

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0893917

שינוי לתכנית 11195 התחדשות עירונית במתחם "המקשר" שלב ב, שד' הרצל



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005090638/310>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי לתכנית 11195 - התחדשות עירונית במתחם "המקשר".  
התכנית באה להוסיף קומות למגורים, תוספת יח"ד, תוספת זכויות בניה, הוספת שטחי שירות תת קרקעיים והוספת שטחים וקומות לשטח למבנים ומוסדות ציבור.  
כמו כן תוספת חזית מסחרית בקומת הקרקע במפלס המדרכה לכיוון שד' הרצל.

רקע תכנוני:

מגרשי התכנית ממוקמים בין רחובות פיק, קריית משה ושד' הרצל, על קו הרכבת הקלה (אדום) הקיים. תכנית 11195 מייעדת את המגרשים למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, ודרך מאושרת.

התכנית מציעה תוספת זכויות וקומות מתוך התייחסות למדיניות התכנון המעודכנת על קו הרק"ל, ומתוך התייחסות למרקם העירוני העתידי על שדרות הרצל.

פרטים לגבי הבנייה הקיימת:

מאוכלס - מבנה שלב א' למתחם המקשר, כולל חניון ומגדל א' למגורים.  
קיים היתר- מבנה שלב ב' למתחם המקשר, כולל חניון ומגדל ב' למגורים.

בשטח התכנית קרקעות בבעלות רשות מקומית, ועיריית ירושלים הינה מגישת התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית 11195 התחדשות עירונית במתחם "המקשר" שלב ב, שד' הרצל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0893917	מספר התכנית	
12.621 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 218750  
 קואורדינאטה Y 632525

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם "המקשר", קרית משה, ירושלים.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	פיק חיים	ירושלים
	1	פיק חיים	ירושלים
	5	פיק חיים	ירושלים
	30	שד הרצל	ירושלים
	34	שד הרצל	ירושלים
	א28	שד הרצל	ירושלים
	ב26	שד הרצל	ירושלים
	א26	שד הרצל	ירושלים
	ג26	שד הרצל	ירושלים
	ב28	שד הרצל	ירושלים
	ג28	שד הרצל	ירושלים

שכונה קרית משה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30153	מוסדר	חלק	48-49, 112-116, 120	38, 47, 117-119
30155	מוסדר	חלק		42

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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>11195</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11195 שלא שונו במסגרת תכנית זו ממשיכות לחול.	6298	6739		26/09/2011
<u>ב /5166</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 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959
<u>8000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	5286	2475		29/03/2004
<u>101-0884932</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0884932.	10091	2417		28/12/2021
<u>א /1085</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 1085/א בתחומה.	1485	226		14/11/1968



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים- רשימה	13: 45 27/02/2023	אדיר אלוס	16/02/2023	16		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח הצללות ומשטר רוחות	17: 48 14/12/2023	רון לשם	25/10/2023	34	1: 250	רקע	איכות הסביבה
לא		12: 39 27/12/2023	בועז ביטמן	01/08/2023	2	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח נוף	10: 31 08/03/2023	מיקי בש	08/02/2023	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים ע"ג מדידה	14: 29 27/02/2023	אדיר אלוס	16/02/2023	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	11: 11 12/11/2024	אייל קראוס	06/08/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 08 31/07/2023	ראובן אלסטר	31/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297619	02-6250875	aramnon@jerusalem.uni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חגי גלקופ		רובע 1 בע"מ	ירושלים	קרית משה	3	02-5000928		haggai@galnach.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
אגרונום	יועץ	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		office@adir-nof.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיקי בש	37302	שדה ועיר - אדריכלות נוף	מסילת ציון	(3)		02-9900188		michal@si-landscape.co.il





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שם איכה"ס בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(4)		02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: מושב חגור ת.ד. 309.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68, ירושלים.

(3) כתובת: הר יעלה 2116, מסילת ציון.

(4) כתובת: בית הדפוס 22, גבעת שאול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

התחדשות עירונית במתחם "המקשר", בשכונת קרית משה, ירושלים.  
הוספת יח"ד, הוספת קומות ושטחים למגורים והוספת קומות ושטחים למבנים, מוסדות ציבור וחזית מסחרית בקומת הקרקע לכיוון שד' הרצל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למסחר.
2. שינוי יעוד קרקע משטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, מגורים ד', שטח למבנים ומוסדות ציבור לדרך חדשה.
3. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לדרך ו/או דרך וטיפול נופי.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת מספר קומות מירבי.
6. קביעת מספר יח"ד מירבי, וקביעת יח"ד להשכרה לטווח ארוך.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב וקביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת שלבי ביצוע והוראות להוצאת היתרי בניה ותעודות גמר.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
12. קביעת הוראות להפקעה.
13. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.
14. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2,1
מסחר	14,12,10
מבנים ומוסדות ציבור	3
שטח ציבורי פתוח	9
שטח פרטי פתוח	8 - 6,15
דרך מאושרת	11
דרך מוצעת	26 - 20
דרך ו/או טיפול נופי	5

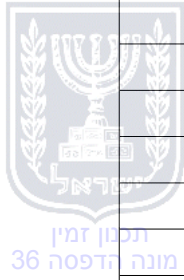
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	11
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	26
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	10
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	15
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	9
זכות מעבר	דרך ו/או טיפול נופי	5
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	8 - 6,15
חזית מסחרית	דרך מוצעת	25
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	5
מבנה להריסה	דרך מאושרת	11
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3
מבנה להריסה	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	מסחר	12
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	8 - 6
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	9

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,763	29.81
מבנה ציבור	885.1	7.01
מגורים ד'	3,628.53	28.75
שטח פרטי פתוח	1,884.66	14.93
שטח ציבורי פתוח	2,461.3	19.50
<b>סה"כ</b>	<b>12,622.59</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	84.58	0.67
דרך מאושרת	3,783.44	29.98
דרך מוצעת	359.58	2.85
מבנים ומוסדות ציבור	807.49	6.40
מגורים ד'	3,521.74	27.90
מסחר	544.92	4.32
שטח פרטי פתוח	1,576.12	12.49
שטח ציבורי פתוח	1,943.34	15.40
<b>סה"כ</b>	<b>12,621.2</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים. 2. מסחר בקומת הקרקע לרחוב שדרות הרצל. 3. יח"ד להשכרה ארוכת טווח.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>1. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיו, במסגרת כוללת ואחידה לבנין. 2. שטחי המרפסות יהיו על פי עמודת מרפסות בטבלה 5. 3. לא תותר העברת שטחי מרפסות לשטחים אחרים. 4. תותר חזית מסחרית במפלס רחוב שדרות הרצל מפלס החזית המסחרית יהיה בהתאם למפלס המדרכה ללא מדרגות. 5. בתא שטח 2 תבנה חזית מסחרית במפלס רחוב שדרות הרצל מפלס החזית המסחרית יהיה בהתאם למפלס המדרכה ללא מדרגות. 6. בתא שטח 1 תותר הקמה של מועדון דיירים חלף החזית המסחרית, מועדון הדיירים יהיה בהתאם למפלס המדרכה ללא מדרגות. 7. מפלס 0.00 של הבינוי, ייקבע על פי מפלס השפ"פ המשותף לשני הבניינים. 8. א. מעל הגובה המרבי המסומן בנספח הבינוי תותר הגבהה לצורך הסתרת מערכות טכניות בגובה של עד 1.5. ב. תותר הקמת אנטנות מעל הגובה המרבי האמור. 9. תותר הקמת ארקדה במפלס הרחוב שדרות הרצל: א. יותרו אלמנטים בולטים מקירות חיצוניים של הבינוי, ובהם חלקים אופקיים ואנכיים. ב. תותר הבלטת אלמנטים מעבר לקונטור המבנה, ובתנאי שגובהם יהיה לפחות 4 מ' מעל מפלס הקרקע. ג. תותר בניית אלמנטים עיצוביים מחומרים קלים עד לגבול התכנית ולכל אורך רחוב שדרות הרצל, בתחום התכנית. 10. הכניסות לחנויות לאורך רחוב שדרות הרצל ישירות מן הרחוב ללא מדרגות וללא כל הגבהה ממפלס המדרכה. 11. 30 יח"ד בתא שטח 2 הן עבור השכרה ארוכת טווח לפרק זמן של 15 שנים לפחות, ויהיו בבעלות אחודה.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה של יחידות הדיור תחשב כסטיה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. תקופת ההשכרה: עבור 30 הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



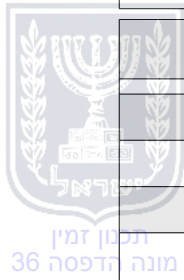
תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

4.1	מגורים ד'
	<p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. הדירות יהיו בבעלות היזמים 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 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר המנעות מעשיית עסקה ביחיד המיועדות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 מונה הדפסה 36 תכנון זמין</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>6. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הדירות אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p> <p>8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר.</p> <p>2. מועדון דיירים (בתא שטח 14).</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>1. תיבנה קומה מסחרית במפלס רחוב שדרות הרצל.</p> <p>2. מפלס 0.00 של הבינוי בתאי שטח 10,12,14 יהיה בהתאם למפלס המדרכה ברחוב שדרות הרצל.</p> <p>3. מעל הגובה המרבי המסומן בנספח הבינוי תותר הגבהה לצורך הסתרת מערכות טכניות, בכל ארבעת החזיתות.</p> <p>4. בתא שטח 14 תותר הקמת מועדון דיירים ו/או מסחר, שימוש סופי יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר בניה בתא שטח 14.</p> <p>5. בניית שטחי המסחר בתאי שטח 10 ו-12 תושלם ע"י בעלי תאי השטח בתוך 30 חודשים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית זו.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. גני ילדים, בתי כנסת, מעונות יום, שלוחת מינהל קהילתי.</p> <p>2. מתנ"ס.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>1. גגות מבני הציבור יתכננו ויבנו כגגות ירוקים ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. היתר הבניה למבני הציבור יכלול מעבר ציבורי פתוח אל הרחוב.</p>

4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>3. שטחי הציבור בתחום התכנית ירשמו בבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן.</p> <p>4. תישמר גישה נוחה ממקומות ההורדה אל מבני הציבור</p>
4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. נטיעות.</p> <p>2. שבילי הליכה.</p> <p>3. ספסלי גן ושולחנות גן.</p> <p>4. תאורה.</p> <p>5. גנים ומתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי.</p> <p>6. חניה במפלס תת-קרקעי.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. לא תותר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לשצ"פ מלבד השטח המצומצם המסומן בנספח הבינוי/חניה, הקמתו בתחום זה תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר שיחתם בין עיריית ירושלים לבין יזם התכנית, לפי לא תהיה ליזמי התכנית כל תביעה לעיריית ירושלים בגין נזילה ו/או דליפה מהשטח הציבורי הפתוח לחניון.</p> <p>2. ביצוע השצ"פ יהא ע"י היזם, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>3. בתחום המגרשים כאמור תותר נעברת מערכות תשתית תת קרקעית משולבת ומוסתרת בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p> <p>4. שטח השצ"פ יתוכנן ברצף מפלסי עם שטחי השפ"פ.</p>
4.5	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. ספסלי גן ושולחנות גן.</p> <p>2. מתקני תשתית וחשמל, תאורה, מים, טלפון וכדומה הדרושים לאחזקתם או תפעולם של מבני הציבור. לרבות מעי תשתית תת קרקעיות.</p> <p>3. מתקני משחק ומתקני ספורט, שטחי גינון.</p> <p>4. חניה במפלס תת קרקעי.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. הקמת החניון התת-קרקעי מתחת לשפ"פ תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר שיחתם בין עיריית ירושלים לבין יזם התכנית.</p> <p>2. ביצוע השפ"פ יהא בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p> <p>4. תותר הקמת שטחי חניה במגרש ע"פ המסומן בנספח הבינוי במפלס תת קרקעי בלבד, כמופרט בנספח הבינוי.</p> <p>5. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי בין החניונים של תאי השטח השונים בתחום התכנית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת לפי תקנה 27 לתקנות בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בתא שטח בשטח מס' 2 בשטח התכנית.</p>



<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.5</b>
<p>6. מודגש בזאת כי לא תתאפשר גישה לחניון התת קרקעי מכיוון שדרות הרצל, ולא יתאפשר שינוי במיקום הכניסה לחניונים שבתכנית, אלא באישור צוות תכנית אב לתחבורה.</p> <p>7. שטח השפ"פ יתוכן ברצף מפלסי עם שטח השצ"פ.</p>	
<b>זכות מעבר</b>	<b>ב</b>
<p>1. יתאפשר מעבר להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה בכל שעות היממה ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. לא יבנו גדרות מפרידות או כל מכשול לכניסה חופשית של הולכי רגל.</p>	



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b>	<b>א</b>
<p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט.</p> <p>2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות בתוואי הכביש המאושר.</p>	



<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>פיתוח ונוף</b>	<b>א</b>
<p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט.</p> <p>2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p>	

<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים וחנייה במידת הצורך.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<b>פיתוח ונוף</b>	<b>א</b>
תתאפשר שתילה נטיעה פיתוח, תוך מתן אפשרות מעבר כלי רכב תפעולי.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת						
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
2067	(3)	(3)	(3)	(3)	5	30	16929.6	5700	1820	B	2	מגורים ד'	מגורים ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)				527	1820	B	2	מסחר	מגורים ד'
	(3)	(3)	(3)	(3)				120	1761	A	1	מסחר	מגורים ד'
180	(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	2497.2	415	885		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	(3)	(3)	(3)		1			296		10	מסחר	מסחר
	(3)	(3)	(3)	(3)		1			113		12	מסחר	מסחר
	(3)	(3)	(3)	(3)		1			136		14	מסחר	מסחר
					4		1472.4		736.2		6	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
					4		1327.6		331.9		7	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
					4		1970.4		1943.4		9	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- א. תותר העברת שטחים עיליים לתת קרקעיים בשיעור של עד 5%.
- ב. שטחי המרפסות מתייחסים גם למרפסות מקורות מוקפות ב-3 קירות.
- ג. יותר ניווד שטחי חניה תת"ק בין תאי השטח ובלבד שסכומם לא יגדל.
- ד. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ובהתייחס למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל. תותר הוספת שטחי חניה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

- (1) מתוכם 30 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 15 שנים לפחות.
- (2) לא כולל חדר מכונית/חדר יציאה לגג.
- (3) כמסומן בתשריט.

(4) מעל גובה זה יותר חדר יציאה אל הגג, מערכות טכניות ומעקה תקני בלבד.

(5) לא כולל מערכות טכניות ע"ג הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.

**6.2****ניהול מי נגר**

1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליל וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר.
2. לחלופין, ניתן להציע פתרונות להחדרת מי נגר עילי התואמים את תמ"א 34, ומאושרים על ידי מחלקת איכות הסביבה.
3. תכנון שצ"פים ושפ"פים בתחום התכנית: פיתוח השטח יעשה באופן המבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים / מתקני החדרה.

**6.3****תנאים בהליך הרישוי**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, עיצוב חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יח' מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה וחומרי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ביצוע כל האמור יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר.
3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר המבנה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי ביצוע העבודות בתחום תאי השטח חדשים והתחברותם לדרכים קיימות יקבעו ע"י מחלקת הדרכים לעת מתן היתר בניה בשטחי תאי שטח חדשים אלה.
5. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבניה יהיה תאום עם פקע"ר בדבר פתרונות מיגון בשטח.
6. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי השטח לבניה יהיה תיאום מח' תברואה בדבר פתרונות האיסוף ופינוי האשפה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון פינוי האשפה עבור המסחר המוצע בתכנית עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה לרבות חפירה יהיה תאום עם חח"י.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חח"י בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
10. תנאי למתן היתר בניה וחפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי הכבאות.

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>12. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש/תא שטח הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. לרבות הכנת חוות דעת סביבתיות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות להפרדת אשפה במקור לרבות מיקום מכלי מיחזור. הפתרונות הנ"ל יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת חוות הדעת הסביבתית על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת תבחן ותציג פתרונות מפורטים בין היתר לנושאים הבאים: מטרדי רעש, זיהום אוויר, מטרדים מעבודות החפירה והבניה ונושאים נוספים שישפיעו על התכנית ושהתכנית תשפיע על הסביבה וזאת במטרה להביא לצמצום המטרדים במהלך הבניה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור הסדרי התנועה ע"י רשות התמרור.</p> <p>16. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה של 15 שנים לפחות.</p> <p>19. בשלב הוצאת היתר בניה יינתן מענה לנושא החניה בתחום המגרש ככל שיתאפשר וההשלמה תהיה בקרן חניה או בפתרון אחר שיתאפשר באותה העת.</p> <p>20. הסדרת מעבר נוח ובטוח להולכי רגל ממפריצי חניה אל המבנים הציבוריים בתיאום עם אגף שפ"ע</p> <p>21. תנאי לקבלת ההיתר יהיה ניתוח רוחות ושילוב אמצעים למיתון הרוח. בתיאום עם מח' איכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בנייה יהיה היוועצות עם משרד הביטחון לעניין הנחיות סימון מכשולי הטיסה לרבות עזרי הבנייה.</p> <p>23. תנאי לתחילת העבודות יהיה יידוע משרד הביטחון 14 ימים טרם תחילת העבודות</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.4
<p>1. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם מפונים מכל מבנה, גדר, וחפץ.</p> <p>2. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית- רשאת הועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס למבני המגורים יהא הצגת הסכם עם חב' אחזקה, אשר יהיה באחריותה תחזוקה וטיפול בכל השטחים המשותפים ובכלל זאת השטחים הפרטיים הפתוחים.</p> <p>2. תנאי לאכלוס המגדל הדרומי (בתא שטח 2) הוא הקמת מבנה הציבור בהינף אחד.</p> <p>3. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה סיום ביצוע השצ"פ והשפ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	
גובה מבנים בגין בטיחות טיסה	6.6
<p>נדרש לסמן את המבנה בתא שטח 2, בסימון לילה(בשיא הגובה יותקנו תאורות 810L בכל פינות המבנה ובקומות הביניים יותקנו 2 תאורות 864L בפינות המנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה. במקרה של תקלה בעתיד, יש להתריע באופן מיידי לאגף טרום חה"א בטלפון: 03-6067970/1 ולפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי	הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות במבנים האחרים בתכנית. וללא תלות בפינוי הדיירים בשטח אותם מבנים אחרים.
2	תנאי להיתר בתא שטח 2	הגשת תכנית פיתוח לדרך מוצעת בהמשך למדרכה של שד' הרצל, שצ"פ ושפ"פ, והגשת בקשה להיתר עבור החזית המסחרית בתאי שטח 10 ו-12.
3	תנאי לאיכלוס	סיום הקמת הדרך מוצעת בהמשך למדרכה של שד' הרצל, שצ"פ ושפ"פ. סיום הקמת החזית המסחרית בתאי שטח 10 ו-12 תוך 30 חודשים ממועד טופס האכלוס.

### 7.2 מימוש התכנית

- תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 6 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
- במידה ובתוך 6 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
- יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.