

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1114305

התחדשות עירונית - בר יוחאי 18



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/12/2024

לאשר את התוכנית

29/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005240378/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח 4.715 דונם, וממוקמת בין רחובות סן מרטין ובר יוחאי בשכונת גוננים. בתחום התכנית קיים מבנה אחד בעל 5 קומות, הכולל 70 יח"ד.

התכנית מציעה פינוי של המבנה והקמת שני מבני מגורים בעירוב שימושים. מגדל בגובה של עד 37 קומות ומבנה מרקמי בגובה של 16 קומות מעל קומות מסד לשימושי מסחר וציבורי הכוללים 263 יח"ד. זאת על גבי חזית מסחרית במפלס רחוב סן מרטין לרבות הרחבת זכות דרך והפרשה ציבורית מבונה במפלס רחוב בר יוחאי עם כיכר עירונית תומכת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית- בר יוחאי 18

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1114305

4.715 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 218438
 קואורדינאטה Y 628965

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גוננים, בין רחובות חוזה סן מרטין 16 לבר יוחאי 18

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גוננים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30199	מוסדר	חלק	32, 45	11, 95

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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>101-0511923</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0511923 בתחומה, לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה.	9154	453		19/10/2020
<u>101-0855585</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0855585 בתחומה, לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה.	11731	687		25/10/2023
<u>4013</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 4013 בתחומה, לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה.	3792	3706		19/08/1990
<u>ב /5166</u>	שינוי	הוראות תכנית 5166 יחולו על תחום התכנית למעט השינויים המופיעים בתכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 62 בתחומה. לרבות הוראות התכנית וכל מסמכיה.	687	1586		16/07/1959



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - חלק 2	14: 40 04/12/2024	בועז ביטמן	04/12/2024	2		רקע	בינוי
לא	חוות דעת סביבתית	14: 13 08/05/2024	צור בלנק	16/04/2024	1		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח איחוד וחלוקה	13: 29 06/08/2024	ראובן אלסטר	06/08/2024	1		רקע	חלוקה ורישום
לא	טבלאות איזון והקצאה	10: 17 05/12/2024	שמי מויאל	05/12/2024			רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	08: 27 04/08/2024	רקפת הדר גבאי	01/08/2024	36		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי-חלק 1	14: 39 04/12/2024	בועז ביטמן	04/12/2024	2	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח נופי	08: 19 04/08/2024	מיכל מורד	09/06/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים ע"ג מדידה	08: 12 04/08/2024	רקפת הדר גבאי	05/04/2022	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תלת מימד	09: 50 09/12/2024	בועז ביטמן	30/07/2024	1	1: 250	רקע	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	נספח תנועה	08: 09 04/08/2024	אייל קראוס	21/07/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 02 04/08/2024	ראובן אלסטר	01/08/2024	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

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
	פרטי			חברת מנוס בר יוחאי 18	ירושלים	רשב"א	15	02-6500115	

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
	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188	boaz@bitman- bentzur.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294	meimad@meimad- sur.co.il
	יועץ סביבתי	צור בלנק		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (2)	36	02-6427684	shl@shl.co.il
אגרונומית	אגרונום	רקפת הדר גבאי		דר' רקפת הדר גבאי	מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12		dryy@zahav.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	שמי מויאל	1636	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484	appraisers@bogin.co.il
	יועץ נופי	מיכל מורד		שדה יער ועיר	מסילת ציון	הר יעלה	2116	02-9900188	office@ai- landscape.co.il



ekroads@ekroads.co.il	02-5328814	22	בית הדפוס	ירושלים	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים בע"מ		אייל קראוס	יועץ תחבורה	
-----------------------	------------	----	-----------	---------	--	--	------------	-------------	--

(1) כתובת : ת.ד. 43121.

(2) כתובת : ת.ד. 3694.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
דיוריות	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר 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
תחזוקה ארוכת טווח	<ol style="list-style-type: none"> 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 מצבו התקין של הבית המשותף והרכוש המשותף ומתקניו, והכל במטרה לאפשר את תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן. 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**

פינוי בינוי ברחוב סן מרטין הריסת מבנה קיים ובניית 2 מבני מגורים על גבי מסד הכולל חזית מסחרית לרחוב חוזה סן מרטין והפרשה ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממגורים מיוחד ושצ"פ למגורים, מסחר ומבנה ציבור, דרך, דרך ו/או טיפול נופי וכיכר עירונית.
- קביעת התכליות המותרות בייעוד הקרקע.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת הוראות בינוי וקווי בניין להקמת מגדל של 37 קומות ומבנה מרקמי של 16 קומות.
- קביעת מספר יח"ד ל-263.
- קביעת תנאים בהליך רישוי.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הוראות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.



11. קביעת הוראות לרישום תלת מימד.

12. קביעת שלביות ביצוע.

13. קביעת הוראות לעניין תוספת זכויות מותנות כנגד הקמת קרן תחזוקה ותוספת קומות ושטחים בהתאם.

14. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	3
דרך מוצעת	4 - 6
דרך ו/או טיפול נופי	2
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4, 5
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
גבול מתחם תלת מימדי	דרך ו/או טיפול נופי	2
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	5
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	3
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	2
להריסה	דרך מוצעת	4, 5
להריסה	ככר עירונית	3
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	דרך ו/או טיפול נופי	2
קו בנין עילי	דרך מוצעת	4
קו בנין עילי	ככר עירונית	3
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.84	747	דרך מאושרת
68.89	3,248	מגורים מיוחד
15.27	720	שטח ציבורי פתוח
100	4,715	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
21.93	1,058.42	דרך ו/או טיפול נופי
20.35	982.13	דרך מוצעת
5.75	277.41	ככר עירונית
51.98	2,508.99	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
100	4,826.95	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>שימושים</p> <p>4.1.1</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים וכל השימושים הנלווים למגורים. חניה תת קרקעית ומחסנים. חדרי כושר וספורט. שטחים משותפים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים. שטח מבונה עבור אשכול מעונות יום. שטח מבונה עבור 2 בתי כנסת. חזית מסחר במפלס רחוב חוזה סן מרטין ומסחר במפלס רחוב בר יוחאי: שטחי מסחר, שירותים אישיים, קליניקות ומרפאות, חנויות, בתי מרקחת, משרדים, בנקים ושימושים אחרים בעלי אופי ציבורי, מבנה ציבור, מתקנים טכניים, חדרי כושר וספורט. שטחי שירות וחדרים טכניים. מרפאות וקליניקות, קופ"ח, משרדים, בתי מרקחת. 	
<p>הוראות</p> <p>4.1.2</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> בתא שטח 1 תותר הקמת 6 קומות מסד הכוללות שימושי מסחר, תעסוקה כולל מרפאות ומעליהם מגדל בגובה של 37 קומות ומבנה מרקמי בגובה של 16 קומות. חזיתות המבנים במפלס קומת הקרקע של מבני המגורים בתכנית ישמשו למסחר, תעסוקה ושימושיים ציבוריים, מבואות ושטחים משותפים לדיירים בלבד. לא תותר הצמדה של שטחי קרקע לדירות בחזיתות אלו. מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות או על הגג, תותר הקמת חדר שנאים בתחומי התכנית עבור כלל הצרכנים בפרויקט. הכניסה למבואות המבנים יהיו מכיוון רחוב סן חוזה מרטין, תותר כניסה נוספת מכיוון רחוב בר יוחאי. תותר הצבת גנטור, מאגרי מים, מתקנים טכניים או כל חדר טכני אחר בגגות המבנים, הפתרון התכנוני לאמצעי הסרת המתקנים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תותר הקמת מרתף חניה בתכנית של עד 100% ובלבד שיוסדר פתרון למי הנגר. יותרו פתרונות באמצעים מכניים. יותר שינוי של עד 2 מ' מהגבהים המצויינים בנספח הבינוי תותר הקמת פרגולות בשטח התכנית וזאת ללא תוספת שטחי בניה ובלבד שאלה יבוצעו בתכנון אחיד לכל התכנית. תמהיל הדירות יהיה מגוון כאשר לפחות 20% מכלל הדירות בפרויקט יהיו בשטח של עד 55 מ"ר תותר תוספת של עד 10% ממספר היחיד בפרויקט ללא צורך בהקלה ו/או בהליך תכנוני נוסף. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו עבור עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. <p>חזית מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתא שטח 1 תתוכנן חזית מסחרית מחייבת כלפי רחוב בר יוחאי וכן חזית מסחרית כלפי רחוב 	





	<p>סן מרטין.</p> <p>2. החזית המסחרית תתוכנן ברצף אחד ככל הניתן, ליצירת חזית רציפה ופעילה לרחובות.</p> <p>3. תותר גמישות במפלסי הכניסה הקובעת המופיעים בנספחי הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים.</p> <p>4. הבינוי יכלול הפרדה בין הכניסות המשרתות את שימושי המגורים לבין אלו המשרתות את שימושי המסחר ובמבנה הציבור.</p> <p>5. תותר חזית מסחרית וציבורית בקו בניין 0.</p> <p>6. תותר בניית הצללה, שטחים מקורים ו/או אלמנטים עיצוביים אחרים מחוץ לקווי בניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, שטחים אלו יתווספו לשטחים המצויינים בטבלה 5.</p> <p>7. חזיתות המבנים במפלסי קומות הקרקע כלפי הרחובות לרבות מפגש הרחובות יכללו אחד או יותר מבין השימושים הבאים: מסחר, תעסוקה כניסות למבני המגורים והפרשות מבונות לצרכי ציבור בלבד. לא יותרו דירות גן במפלס הרחוב אלא בגגות המסד בלבד.</p> <p>8. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי באות א וב' וצבועים בצבע חום ומצויים בקומה 0 ו-2 של בניינים a ו-b, יותרו שימושים ציבוריים בלבד, כמפורט להלן:</p> <p>בשטח המסומן באות א': אשכול מעונות יום בשטח של כ-440 מ"ר ושטח חצרות של כ-305 מ"ר.</p> <p>בשטח המסומן באות ב': שני בתי כנסת בשטח של כ-500 מ"ר.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.9 לעניין איחוד וחלוקה.</p> <p>לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>מרפסות:</p> <p>1. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>2. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>3. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p> <p>4. כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. מרפסות בין שלושה קירות יחושבו מתוך השטח המיועד למרפסות.</p>	
	<p>קווי בנין</p> <p>1. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" בצבע בורדרו יקבע כקו הבניין עבור קומות המסד. (כמסומן בנספח הבינוי).</p> <p>2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין" בצבע תכלת יקבע כקו הבניין עבור מרפסות בלבד.</p> <p>2. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין עילי" יקבע כקו הבניין עבור קומות המגורים מעל קומות המסד. (כמסומן בנספח הבינוי).</p> <p>3. הקו המסומן בתשריט בסימון "קו בניין תחת" יקבע כקו בניין עבור קומות החניון התת קרקעיות.</p>	<p>ב</p>

<p>4. קו בניין בקומות המסד יהיה קו בניין 0. 5. המרחק בין הבניינים בתחום התכנית לא יקטן מ-10 מ'. 6. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין וגבולות המגרש בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
4.2 דרך ו/או טיפול נופי	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה. 2. פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, חניה תת קרקעית, מבני שירות לתחזוקת השצ"פ ומתקנים הנדסיים, וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים. 3. יתרת השטח בתא שטח 2המצוי מדרום לבינוי המוצע, שלא תפותח כדרך ומדרכה בהתאם להסדרי התנועה הסופיים, תפותח כשטח ירוק לרווחת הציבור בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו. תא שטח 2 כולל מגרש תלת מימדי 2A, בהתאם לסימון בתשריט ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת מימדי: 1 חניון תת קרקעי לשימושים המוצעים בתא שטח 1. 2. שטחי שירות נלווים לתא שטח 1.</p>	
הוראות	4.2.2
4.3 דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שימושים במגרש הראשי: 1. דרך, למעט מסילת ברזל. 2. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות. תא שטח 5 כולל מגרש תלת מימדי 5A, בהתאם לסימון בתשריט ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת מימדי: 1 חניון תת קרקעי לשימושים המוצעים בתא שטח 1. 2. שטחי שירות נלווים לתא שטח 1.</p>	
הוראות	4.3.2
4.4 ככר עירונית	4.4
שימושים	4.4.1
<p>תא שטח 3 כולל מגרש תלת מימדי 3A, בהתאם לסימון בתשריט ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת מימדי: 1 חניון תת קרקעי לשימושים המוצעים בתא שטח 1. 2. שטחי שירות נלווים לתא שטח 1.</p>	
הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט 2474
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(4) 2450	(3)	(3)	(3)	(3)		(2) 37	(1) 142	147			6670	14400	A	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
640	(3)	(3)	(3)	(3)		(5) 16	(1) 65	31			980	2150	B	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
1350	(3)	(3)	(3)	(3)	(6) 9	9	25	85		(6) 19180	550	2550	7100	קומות מסד	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
	(3)	(3)	(3)	(3)							(8) 250	(7) 690		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
	(3)	(3)	(3)	(3)							820	560	קומות מסד	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
132						(11) 2	(10) 8	13			(9) 650	(9) 976	זכויות מותנות	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
										3005			תא שטח תלת מימדי 2 A	2	חניון	דרך ו/או טיפול נופי			
										960			תא שטח תלת מימדי 3 A	3	חניון	ככר עירונית			

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מפלס הכניסה הקובעת יקבע ביחס למפלס רחוב חוזה סן מרטין. תותר חריגה של עד 1 מ', ובלבד שתישמר נגישות לכניסת הבניין.</p> <p>2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p> <p>3. תותר הצבת מערכות, מאגרי מים, מתקנים טכניים, גנרטור או כל מתקן טכני אחר בגגות המבנים הפתרון העצובי להסתרת המערכות יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. לא יותרו קירות תמך בתחום התכנית.</p>

6.2	סטיה ניכרת
	<p>הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית:</p> <p>1. חזיתות המבנים במפלס קומת הקרקע של מבני המגורים בתכנית ישמשו למסחר, תעסוקה, שימושיים ציבוריים, מבואות ושטחים משותפים לדיירים בלבד. לא יותרו דירות גן במפלס הרחוב אלא בגגות המסד בלבד. הוראות אלא מחייבות וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>2. ההוראות בנוגע להפרשה המבונה בסעיף 4.1 הינה מחייבת. שינוי בשימושים ו/או בהיקף השטחים ו/או מיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. מיקום עיקרוני של מסחר כלפי רחובות סן מרטין, בר יוחאי מחייב וכל סטייה ממנה, תחשב כסטיה ניכרת.</p>

6.3	חניה
	<p>1. תקן החניה יהא מקום חניה אחד לכל יח"ד בתוספת 10% חניות אורחים תקן החניה לשאר השימושים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תהא הפרדה בין חניות המגורים לחניות המסחר/ התעסוקה/ מבני ציבור ע"י מחסום או אלמנט בין חניות.</p> <p>3. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים ו/או בגג קומות המסד ו/או בקומה טכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. במידת הצורך לעת מתן היתר בנייה, ניתן להוסיף קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניה ומערכות טכניות ללא צורך בהליך נוסף.</p>

6.4	איכות הסביבה
	<p>1. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה תוך עמידה ברמה של 4 כוכבים לפחות.</p> <p>2. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין.</p> <p>3. יבוצעו בדיקות רעש אשר יתייחסו להשפעות רעש מכבישים ורעש משימושים שכנים, לרבות מערכות, על שימושים רגישים בתכנית.</p> <p>4. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מהוראות סעיף זה, תוך כדי אישורה של תכנית חלופית להטמעת אלמנטים של בניה ירוקה בתכנית על בסיס תקן/מתודולוגיה אחרת אשר תוצע על ידי מתכנני המבנה ותאושר על ידה.</p>

6.5	ניהול מי נגר
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי</p>

	להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. יותרו פתרונות באמצעים מכניים.
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	6.6
<p>1. תכניות הביוב והניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות מקומית. 2. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בבניין, או בהתאם להחלטת אגף התברואה בעיריית ירושלים.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	6.7
<p>1. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לכריתה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. 2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה. 3. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינת שימור עצים קיימים בתחום הדרך והדרך המשולבת המוצעות במידה והסדרי התנועה הסופיים יאפשרו זאת.</p>	
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p>	6.8
<p>1. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לכלל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, 2. תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה. 3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה ולשלב הקבע (שלב ההפעלה) הכולל מניעת מטרדים מהסביבה על הבנין ומהבנין על הסביבה, ביניהם: הבטחת צמצום המטרדים בזמן עבודות הבניה, זיהום אוויר ואוורור, רעש ואישור שימושי המסחר בתחום התכנית. 4. תנאי להיתר תיאום התכנון המפורט של שטחי הציבור המבונים עם מחלקת תכנון מבני ציבור. 5. תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע לרבות קביעת עומק אדמה גננית בעומק של לפחות 1.5 מ' עבור נטיעות עצים בוגרים. 6. תנאי בהליך הרישוי 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. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה. 7. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום תשתיות התכנית עם מהנדס העיר.</p>	
<p>6.9 איחוד וחלוקה</p>	6.9
<p>1. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש של השטחים הכלולים במתחם האיחוד והחלוקה המסומן בתשריט התכנית, אשר ירשמו בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. 2. הבעלות בשטחים הציבוריים המבונים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p>	6.10
<p>1. השטחים הציבוריים והמיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	



2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח 6 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

6.11 הריסות ופינויים
1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. יותר להרוס מבנים וגדרות הקיימים בשטח גם אם אינם מסומנים להריסה.

6.12 הנחיות מיוחדות
<p>1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 2,3,5 בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינות בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי) לבין ייעוד משני (במגרש התלת מימדי).</p> <p>2. תותר סטייה של עד 4 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרשים התלת מימדיים 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.</p> <p>3. הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p> <p>א. מימוש זכויות הבניה "המותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימוש אינו מחייב.</p> <p>ב. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות "המותנות", בניתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.</p> <p>ג. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות "המותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>ד. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>ה. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה "המותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשת.</p> <p>ו. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 10,695,749 מיליון ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.</p> <p>ז. תנאי לתעודת גמר הליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית.	הגשת תכנית פיתוח לכלל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית ו הפרשות מבונות לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות תיאום תכנית נטיעות מול אגף שפ"ע כלל קביעת עומק המילוי הנדרש להבטחת עצים בוגרים מעל קומת החניון.
2	תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים	השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה והפרשות מבונות ברמת מעטפת
3	הוצאת היתר	תותר הנפקת היתר חפירה, דיפון וביסוס בטרם הוצאת היתר לבנייה המוצעת.

<p>הבינוי המוצע בתכנית יבנה בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים.</p>	<p>שלביות ביצוע</p>	<p>4</p>
--	---------------------	----------

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 7 שנים. מיום פרסומה למתן תוקף, ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37