד שהדבר לא יפגע ברציפות ונגישות של השטחים הציבוריים ויישארו מונגשים נצפים ומזמנים.	ג
4.4 שטח ציבורי פתוח 4.4.1 שימושים א. גינון ופיתוח המלווה את רחובות סולד ואיסלנד הכולל מדרכות, נטיעות עצים, ריהוט רחוב, רצופים וחיפוי קרקע שונים, וכן כל הנדרש ליצירת ממשק מיטבי עם תחנת הרכבת הקלה. ב. שבילים מעברים ורחובות בין רחובות סולד ואיסלנד לרבות איזורי שתילה לגינון משמעותי, רחבות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, מצללות, מתקני תאורה, ספסלים, תאורה ומופעי מים (מזרקות), בריכות נוי, וכדו'. ג. מסחר ושירותים נלווים למסחר במסד הפונה לרחוב סולד כגון : מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, שירותים בנקאיים ופיננסים, שירותי דלפק, מרפאות, גלריות וכד'. ד. יצירות אומנות ופסלים בשטחים ציבוריים. ה. מבנים ומוסדות ציבור. ו. תותר הקמת שווקים ואירועים זמניים תחת כיפת השמים.	



ז. שטחי השירות עבור השימושים העיקריים בתכנית זו. לחלק מתאי השטח ביעוד זה יש מגרש תלת מימדי באותו מספר ומסתיים באות A, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. א. חניון תת-קרקעי לשימוש כלל היעודים בתכנית. ב. תעסוקה ג. בתת הקרקע שטחי שירות ושימושים נלווים לטובת תאי השטח למגורים ולמבני ציבור כגון: חניון תת-קרקעי לשימוש כלל היעודים בתכנית, מחסנים, שטחי שירות לשטחי מסחר, אזורי פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות וכיו"ב.	
4.4.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח תותר בניה בהיקף של עד 25% משטח השצ"פ לשימושי מסחר ודומיהם וכן עבור מתקנים נלווים. שטחים אלו הינם בנוסף לשטחים המצויינים בטבלת הזכויות.	א
ב חניה 1. השטחים התת-קרקעיים מתחת לשטחים הפתוחים ישמשו לחניון ולשטחים טכניים עבור היעודים השונים בתכנית. 2. החניות יירשמו על שם בעלי הזכויות או העירייה בהתאם לשימוש הרלוונטי.	ב
ג פיתוח ונוף 1. השטחים הפתוחים בתחום התכנית יפותחו ברצף עם סביבתם, ללא גדרות, מפרדות ומחסומים. 2. באזורים לנטיעת עצים מעל תקרת חניונים, כפי שיקבעו בהיתר הבניה, ישמר עומק אדמה גננית של 1 מטר לפחות אשר יבטיח נטיעתם של עצים עתירי צל. 3. בשטחים הפתוחים ניתן לפתח כניסות רכב לחניונים, מעברים להולכי רגל, מדרכות, שבילים, ריהוט רחוב, גינות ונטיעות. 4. תותר הוצאת כיסאות ומקומות ישיבה מבתי העסק לשטחים הפתוחים, שטחים אלו לא יחשבו כבינוי. 5. מערך השבילים המוצג בנספח הבינוי ונספח הפיתוח מתווה את המקומות בהם נדרש מעבר בין רחוב איסלנד לסולד. מעברים אלו ישמרו גם לעת הוצאת היתר בניה. 6. יש לשלב אמצעי הנגשה מכניים בחלק מן המעברים המוצעים בתכנית, וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל לציר הרק"ל. ככל שהאמצעים המכניים ישולבו במסת הבינוי, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום באמצעים המכניים עם אדריכל העיר או מי מטעמו. 7. המעבר הציבורי בין רצועת המגדלים לרצועה המרקמית הינו מעבר המיועד לשמש את כלל הציבור תוך מתן נגישות מלאה הן לשטחים הפתוחים והן לשימושים הציבוריים. תכנית בינוי ופיתוח שתוכן בעת הגשת היתר בניה תציג את המבטים הנשמרים הן מרחוב איסלנד והן מהמעבר הציבורי אל נוף הרי ירושלים. 8. חובה לנטוע עצים בהיקף של עץ בוגר אחד לפחות לכל 50 מ"ר קרקע פנויה מבינוי (שצ"פ).	ג
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי השטח 670,671,672,675, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין יעוד שטח ציבורי פתוח (במגרשים הראשיים 670,671,672,675) ובין יעוד מגורים ד' עבור מרתפי חניה ושטחים טכניים ותעסוקה(במגרשים התלת מימדיים 670A,671A,672A,675A).	ד

	1. במגרשים התלת מימדיים 670A,671A,672A,675A תותר בניית מרתפי חניה לטובת מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור (לפי השימושים המותרים בהם) וכן עבור השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח בתכנית מקסימלית של עד 100% משטח תא השטח כולו. חניות אלו ישמשו כחניות עבור כל שטח התכנית. החניות יירשמו על שם בעלי הזכויות או העירייה בהתאם לשימוש הרלוונטי. כן יותרו שטחי תעסוקה במגרש התלת מימדי 675A. 2. השימושים המותרים הינם שטחי שירות ושימושים נלווים לטובת תאי השטח למגורים ולמבני ציבור כגון: חניון תת-קרקעי לשימוש כלל היעודים בתכנית, מחסנים, שטחי שירות לשטחי מסחר, אזורי פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות וכיו"ב. וכן תעסוקה. 3. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1, Z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן לצורך תיקון הרישום ובלבד שהדבר לא יפגע ברציפות ונגישות השטחים הציבוריים והם ישארו נגישים, ניצפים ומזמינים את המשתמשים.
ה	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות מעבר המדרגות בתא שטח 674 הינו מעבר זמני, על מנת לאפשר תכנון מיטבי למתחם ממערב (תכנון עתידי) אשר בתחומו ניתן לייצר מעבר הולכי רגל ממפלס +804.00 למפלס +806.50.
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים א. כיכר עירונית פעילה. ב. מסחר ושירותים נלווים למסחר במסד הפונה לרח' סולד כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, שירותים בנקאיים ופיננסים, שירותי דלפק, מרפאות, גלריות וכד'. ב. מצללות, מתקני תאורה, ספסלים, ריהוט רחוב, תאורה ומופעי מים (מזרקות), בריכות נוי, וכד'. ג. יצירות אומנות ופסלים במרחבים הציבוריים. ד. גינון ופיתוח הן במפלס רחוב סולד והן בגגות הפונקציות השונות. ה. כל שטחי השירות עבור השימושים העיקריים בתכנית כגון: בטחון ובטיחות, מערכות טכניות, מתקני תשתית ושירות כדוגמת חדר אשפה ומערכת פניאומטית לאשפה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים וכד'. ו. מבנים ומוסדות ציבור. שימושים דומים יותרו ובלבד שלא תיגרם הפרעה לשימושים הראשיים. לתא שטח 780 ביעוד יש תא שטח תלת מימדי 780A, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. השטחים הפתוחים יפותחו ברצף עם סביבתם, ללא גדרות, מפרדות ומחסומים תוך שמירה על שפה אדריכלית אחידה. 2. באזורים לנטיעת עצים מעל תקרת חניונים, כפי שיקבעו בהיתר הבניה, ישמר עומק אדמה גננית של 1 מטר לפחות אשר יבטיח נטיעתם של עצים עתירי צל. 3. בשטחים הפתוחים ניתן לפתח כניסות רכב לחניונים, מעברים להולכי רגל, מדרכות, שבילים,



ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. 4. תותר הוצאת כיסאות ומקומות ישיבה מבתי העסק לשטחים הפתוחים. 5. מערך השבילים המוצג בנספח הבינוי ונספח הפיתוח מתווה את המקומות בהם נדרש מעבר בין רחוב איסלנד לסולד. מעברים אלו ישמרו גם לעת הוצאת היתר בניה. 6. יש לשלב אמצעי הנגשה מכניים בחלק מן המעברים המוצעים בתכנית, וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל לציר הרק"ל. ככל שהאמצעים המכניים ישולבו במסת הבינוי, תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום באמצעים המכניים עם אדריכל העיר או מי מטעמו. 7. המעבר הציבורי בין רצועת המגדלים לרצועה המרקמית הינו מעבר המיועד לשמש את כלל הציבור תוך מתן נגישות מלאה הן לשטחים הפתוחים והן לשימושים הציבוריים. תכנית בינוי ופיתוח שתוכן בעת הגשת היתר בניה תציג את המבטים הנשמרים הן מרחוב איסלנד והן מהמעבר הציבורי אל נוף הרי ירושלים.	
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא השטח 780, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין יעוד כיכר עירונית (בתא השטח הראשי 780) ובין יעוד מגורים ד' עבור מסחר, מרתפי חניה ושטחים טכנים (בתא השטח התלת מימדי 780A). 1. השימושים בתא השטח התלת מימדי הינם: א. מסחר ושירותים נלווים למסחר במסד הפונה לרחוב סולד כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות ובתי קפה, שירותים בנקאיים ופיננסים, שירותי דלפק, מרפאות, גלריות וכד'. ב. חניון תת-קרקעי לשימוש כלל היעודים בתכנית. ג. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים נלווים לטובת תאי השטח למגורים ולמבני ציבור כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי מסחר, אזורי פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ותשתיות וכיו"ב. 2. בתא השטח התלת מימדי 780A תותר בניית מסחר ומרתפי חניה לטובת מגורים ד' ומבנים ומוסדות ציבור (לפי השימושים המותרים בהם) וכן עבור השימושים המותרים ביעוד כיכר עירונית בתכנית מקסימלית של עד 100%. החניות יירשמו על שם בעלי הזכויות או העירייה בהתאם לשימוש הרלוונטי. 3. תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת מימדי (Z1, Z2) הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת מימדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן לצורך תיקון הרישום ובלבד שהדבר לא יפגע ברציפות ונגישות של השטחים הציבוריים ויישאר מונגשים נצפים ומזמנים.	ב
4.6 דרך מאושרת	4.6
4.6.1 שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, קווי ומתקני תשתיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, וכדו'.	4.6.1
4.6.2 הוראות	4.6.2
4.7 שביל	4.7
4.7.1 שימושים מעבר ציבורי קיים להולכי רגל בין רחוב סולד ורחוב איסלנד.	4.7.1

4.7.2	הוראות
א	פיתוח ונוף 1. השביל הקיים בתחום התכנית יפותח ברצף עם סביבתו, ללא גדרות, מפרדות ומחסומים. 2. באזורים לנטיעת עצים ישמר עומק אדמה גננית של 1 מטר לפחות אשר יבטיח נטיעתם של עצים עתירי צל. 3. בשביל ניתן לפתח מעברים להולכי רגל, מדרכות, שבילים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות. 4. מערך השבילים המוצג בנספח הבינוי ונספח הפיתוח מתווה את המקומות בהם נדרש מעבר בין רחוב איסלנד לסולד. מעברים אלו ישמרו גם לעת הוצאת היתר בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
ככר עירונית	מסחר	780		1533											0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400		4254	9360	5040									0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	400		4254	315										3	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401		852	700	300									0	0	
מגורים ד'	מגורים	140		1148	18877	7253			231						0	0	2772
מגורים ד'	מסחר	140		1148	1099										0	0	
מגורים ד'	תעסוקה	140		1148	1142										0	0	100
מגורים ד'	מגורים	141		909	16822	6169			182						0	0	2184
מגורים ד'	מגורים מותנה	141		909	805 (7)	325			10						0	0	120
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	141		909	1000	500									0	0	
מגורים ד'	מסחר	141		909	1662										0	0	
דיור מיוחד	אחר	142	דיור מכליל	1083	9087	2970			(9)						0	0	2376
דיור מיוחד	מגורים להשכרה	142		1083	4408	967			97						0	0	1164
דיור מיוחד	מגורים	142		1083	2664	712			27						0	0	324
דיור מיוחד	תעסוקה	142		1083	2620	920									0	0	300
דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	142		1083	500	250									0	0	
דיור מיוחד	מסחר	142		1083	1170										0	0	
מגורים ד'	מגורים	143		1106	4263	1423			43						2	0	516
שטח ציבורי פתוח	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	670		996											0	0	

מועד הפקה: 17/12/2024 09:09 - עמוד 23 מתוך 28 - מונה תדפיס הוראות: 40

- י. קווי הבניין למגורים יהיו כמסומן בתשריט. ביתר השימושים יותר קו בנין "אפס" ובלבד שתשמר מדרכה ברוחב של 3.5 מ' לפחות ברוחב סולד.
- יא. תותר הקמת מרפסות למגורים מעבר לקווי המגרש.
- יב. שטחי המחסנים הדירתיים למגורים יהיו בשיעור של עד 8% משטח היחידה (מ"ר פלדלת).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למסחר בין רחוב סולד ואיסלנד.
- (2) למסחר מעל רחוב סולד.
- (3) למגורים מעל רחוב איסלנד.
- (4) למסחר בין רחוב סולד לאיסלנד.
- (5) לתעסוקה מעל קומות המסחר.
- (6) מעל רחוב איסלנד.
- (7) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.12 להוראות התכנית.
- (8) מעל קומות המסחר.
- (9) השימוש יקבע בעת הוצאת היתר הבניה, לא יותר שימוש מגורים לזכויות אלו. מספר היחידות יקבע לעת הוצאת היתר בניה וכתלות בשימוש שיבנה.
- (10) למגורים להשכרה.
- (11) למגורים.
- (12) מעל קומת המסחר.
- (13) משולב בדפנות הפיתוח.
- (14) שורה זו מתייחסת למגרשים התלת מימדיים 780A, 670A-672A, 401A. כמו כן, זכויות אלו מיועדות גם לכל שאר המגרשים ביעודים השונים כחניון אחוד.
- (15) יותר ניוד של עד 7% משטחי השירות התת קרקעי לעילי וזאת בכדי לעמוד בתקני הבניה הרלוונטיים בעת הוצאת היתר הבניה.
- (16) מתחת לרחוב איסלנד.
- (17) עבור מגרש תלת מימד 675A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב מפורטת למתחם נשוא הבקשה להיתר בקני"מ 1: 250 כולל פיתוח נופי. תכנית זו תכלול בין היתר:

- פרוט מלא של מפלסים, עקרונות עיצוב אדריכלי ועקרונות עיצוב לפיתוח, מיקום כניסות למבנים וחניונים, תכנון מתקני התשתיות במתחם, עומק אדמה לנטיעת עצים וכדומה.
- פרוט חומרי הגמר ופרטי גמר מיוחדים, וכן סוגי האבן.
- תיאום האמצעים המכניים למעבר בין המפלסים עם אדריכל העיר או מי מטעמו.
- הגשת סקר עצים עדכני ואישור פקיד היערות העירוני.
- תיאום עם המחלקה לתברואה, לרבות יישום פתרונות אשפה ומתקני תברואה נפרדים לשימושים מסחריים ופרטיים.
- אישור היחידה הסביבתית לפתרונות מיתון הרוח בהתאם למסקנות מודל רוח לשלב התכנון המפורט.

2. תנאים להגשת היתרי בניה:

- תנאי להגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המוצעים בתכנית, לרבות תכנית פיתוח למפלס הקרקע בכל המתחם ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- הגשה ואישור של תכניות מפורטות להסדרי תנועה על מערכת הכבישים סביב הפרויקט בגבולות תוכנית זו כפי שיקבעו ע"י אגף תושבי"ה.
- תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. לא תותר חריגה לתחום תכנית הרכבת הקלה (תכנית 8000) בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא על בסיס תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.

3. תנאי למתן היתר למבנה הכולל דיור להשכרה- רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בסעיף 4.2 לעיל.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בסעיף 4.2 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.

5. 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, בתא שטח 141, המסומן באות B בנספח הבינוי, יוקצו כ 2400 מ"ר לשימושים ציבוריים בקומות המסד, בתא שטח 142, המסומן באות C בנספח הבינוי, יוקצו כ 750 מ"ר לשימושים ציבוריים בקומות המסד, לצרכי ציבור.

6. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות

	לעניין טיפול במידת הצורך בגז רדון. 7. תנאי בהליך הרישוי יהיה עריכת דו"ח אקוסטי הכולל רעש ורעידות לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.
6.2	אדריכלות 1. הפתרונות התברואתיים ימוקמו בתת-הקרקע במלואם, תוך מתן אפשרות לגישה לרכב תפעולי. 2. לא תותר הקמה של חדר שנאים בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל. 3. יותר ניווד של שטחי שירות בעת הוצאת היתר בניה לצורך עמידה בדרישות הרשויות ובתקנות כולל בין תאי השטח. 4. אמצעי ההנגשה המכניים המסומנים בנספח הבינוי המיועדים להקל על נגישות הולכי הרגל לציר הרק"ל ישולבו במסגרת הבינוי ככל הניתן, ומיקום הסופי יאושר עם אדריכל העיר או מי מטעמו בעת הוצאת היתר בניה.
6.3	בניה ירוקה 1. הבנייה תהיה לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, ללא חובת התעדה. 2. הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 ברמה של שלושה כוכבים. 3. הבינוי המוצע והשימושים יותאמו להשפעות האפשרויות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות, וזרמים תועים, ולרבות יישום המיגון הנדרש.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה א. תכניות הביוב והניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות מקומית. ב. סידורים לפינוי אשפה יתוכננו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ו/או נציג הרשות לעניין זה.
6.5	ניהול מי נגר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% אם יותקנו בתחומי התכנית מתקני החדרה בהתאם להוראות תמ"א 1.
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה א. נדרש לסמן את המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. באם יידרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ג. הודעת הקמה תישלח 14 ימים טרם הקמת התכנית באמצעות מערכת "שער האריות" באתר צה"ל.
6.7	איחוד וחלוקה 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית או מגיש הבקשה להיתר בניה תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לרבות תכנית תלת מימדית לצרכי רישום (תמ"ר) במועד מוקדם ככל הניתן ולא יאוחר ממועד קבלת תעודת גמר לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והתמ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר בניה.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיפים 4.1, 4.2 לעיל ומפורטים להלן: בתא שטח 141, המסומן באות B בנספח הבינוי, יוקצו כ 1500 מ"ר לשימושים ציבוריים בקומות המסד, בתא שטח 142, המסומן באות C בנספח הבינוי, יוקצו כ 750 מ"ר לשימושים ציבוריים בקומות המסד, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו על פי כל דין.
5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחי הציבור כמפורט בסעיפים 4.1, 4.2 לעיל.

סטיה ניכרת

6.8

1. השימושים במסד והיקפם ומיקומם העקרוני הינם מחייבים וסטיה מהם תהיה סטיה ניכרת.
2. עקרונות נספח הבינוי לעניין תנועת הולכי הרגל והמפלסים העקרוניים וכן עקרונות מיקום שטחי המסחר והתעסוקה יהיו מחייבים וסטיה מהם תהיה סטיה ניכרת.
3. גובה הבינוי כמפורט בנספח הבינוי וקווי הבניין הינם מחייבים וסטיה מהם תהיה סטיה ניכרת.
4. סטיה מהוראות התכנית ביחס להוראות המפורטות בסעיף 6.12 בנוגע להנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות".

תנאים למתן תעודת גמר

6.9

1. תנאי לקבלת תעודת גמר ראשונה בתכנית יהא גמר ביצוע של שטחי השבילים, והשטחים הציבוריים בתחומה, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
2. שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אחרת אשר תיפגע כתוצאה מעבודות הבניה.

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

6.10

הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

מתקנים ו/או שימושים זמניים

6.11

1. בתחום התכנית תותר הקמתם של שטחי התארגנות זמניים לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום זמני של עפר, מצעים ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים הנדרשים אך ורק לצורך ביצוע הבניה בתחום התכנית, לרבות משרדי מכירות אשר ישמשו לצורך הפרויקט, ובכפוף לתנאים הבאים:
 - א. שימוש זמני בשטח המיועד לצרכי ציבור יופסק עד למועד סבו נדרש על פי תכנית זו לפתח את השטח הציבורי בו נעשה השימוש הזמני.
 - ב. שימוש זמני בכל תא שטח יותר החל מהוצאת היתר בניה לתא השטח ועד לא יאוחר מאכלוס הבניינים בתא השטח.
 - ג. שטחי התארגנות זמניים יורחקו ככל הניתן משימושים רגישים (מגורים או חינוך).
2. בכל שטח התכנית תותר, כשימוש זמני, סלילת דרכים ללא צורך באישור תכנית פיתוח ובכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר.

6.12

הנחיות מיוחדות

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 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, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.
6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 14 מליון ש"ח. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.
7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה	הצגת תכנית עיצוב בפני הוועדה המחוזית
1	תנאי לדיון בוועדה המקומית בבקשה להיתר	אישור הוועדה המחוזית לתכנית עיצוב
2	תנאי להגשת היתר בנייה ראשון	אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב מפורטת לכל שטח התכנית בקני"מ 1:250 כולל פיתוח נופי. לרבות תכנית פיתוח למפלט הקרקע בכל המתחם.
3	תנאים לקבלת תעודת גמר	1. גמר ביצוע של שטחי השבילים והשטחים הציבוריים בתחום ההיתר. 2. שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אחרת אשר תיפגע כתוצאה מעבודות הבניה.

7.2 מימוש התכנית

פקיעת תוקף לזכויות הבניה מכוח התכנית בפרק זמן של 7 שנים ממתן התוקף לתכנית. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שירשמו.