

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0400051

קירווי כיכר הלאום

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/06/2017

להפקיד את התכנית

שמיר קפד

26/11/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת חלה על חלק משטח "כיכר הלאום", בירושלים. בהתאם למצב התכנוני המאושר בתכניות החלות, הוקמה בתחום התכנית כיכר אליפטית בשטח של כ-2000 מ"ר, המחברת בין שטחי מוסדות ציבור, מסחר, תרבות, בידור ופנאי המקיפים אותה.

המתחם כולו, על שלל השימושים שבו, נועד להוות מוקד משיכה לתושבי העיר ולמבקרים בה, הפוקדים את המקום לאורך כל ימות השנה.

נוכח תנאי מזג האוויר הקיצוניים הפוקדים את העיר ירושלים לאורך חודשים רבים בשנה, קיים צורך במתן פתרון שיאפשר קירוי של חלק הארי של הכיכר האליפטית לשם הגנה על ציבור המבקרים מפני מפגעי מזג האוויר, ומתן אפשרות לקיום פעילות במתחם לאורך כל ימות השנה מחד גיסא, ומאידך גיסא - שמירה ככל הניתן על אופייה הפתוח של הכיכר ועל תחושת המרחב המוקנית לעוברים והשבים בה.

בשנים האחרונות, אושרו באזור קריית הלאום תכניות שונות, אשר הגביהו משמעותית את גובה הבניה המותרת במתחמים המקיפים את כיכר הלאום, לרבות במתחם מבקר המדינה הגובל, אשר בו אושרה בניית שני בניינים החדפסה 19 עד לגובה של +846 מ' מעל פני הים.

התכנית המוצעת נועדה לאפשר קירוי מבניה קלה, באמצעות שינוי הוראות תכנית 14239 בנוגע לקווי הבניין המותרים, באמצעות נידוד שטחי בניה שלא נוצלו ובאמצעות הגדלת גובה הבניה המקסימלי של אלמנט הקירוי לגובה של +826.50 מ' מעל פני הים.

כמו כן, התכנית קובעת הוראות בעניין הפיתוח בגגות, ובין היתר כי הגגות יכללו גינון ושימושים ציבוריים לרווחת הציבור, שיופעלו ויתוחזקו בתיאום עם עיריית ירושלים.

תנאי לכניסתה של התכנית לתוקף היא נטיעת עצים וצמחייה במפלסי הגגות, והכל בהתאם לתכנית פיתוח כפי שתאושר ע"י מחלקת הגננות בעירייה.

בנוסף, במסגרת תכנית 14239, נקבע בין היתר כי על פני שטחי מפלס הכיכר ומפלס הגג תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי, וכי יתאפשר בהם מעבר חופשי לקהל. הוראות תכנית זו משמרות את זיקת ההנאה לציבור כפי שנקבעה בתכנית 14239, ומבטיחות כי שטחי מפלס הכיכר ומפלס הגג יותרו פתוחים ונגישים לציבור הרחב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	קירוי כיכר הלאום
ומספר התכנית		

מספר התכנית	101-0400051
-------------	-------------

שטח התכנית	15.840 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

219400 קואורדינאטה X

632200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כיכר הלאום, קריית הלאום, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	הנשיא השישי		

שכונה גבעת רם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30864	מוסדר	חלק	19, 24	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5649	23, 18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62
05/08/1993	3796	4131	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4300 ממשיכות לחול.	החלפה	4300
02/02/2004	1800	5270	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5649 ממשיכות לחול.	החלפה	5649
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
19/12/2011	1535	6345	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14239 ממשיכות לחול.	החלפה	14239



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עופר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עופר קולקר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מכתב לעיריית ירושלים - סינמה סיטי ירושלים - חסימות	13/06/2016	עופר קולקר	18/02/2014	1		מנחה	זיקת הנאה
לא	נספח בינוי מס' 01 תכניות חלק א' מחייב לעניין קווי הבניין בכל מפלס בלבד ומחייב לגובה ע"פ הוראות סטיה נכרת	15/05/2018	עופר קולקר	27/12/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי מס' 01 תכניות חלק ב' מחייב לעניין קווי הבניין בכל מפלס בלבד ומחייב לגובה ע"פ הוראות סטיה נכרת	15/05/2018	עופר קולקר	27/12/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי מס' 02 חתכים וחזיתות מחייב לעניין קווי הבניין בלבד ומחייב לגובה ע"פ הוראות סטיה נכרת	15/05/2018	עופר קולקר	27/12/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח חישובי שטחים מס' 03 תכניות חלק א'	15/05/2018	עופר קולקר	27/12/2017	1	1: 250	מחייב	בינוי
לא	נספח חישובי שטחים מס' 03 תכניות חלק ב'	15/05/2018	עופר קולקר	27/12/2017	1	1: 250	מחייב	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מאושר - מפת קומפילציה	24/08/2016	עודד נוראל	17/07/2016	1	1: 500	מחייב	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	משרד האוצר	משרד האוצר, גבי שוחט		משרד האוצר, החשב הכללי	ירושלים	(1)	1	02-5317111		gs@mof.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קפלן 1 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, גבי שוחט		משרד האוצר, החשב הכללי	ירושלים	(1)	1	02-5317111		gs@mof.gov.il

(1) כתובת: קפלן 1 ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888		
חוכר		גבי שוחט		משרד האוצר, החשב הכללי	ירושלים	(2)	1	02-5317111		gs@mof.gov.il
חוכר				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6297777	

(1) כתובת: יפו 216 ירושלים.

(2) כתובת: קפלן 1 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עופר קולקר	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	המלך גיורג') (1	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
מודד מוסמך	מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו מדידות הנדסיות בע"מ	רעננה	הגלים	25	09-7745893		
מודד מוסמך	מודד	עודד נוריאל	916	אר.די.אס שירותי הנדסה ומדידה בע"מ	ראשון לציון	פרימן יעקב) (2	20	03-9503254	03-9503253	rds@rds- eng.co.il

(1) כתובת : קומה 6.

(2) כתובת : אזור תעשייה ישן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
מפלס הגג	מפלס +1 של תכנית, גובה +812.90 מעל פני הים (מפלס הגובה הינו לייחוס בלבד. ייתכנו שינוי גובה הנובעים משיפועי ניקוז)
מפלס הכיכר	מפלס 0.00 של התכנית, גובה +807.60 מעל פני הים (מפלס הגובה הינו לייחוס בלבד. ייתכנו שינוי גובה הנובעים משיפועי ניקוז)

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**

קביעת אלמנט קירוי מעל כיכר הלאום וכן הוראות בינוי ופיתוח במפלס גג הכיכר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת גובה מרבי לאלמנט קירוי הכיכר ל-+826.50 מ' מעל פני הים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח למפלסי הכיכר והגג.
- המרת שטח עיקרי לשטח שירות.
- קביעת תמהיל שימושים במפלסי הכיכר והגג.

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
84.18	13,334.7	ככר עירונית
15.82	2,505.73	מבנים ומוסדות ציבור
100	15,840.43	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.82	2,505.73	מבנים ומוסדות ציבור
84.18	13,334.7	עירוני מעורב
100	15,840.44	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. שימושים ציבוריים שאופיים תרבות ותיירות ומוזיאלי. ב. חניון ציבורי ג. תרבות בילוי ופנאי בתת הקרקע ד. תחנת כיבוי אש</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>1. הפרדת שימושים בין מפלסים : מבנה הציבור יבנה מעל קומות החניון הציבורי הקיים. שטחי החניה ובתי הקולנוע בתא שטח מס' 2 הם תת קרקעיים ומחושבים ביחס לשטח הכולל של תא שטח מס' 1, על כן אינם מהווים חלק משטחי הבניה של תא שטח מס' 2. 2. מס' קומות וגובה מירבי : גובה הבנייה של מעקה הגג יהיה כמצויין בנספח הבינוי, ויתאים לגובה המבנים שבתא שטח מס' 1.</p>
ב	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים 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>
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	<p>א. חניון ב. מסחר (כולל אולמות קולנוע) ג. כיכר עירונית (כולל מוסד תרבות לשימושי תאטרון ופעילויות רב גילאיות : הופעות, הרקדות ופעילות חוץ ספורטיבית) ד. מרכז מבקרים (כולל מוזיאונים וגלריות, אולמות הקרנה ומדיה, ופעילות תרבות).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הפרדת שימושים בהתאם לפירוט להלן :</p> <p>א. מפלס 6- : חניון. ב. מפלס 5- : חניון ואולמות קולנוע. ג. מפלס 4- : חניון ואולמות קולנוע. ד. מפלס 3- : חניון ואולמות קולנוע. ה. מפלס 2- : חניון ואולמות קולנוע. ו. מפלס 1- : חניון, אולמות קולנוע ומסחר. ז. מפלס הכיכר 00 (+807.60) : חניון (שירות), אולמות קולנוע (שירות), מסחר, מרכז מבקרים וכיכר עירונית מקורה. ח. מפלס הגג 1+ (+812.92) : מרכז מבקרים, כיכר עירונית פתוחה, מסחר (שטחי שירות למעברים בלבד).</p>

4.2	עירוני מעורב
	ט. מפלס +2, +3 (+817.92, +822.92): מרכז מבקרים.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. יותר לקרות את שטח הכיכר העירונית באלמנט קירוי, באופן המפורט בנספחי הבינוי. גובה המירבי של אלמנט ההצללה לא יעלה על +826.50 מ' מעל פני הים.</p> <p>ב. אלמנט ההצללה יבוצע בשילוב של חומרים קלים (PVC), אטומים לחדירת מים, אך חדירים לאור שמש, מתוחים על גבי שלד קורות פלדה שיוצבו במפלס הגגות ויימתחו בין שני עברי הכיכר האליפטית, ובלבד שלא יוקמו עמודים לתמיכה באלמנט הקירוי בשטח הכיכר האליפטית במפלס הכיכר.</p> <p>ג. בסמכות רשות הרישוי לאשר שינויים לנספחי הבינוי.</p> <p>ד. רוחב המעבר הציבורי בצפון הכיכר העירונית (בסמוך לבניין מבקר המדינה) במפלס הכיכר לא יפחת מ 8.85 מ'. המעבר יהיה פתוח לציבור ללא מגבלה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בשטחים המיועדים לכיכר עירונית במפלס הגג תותר נטיעת עצים, צמחייה והצבת ריהוט רחוב, וזאת בשטח שלא יפחת מ 70% משטח המפלס.</p> <p>ב. ביתרת השטחים המיועדים לכיכר עירונית במפלס הגג, יותרו שימושים: פעילות רב גילאית, הופעות, הרקדות ופעילות חוץ ספורטיבית וכן מוסד תרבות לשימושי תאטרון.</p> <p>ג. הבטחת תנאי קיום לעצים וצמחים במפלס הגגות-</p> <p>לשם קיום מיטבי והתבססות לאורך שנים של הצמחייה, לרבות עצים יבוצעו הפרמטרים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימוש במצע שתילה מנקז. 2. הגדרת עומק שתילה לשם ביסוס מערך שורשי העצים ע"פ הנחית אדריכל נוף ובאישור קונסטרוקטור. 3. שימוש במערכת איטום וניקוז ייעודית באישור קונסטרוקטור. 4. בחירת מיני צומח המתאימים לתנאים הקיימים כמו: כמות קרינה, משטר רוחות, כמות ומשקעים.
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בתא שטח מס' 1, השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו על פני שטח הכיכר וגגות המבנים בלבד והינו ללא מגבלה כלשהי. השטחים המיועדים לזיקת הנאה למעבר רגלי יקבעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תנאי לכל פעילות במרכז המבקרים יהא תאום עם מנהל אגף תרבות וספורט בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. במרכז המבקרים יותרו השימושים הציבוריים המפורטים לעיל בלבד. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה נכרת מן התכנית</p> <p>ג. לא תותר הצבת דוכנים מסחריים קבועים בשטח המסומן כזיקת הנאה. סטייה מהוראה זו</p>

עירוני מעורב	4.2
<p>תהווה סטייה ניכרת מן התכנית.</p> <p>ד. שטח מפלס הגג העליון שבשימוש לכיכר עירונית פתוחה יהיה פתוח לציבור, ללא מגבלות. השטח יגונן ע"י שתילת צמחייה ועצים.</p> <p>ה. לציבור תהא גישה חופשית למפלס הגג. לא תותר חסימת גישה זו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מן התכנית.</p> <p>ו. לא תותר הקמת מיצגים במפלס הגג. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מן תכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	6		100	32429	605	31167	657		13335	1	חניון	עירוני מעורב	
(1)	(1)	(1)	(1)		2	100	3760			3587	173	13335	1	ככר עירונית	עירוני מעורב	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	2	100	11810	3080	4723	617	3390	13335	1	מסחר	עירוני מעורב	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	23	3159	105		426	2628	13335	1	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	עירוני מעורב	
							51158	3790	35890	5287	6191	13335	1	<סך הכל>	עירוני מעורב	
(1)	(1)	(1)	(1)	6		36	1074	203	871			2505	2	חניון	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	100	2850	150	1600	100	1000	2505	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2		20	500		500			2505	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	5		37	2253	963	1290			2505	2	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור	
							6677	1316	4261	100	1000	2505	2	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור	

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב ? 1992.

(2) לא יותר ניוד שטחי בניה בין מפלסים וכן בין שימושים בתכנית.

(3) מעל מפלס הכיכר יותר קירווי במבנה קל ובהתאם לנספח הבינוי.

(4) קווי הבניין כפי שמסומנים בתשריט מתייחסים למפלס הגג כפי שמופיע בנספחי הבינוי המחייב לעניין קוי הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להיתר בניה יהיו:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.
4. פסולת בנייה ועודפי עפר: יפוננו לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ההובלה תיעשה רק באמצעות מובילים בעלי רשיון עסק להובלת פסולת.
5. תותר הגשת היתר בניה נפרד עבור כל מבנה מבין המבנים שיבנו על גג החניון הציבורי הקיים.

6.2

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר לבנייה שבמקרקעין קודם ששולם היטל השבחה ככל שמגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, זאת בהתאם להיקף השטחים המנוצלים המוגשים להיתרי הבנייה השונים.

6.3

סטייה ניכרת

1. סטייה מהשימושים הקבועים תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
2. לא תותר חסימה של הגישה החופשית של הציבור אל הגגות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.
3. לא תותר הקמת מיצגים במפלס הגגות. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4. לא יותר ניוד שטחים בין המפלסים וכן בין השימושים השונים המפורטים בתכנית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת וראות התכנית.
5. לא תותר הצבת דוכנים מסחריים קבועים במפלס הכיכר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
6. גובה הבניה המפורט בנספח הבינוי יהיה מחייב. סטייה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19