

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1225218

מתחם לשימושים מעורבים | דינמומטר-אפריקה ישראל, תלפיות



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/11/2024

לאשר את התוכנית

24/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005310720/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב הסדנא באזור התעשייה תלפיות, בשכונת תלפיות, ירושלים.

בתאריך 8.2.2021 אישרה הועדה המחוזית את תכנית המדיניות של הרובע המתחדש בתלפיות. תכנית מוצעת זו באה לממש את מדיניות הרובע המתחדש בתלפיות הלכה למעשה.

במסגרת תכנית מס' 101-0071951 הרחבת רחוב פייר קניג, הופרשו מהמגרש 40% לטובת הרחבת דרך (שטחים שטרם הופקעו בפועל)

בהתאם למדיניות הרובע המתחדש בתלפיות אחוזי הבניה המוצעים בתכנית הינם בהתאם לעקרונות בניה עפ"י אזור א' - 850% עבור מסחר, תעסוקה ומגורים. ואחוזי בניה נוספים בשיעור של 200% בגין הריסת הבינוי הקיים.

התכנית מציעה הריסת המבנה הקיים - "דינמוטר" בדיקות רכב. אשר בין היתר ינתן מענה למרחב התנועתי הבעייתי והעמוס.

במסגרת התכנית מוצע הקמת מבנה חדש לשימושים מעורבים למגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור, המבנה המתוכנן בעל 30 קומות מגורים מעל 6 קומות מסד למסחר ו/או תעסוקה, מלונאות ו/או מגורי סטודנטים ו/או מבנים ומוסדות ציבור ו- 3 קומות מרתף תת קרקעיות.

בנוסף התכנית מפרישה שטחים למבני ציבור בהתאם למדיניות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם לשימושים מעורבים | דינמוטר-אפריקה ישראל, תלפיות

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-1225218

מספר התכנית

2.847 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220261
קואורדינאטה Y	628561

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב הסדנא 13, אזור התעשייה תלפיות, שכונת תלפיות, 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
	13	הסדנא	ירושלים

שכונה תלפיות, ירושלים.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30142	מוסדר	חלק		44, 58, 60

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 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>1 /12 /תמא</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 1 /4. הוראות תכנית תמא/ 1 /4 /18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>1 /4 /18 /תמא</u>
06/03/2016		4027	7221	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0071951 בתחומה.	החלפה	<u>101-0071951</u>
18/05/1972		1643	1823	תכנית זו מחליפה את תכנית 1677 בתחומה.	החלפה	<u>1677</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	19: 29 17/06/2024	לביב חלבי	10/06/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	בנוי - תכניות	09: 59 22/08/2024	אדרי' יגאל לוי	20/08/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	בניוי - חתכים וחזיתות	10: 20 22/08/2024	אדרי' יגאל לוי	20/06/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 08 11/07/2024	לבל אלדד	11/07/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח סביבה	10: 09 30/07/2024	איתי דולן	01/06/2024	64		רקע	איכות הסביבה
לא	ניהול מי נגר	19: 08 09/07/2024	רן גולדברג	09/07/2024	2		רקע	ניהול מי נגר

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	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	דני פישר		מפעלי דינמוטר בע"מ	ירושלים	הסדנא	13	02-6782236		d0522783080@gmail.com

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	נווה אילן	נווה אילן	1	0524332661		office@leviar ch.co.il
	יועץ תחבורה	לב לאלדד		אמאב תחבורה ותנועה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		eldad@amav. net
	יועץ סביבתי	איתי דולן		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-5300249		itai@shl.co.il
הידרולוגיה וניקוז	יועץ סביבתי	רן גולדברג		יוזמות - סביבה	תל אביב- יפו	שונצינו (1)	16	077-3508001		hydro@yozm ot-sviva.com
	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ מדידות הנדסיות	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	04-8395202		halabi@halab il.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ כלכלי	ארז כהן		חברת ז.כ. מחקר וסקרים בע"מ (1989)	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		office@zc- eng.co.il

(1) כתובת : שונצינו 16, תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



## 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	<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"> <li>שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי.</li> <li>הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011.</li> </ol>

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



מטרות התכנית הן הריסת המבנה הקיים בשטח המגרש והקמת מגדל שימושים מעורבים על גבי מסד מעל הקרקע למגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר ו-3 קומות מרתף תת קרקעיות. עפ"י כללי תכנית אב תלפיות. בנוסף שינוי יעוד הקרקע ממסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ לעירוני מעורב - הכולל: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות והפרשה לצרכי ציבור ולדרך מוצעת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע ממסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ לעירוני מעורב - הכולל: מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות והפרשה לצרכי ציבור ולדרך מוצעת.
- קביעת קווי בניין מירביים.
- קביעת מספר הקומות המירבי ל-30 קומות הכוללות - מגדל בן 24 קומות מעל 6 קומות מסד ו-5 קומות מרתף תת קרקעיות.
- קביעת שטחי בנייה מירביים.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות להפרשות מבונות לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות הפקעה.
- קביעת הוראות בגין הריסת המבנה הקיים.



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

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	2
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	1
זכות מעבר למעבר רגלי	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור	2,593	91.08
שצ"פ	254	8.92
סה"כ	2,847	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	258.07	9.04
עירוני מעורב	2,597.33	90.96
סה"כ	2,855.4	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגורים ושימושים נלווים</li> <li>2. מגורים להשכרה בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.</li> <li>3. מסחר</li> <li>4. תעסוקה</li> <li>5. מלונאות</li> <li>6. מגורי סטודנטים</li> <li>7. תרבות וספורט</li> <li>8. מרפאות</li> <li>9. שטחים מבונים לצרכי ציבור</li> <li>10. חניון ואחסנה</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בניין למגורים, מעל למסד למסחר ותעסוקה / מלונאות, בגובה 30 קומות מעל מפלס ה 0.00 ו-3 קומות תת קרקעיות. כאשר 6 הקומות הראשונות יהיו למסחר, מבני ציבור ותעסוקה / מלונאות. 24 הקומות העליונות יהיו למגורים.</li> <li>2. גג המסד :</li> <li>א. גג המסד יהיה פעיל ויתמוך בשירותי קומות המלונאות ו/או תעסוקה ו/או שימושים משותפים למגורים בתנאי שתהיה הפרדה ראויה בין השימושים השונים.</li> <li>ב. לפחות 10% משטח גג מבנה המסד יתוכנן כגג ירוק תוך הבטחת בטי גידול לעצים וצמחייה.</li> <li>בנפחים הראויים לרבות פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</li> <li>ג. לא תותר הצבת מערכות טכניות על גג קומת המסד מעבר לשטח העולה על 30% משטח קומת גג המסד הפנוי מבינוי. המערכות הטכניות יוסתרו כחלק ממעטפת המבנה ותכנון הגג.</li> <li>ד. בגגות קומת המגדל תותר הצבת מערכות טכניות תוך הסתרתם באמצעות מעטפת המבנה.</li> <li>3. מגיש הבקשה להיתר בניה, יהיה רשאי לבחור לפי שיקול דעתו, באופן חלקי או מלא, בפתרון של הקמת ממ"קים במקום ממ"דים (כפוף לקבלת אישור פיקוד העורף) במקרה זה ניתן להמיר 12 מ"ר משטח השירות, לשטח עיקרי למגורים לכל יחידת דיור המשורתת על ידי הממ"ק המבוקש.</li> <li>4. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</li> <li>5. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.</li> <li>6. הבינוי ייכלל במלואו בתחום קווי הבניין לרבות מרפסות.</li> <li>7. מימוש כלל השטחים למסחר ותעסוקה בתכנית זו הינו מחייב.</li> <li>8. נדרש לסמן מבנים שגובהם מעל 91 מ' מעפ"ש, באמצעות סימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות 810L- 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 מיידיית לאגף טרום חה"א. כמו כן, יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</li> </ol>



4.1	עירוני מעורב
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. לא תותר הקמת גדרות המייצרות חיץ בין הבינוי לשטחים הציבוריים וזאת על מנת לשמור על מרחב ציבורי פתוח ונגיש.</p> <p>2. במדרכות תישמרנה רצועות הליכה ברוחב שלא יפחת מ 3.5 מטרים בחזית הפונה לרחוב פייר קניג וברוחב שלא יפחת מ 2.5 מטרים בחזית הפונה לרחוב הסדנא.</p>
ג	<p><b>שטחים מבונים לצרכי ציבור</b></p> <p>1. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומת הכניסה מרחוב הסדנא ובקומה הראשונה יותרו שימושים לגני ילדים, בית כנסת ושטח עבור מנהל קהילה ורווחה בהיקף של כ- 1,380 מ"ר ובהתאם למפורט להלן:</p> <p>2 כיתות גן ילדים בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר כל אחת.</p> <p>בית כנסת בגודל של 270 מ"ר.</p> <p>שטח בנוי לשימושי מנהל קהילה ורווחה בגודל של 500 מ"ר.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 לעניין הפקעות לצרכי ציבור. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>לעת היתר הבניה יותרו התאמות קלות במיקום השטחים הציבוריים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, כל עוד יישארו עקרונות התכנון.</p> <p>2. השטח הציבורי בתחום הבניין יתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. לא תותר כניסה לחניון מרחוב פייר קניג (ממזרח).</p> <p>2. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.</p> <p>3. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה תת קרקעיות במלואן מעבר למפורט בטבלת הזכויות, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. 4. החניה תהיה כולה תת קרקעית בהתאם לנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>5. בינוי החניון יכלול הכנת תשתית לטעינה חשמלית בכל מקומות החניה, לרבות חדר שנאים ככל שיהיה בכך צורך.</p> <p>6. תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבנייה ובהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית:</p> <p>1. לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים.</p> <p>2. לא תותר סטייה מהחזית המסחרית המוצעת כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>3. לא תותר סטייה ממספר הקומות כמופיע בטבלה 5.</p> <p>4. קווי הבניין המופיעים בתשריט הינם מחייבים, לא תותר סטייה מהם.</p> <p>5. מפלסי הכניסה לכל חנות ולשימושים האחרים יהיו בהתאם למפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה, סטייה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. לא תותר סטייה מהוראות סעיף 4.1.2 יא' לעניין דיור להשכרה לפי התוספת השישית, הוראות אלה הינן מחייבות.</p>

4.1	עירוני מעורב
ו	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עפ"י המדיניות של עיריית ירושלים לעיצוב באבן.  2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.  3. הבקשה להיתר הבניה תכלול התייחסות מפורטת בקנ"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.  4. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.  5. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלם בעיצובו הכללי של המבנה.  6. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.  7. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצוב הכולל של המבנה.  8. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.</p>
ח	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני יוגש בשלב הרישוי.</p>
ט	<p><b>זכות מעבר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זכות מעבר למעבר רגלי</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מהווה זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>
י	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצגו את שילובם בתכנון הבניין.</p>
יא	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דיור להשכיר:</p> <p>1. התכנית כוללת זכויות בניה עבור דיור בהישג יד, הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה יחולו על יחידות דיור אלה.  2. לפחות 25% מיחידות דיור אלה תהיינה יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת, והשטח הכולל לבנייה של יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת יהיה לפחות 20% מהשטח הכולל לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית. לא תותר סטיה מהוראות סעיף זה ותיקבע על כך סטיה ניכרת.  3. ההוראות וזכויות הבניה עבור דיור בהישג יד שיפקעו בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית ככל שבניית יחידות הדיור בהישג יד לא תמומש. יובהר כי מימוש משמעותו הגשת בקשת היתר בניה.  4. בחלוף תקופת ההשכרה הקבועה בהוראות התוספת השישית, יותרו ביחידות הדיור שימוש</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p>
<p>יב</p>	<p><b>קווי בנין</b>                      קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט :                      1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בניין תחתית/תת קרקעי בצבע אדום מיועדים לקומות התת-קרקעיות כמופיע בנספח הבינוי.                      2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בניין בצבע אדום מיועדים לקומות המסד בלבד כמופיע בנספח הבינוי. קו הבניין קדמי כלפי הרחובות יהיה קו בניין 0.                      3. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בניין עילי בצבע אדום מיועדים לקומות המגדל (קומות 6 עד 29) ועבור הקומות הטכניות במידה ויבנו, כמופיע בנספח הבינוי.                      4. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו בניין בצבע תכלת מיועדים למבני הציבור בלבד.</p>
4.2	דרך מוצעת
<p>4.2.1</p>	<p><b>שימושים</b>                      דרך כהגדרתה בחוק למעט מסילת ברזל.</p>
<p>א</p>	<p><b>4.2.2 הוראות</b>  <b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      יותרו מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	(2)	(2)	(2)	5 (1)					9000	9000			2593	1	חניון	עירוני מעורב	
1200	(2)	(2)	(2)		(3)	100		490	12706			2541	10165	2593	1	מגורים	עירוני מעורב
456	(2)	(2)	(2)		(3)	38		200	5186			1037	4149	2593	1	מגורים להשכרה	עירוני מעורב
	(2)	(2)	(2)		1			60	1556			311	1245	2593	1	מסחר	עירוני מעורב
(5)	(2)	(2)	(2)		5			300	7779 (4)			1555	6224	2593	1	תעסוקה	עירוני מעורב
	(2)	(2)	(2)						1030 (7)			(6)	1030	2593	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
1656	(2)	(2)	(2)	3	30 (9)	138	56 (8)	1050	37257	9000		5444	22813	2593	1	>סך <הכל	עירוני מעורב

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:

- קומה טכנית לא תחשב במספר הקומות, למעט קומת גג, מיקומה יקבע לעת מתן היתר בניה.
- יותר ניווד שטחי שרות בין השימושים השונים במסגרת היתר הבניה, אך לא יותרו ניווד שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

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

- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות מרתף ושטחים עבור עמידה בתקן החניה התקף.
- קווי הבניין בתכנית יהיו כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות התכנית לעניין קווי הבניין.
- 24 קומות למגורים לא כולל את קומות המסד.
- יותר שימוש גם למלונאות.
- במידה ויבנה מלון, תותר מרפסת בשטח של 6 מ"ר עבור כל חדר במלון.
- שטחי השירות כוללים בסך השטחים עבור מבני הציבור.

(7) 260 מ"ר עבור 2 כיתות גני ילדים (לא כולל חצרות ששטחן 350 מ"ר), 270 מ"ר עבור בית כנסת ו-500 מ"ר עבור שימושי מנהל קהילה ורווחה. באם החצרות לכיתות גני יהיו מקורות, זכויות הבניה יהיו

בנוסף על זכויות הבניה המופיעות בטבלה 5.

(8) תכנית קומת קרקע.

(9) 6 קומות מסד עבור מסחר, תעסוקה/מלונאות ומבני ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### איכות הסביבה

רעש

1. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה.

2. בתחילת העבודות, ובפרט לעבודות החפירה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.

רעידות

יוכן נספח ביצוע טרם תחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו 3 - , לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות .

סקירת שימושים

לעת התכנון המפורט יוכן סקר שימושים הבוחן את השימושים הקיימים בסביבת התכנית, ובחינת המטרדים הסביבתיים מפעילות שימושים אלה. ממצאי הסקר, לרבות אמצעים נדרשים להפחתת המטרדים יוצגו למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

1. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
2. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ומבני ציבור ו/או פעילויות אדם רציפה.
3. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערמות בריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
4. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
5. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר על פי הצורך .
6. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילרים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

אסבסט

כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלכיות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.

איכות הסביבה	6.1
<p>פסולת בניין</p> <p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות סביבה לעת מתן ההיתר. 2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>זיהום קרקע</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה ביצוע הקידוחים בתיאום עם אגף הקרקעות מזהמות במחוז ירושלים, המשרד להגנת הסביבה. 2. תנאי לתחילת עבודות הינו אישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית בדבר סילוק מטרדים של זיהום קרקע ונקיטת אמצעים למניעת גזי קרקע במידת הצורך.</p> <p>רעש</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית. 2. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות, עסקים שכנים ופעילויות סמוכות. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>בנייה ירוקה</p> <p>1. על התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. 2. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. 3. התכנית תאפשר הקמת תשתיות טעינה לרכבים חשמליים בחניונים.</p> <p>איכות אוויר</p> <p>1. פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור. מיקום הפתחים יתואם עם המחלקה לאיכות סביבה.</p>	



ניהול מי נגר	6.2
	<p>1. יעד נפח הנגר היממתי הנדרש לניהול בשטח התכנית הינו לפחות 182 מ"ק, על פי מחשבון יעד נפח נגר של מנהל התכנון ובהסתברות חזרה של 2%.</p> <p>2. כחלק מתכנית הפיתוח בשלב הרישוי ייקבעו הפתרונות המתאימים לניהול הנגר אשר יאפשרו עמידה וניהול של נפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית.</p> <p>3. אמצעים אלה יכללו גגות כחולים, מאגרי ויסות והשהיה, מצעים מנותקים נקבוביים מעל תקרות מרתף וכיו"ב.</p> <p>4. נספח ניהול נגר יוגש בשלב הרישוי ובו יפורטו האמצעים הנ"ל, מפרטם וכוסר ניהול הנגר שלהם.</p> <p>5. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות.</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.3
	<p>1. הגשת חו"ד סביבתית להיתר בנייה, בהתאם לדרישות המח' לאיכות הסביבה.</p>

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>2. הגשת נספח סביבתי לשלב העבודות הריסה ו/או חפירה ו/או בניה ותיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח של כל השטחים הציבוריים, הכוללת תיאום הממשק עם התכנית המצרנית, נטיעות מחייבות של עצים בוגרים במרחב הציבורי, בתיאום עם אגף שפי"ע ואדריכל העיר.</p> <p>4. הגשת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>5. תיאום התכנון של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>6. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין הצגת סקר שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש. בהתאם לתוצאות הסקר תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח בניית השימושים הרגישים בתכנית לאחר פינוי השימושים המטרדים או בביצוע מיגון נדרשים מפניהם.</p> <p>7. בחינת הצורך בעדכון סקר קרקע וגזי קרקע לבדיקת המשרד והמחלקה לאיכות הסביבה, וביצוע פעולות הנדרשות בהתאם.</p> <p>8. הגשת תכנית לאמצעים לאיסוף מי הנגר והשהייתם בנפח המתאים בתחום התכנית.</p> <p>9. תיאום פתרונות האשפה עם אדריכל העיר.</p> <p>10. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לרבות מיפוי שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש, ואישור המחלקה לשימושים המסחריים המוצעים.</p> <p>11. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, לרבות לעניין הצגת סקר שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש. בהתאם לתוצאות הסקר תקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח בניית השימושים הרגישים בתוכנית לאחר פינוי השימושים המטרדיים או בביצוע מיגון נדרשים מפניהם.</p> <p>12. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לרבות מיפוי שימושים מטרדיים בסמיכות למגרש, ואישור המחלקה לשימושים המסחריים המוצעים.</p> <p>13. הגשת מפרטי מערכות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.</p> <p>14. הגשת סקר שימושים מעודכן אשר יסקור את העסקים והשימושים בעלי פוטנציאל למטרדים בסביבת התכנית. הסקר וממצאיו יועברו לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>15. תנאי לאכלוס שימושים רגישים בתכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות סביבה ופינוי/החלת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים מעסקים סמוכים, ככל שישנם.</p> <p>16. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור, בקומת הקרקע ובקומה הראשונה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי). להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>17. אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>18. הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה.</p> <p>19. תאום שימושים רגישים המותרים בהתאם למגבלות מרחקים מתחנת תדלוק.</p> <p>20. ביצוע בדיקת הימצאות אזבסט באתר.</p> <p>21. סימון החלוקה בין השימושים השונים בגג המסד הפעיל במסמכי הבקשה להיתר ככל והיו.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.4
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות ההפרשות המבונות כפי המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה הקרקע ובקומה הראשונה של הבניין והיקפו כ- 1,380 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לגני ילדים, בית כנסת ושימושי מנהל קהילה ורווחה בלבד עפ"י הוראות סעיף 4.1 ג',</p>	

<b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b>
יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

<b>6.5 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b>
מגרש מס' 1 המוצע בתכנית מצוי בחלקו בתחום מגבלות הבניה לפי תמ"א 18/4. לא יוותרו שימושים רגישים בתחום מגבלות הבנייה, בהתאם להוראות תמ"א 18 ותיקוניה, כל עוד יוותרו האלמנטים מטילי המגבלות בתחנת התדלוק במקומם הנוכחי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.	ניתן יהיה לתת היתר נפרד לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
2	תעודת גמר למגורים	תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות שטחי ההפרשה המבונה, רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים וקבלת תעודת גמר לכלל שטחי התעסוקה והמסחר בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפן של זכויות הבניה הסחירות. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מטעמים שיפורטו בפניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39