

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0470732

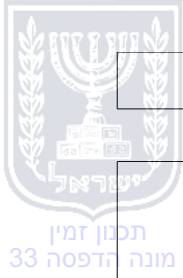
הקרייה המחוזית - שינויים בנינוי, שדרות שז"ר ונורדאו, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח הנמצא בפינת הרחובות יפו, שז"ר ונורדאו שבירושלים.

התכנית נועדה לאפשר שינויים בתכנית 101-0088799 "קריית ממשלה מחוזית ומתחם עירוני מעורב, ירושלים" המיועדים להתאים את תנאי התכנית להתפתחויות שחלו בשטח מאז אישור התכנית, כולל שינויים בקווי הבניין, שינוי התכנית המירבית לקומות המגדלים מעל מפלס 831.63 מטר מעל פני הים, שינוי במספר קומות הגשר שבין שני תאי שטח 1 ו 2, שינוי מפלסי כניסה ראשית עליונה ותחתונה, שינוי מספר מקומות חניה, ניווד זכויות הבניה ללא שינוי סך כל הזכויות המותרות בתכנית, שינוי תוואי זיקת ההנאה, תוספת קומות ביניים בתחום הגרעין, שינוי במפלס גובה מרבי, שינוי בין גבולות מגרשים ע"י איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח ייעודי הקרקע ובסה"כ זכויות הבנייה בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקרייה המחוזית - שינויים בבינוי, שדרות שז"ר ונורדאו, ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0470732

שטח התכנית 1.2 8.490 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219550
קואורדינאטה Y	632800

### 1.5.2 תיאור מקום

ירושלים, שטח בין רח' יפו מצפון, שד' נרדאו ממערב ושד' שז"ר מדרום.

### 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	שד שז"ר		

ירושלים, השטח המיועד לקריה המחוזית, בין רחוב יפו, שד' נרדאו ושדרי שז"ר

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30107	מוסדר	חלק	34-36, 43, 46-47, 158	32-33, 37, 42, 44-45, 48, 63-64, 67, 104

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
101-0088799	12, 9 - 8, 2 - 1
101-0209593	360

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3328	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/16/א/2. הוראות תכנית תמא/23/16/א/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/16/א/2
12/10/2008	58	5857	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/16/א/1. הוראות תכנית תמא/23/16/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/16/א/2 1
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 ממשיכות לחול.	כפיפות	תתל/18
07/01/2014	2792	6729	תכנית זו משנה את תכנית 101-0088799 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 101-0088799 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0088799
12/01/2017	2349	7423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0209593 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0209593



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכניות קומות - נספח מס' 1	14: 09 02/07/2019	עופר קולקר	01/07/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתכים וחזיתות - נספח מס' 2	14: 09 02/07/2019	עופר קולקר	01/07/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	איחוד וחלוקה - נספח מס' 3	14: 06 02/07/2019	יורם אלישיב	01/07/2019	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תכנית מצב מאושר	14: 06 02/07/2019	יורם אלישיב	01/07/2019	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	פקס	דוא"ל
	משרד האוצר	משרד האוצר, גבי שוחט		מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר-החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317500	02-5695379	hashkal@mof.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297745	02-6296178	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, גבי שוחט		מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר-החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317500	02-5695379	hashkal@mof.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		עמליה אברמוביץ		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6297777	



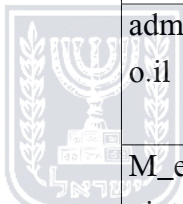
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 ג'ורג'י	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
מודד מוסמך ומהנדס	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	M_ely@beze qint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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**

שינוי בינוי, קווי בנין, מס' קומות, גבהים ומפלסים, בתחום השטח המיועד לקרייה המחוזית, שד' נורדאו ושד' שז"ר, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה, תוך שינוי יעוד משטח פתוח פרטי לשטח עירוני מעורב ומשטח עירוני מעורב לשטח פתוח פרטי.

ב. שינוי הבינוי המאושר בתחום תאי שטח מס' 1,2 ו-9 שעפ"י תכנית מס' 88799, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת קומות בכל אחד מהבניינים שבתחום תאי שטח מס' 1 ו-2.

2. שינוי במפלסי הבנוי והפיתוח שנקבעו בתכנית מס' 88799, לרבות במפלסי הכניסה הקובעת, בגובהי הבניה המרביים, במפלסי הבינוי לקומות המסד ובמפלסי הבינוי לקומות המגדל, בכל אחד מהבניינים כאמור.

3. שינוי במס' קומות שמעל/מתחת למפלסי הכניסה הקובעת שנקבעו בתכנית מס' 88799, בכל אחד מהבניינים כאמור.

4. הגדלת תכסית הבניה המרבית לקומות המגדל מ- 42% ל- 50% בתא שטח מס' 1 ול- 45% בתא שטח מס' 2.

5. שינוי הבינוי להקמת הגשר המאושר בתכנית מס' 88799, בין הבניין שבתחום תא שטח 1 לבין הבניין שבתחום תא שטח 2, ע"י הרחבתו, תוספת קומות מעליו והתרת השימוש והבינוי בו למשרדים.

6. קביעת בינוי להקמת תחנת שנאים תת קרקעית בתחום תא שטח מס' 9 (שצ"פ) שבתכנית.

7. התרת בניה תת קרקעית מתחת למפלס הדרך הציבורית שבתחום תא שטח מס' 13, עבור חניה ושטחים המשמשים בנייני המשרדים שבתאי שטח מס' 1 ו-2.

8. קביעת בינוי להקמת סטיו (ארקדה) בחזיתות המערבית והצפונית של בנין מס' 1 ובחזית הדרומית של בנין מס' 2 וביטול הקמת הסטיו בחזית הצפונית של בניין מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 88799.

ג. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בניין חדשים.

ד. קביעת מס' קומות המרבי בכל אחד מתאי שטח מס' 1 ו-2, כמפורט להלן:

6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מתוכן 5 קומות תת קרקעיות) ו-27 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת (כולל קומות ביניים ושתי קומות טכניות עליונות).

ה. התרת ניווד של 150 מ"ר שטחי שירות מתא שטח מס' 1 לתא שטח מס' 9 לצורך הקמת תחנת הטרנספורמציה התת קרקעית בתא שטח זה.

והתרת ניווד של 120 מ"ר (60 מ"ר שטחים עיקריים ו-60 מ"ר שטחי שירות) מתא שטח 1 לתא שטח 13 לצורך הבניה התת קרקעית מתחת למפלס הדרך הציבורית בתא שטח זה.

ו. שינוי תוואי שטחי זיקות ההנאה לציבור שאושרו בתכנית מס' 88799.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	2, 1
שטח ציבורי פתוח	9
שטח פרטי פתוח	8
דרך מאושרת	13
דרך ו/או טיפול נופי	12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	9
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	8
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	12
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	13
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	2, 1
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	8
זיקת הנאה	עירוני מעורב	2, 1
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	8
חזית מסחרית	עירוני מעורב	2, 1
סטיו	עירוני מעורב	2, 1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	13
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	8
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	9
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	9

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,341	15.80
דרך מאושרת	93	1.10
עירוני מעורב	4,743	55.87
שטח פרטי פתוח	1,625	19.14
שטח ציבורי פתוח	688	8.10
<b>סה"כ</b>	<b>8,490</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.79	1,340.82	דרך ו/או טיפול נופי
1.09	92.61	דרך מאושרת
55.61	4,721.57	עירוני מעורב
19.41	1,647.9	שטח פרטי פתוח
8.10	687.43	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>8,490.33</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. עפ"י המאושר בתכנית 101-0088799.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בשינוי לבינוי ולפיתוח המאושרים בתחום תאי השטח שבתוכנית, עפ"י תכניות מס' 88799 ו-209593, תותרנה תוספות בניה ויותרו שינויים בבנוי ובפיתוח, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2, וכמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת קומות בכל אחד מהבניינים שבתאי שטח 1 ו-2</p> <p>2. יותרו שינויים במפלסי הבנוי והפיתוח שנקבעו בתוכנית מס' 88799, לרבות במפלסי הכניסה הקובעת, בגבהי הבניה המרביים, במפלסי הבנוי לקומות המסד ובמפלסי הבנוי לקומות המגדל, בכל אחד מהמגדלים כאמור.</p> <p>3. יותר שינוי במס' הקומות שמעל/מתחת למפלסי הכניסה הקובעת, שנקבעו בתוכנית 88799, בכל אחד מהבניינים כאמור, כמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>4. תותר הגדלת תכסית הבניה המרבית לקומות המגדל מ-42% ל-50% בתא שטח מס' 1 ול-45% בתא שטח מס' 2.</p> <p>5. יותר שינוי הבינוי להקמת הגשר, המאושר בתוכנית 88799, בין הבניין שבתחום תא שטח מס' 1 לבין הבניין שבתחום תא שטח מס' 2, ע"י הרחבתו, תוספת קומות מעליו והתרת השימוש והבינוי בו למשרדים, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>6. יתוכננו ויוקמו סטיוויים (ארקדות) בחזיתות המערבית והצפונית של בניין מס' 1 ובחזית הדרומית של בניין מס' 2, ויבוטל הסטיו המאושר בחזיתו הצפונית של בניין מס' 2, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>7. תותר בניית קומות חניה תת קרקעיות ושטחים המיועדים לבנייני המשרדים שבתכנית, גם בתחום הדרך הציבורית שבתא שטח מס' 13, בתת הקרקע בלבד, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>8. תותר הקמת תחנת שנאים תת קרקעית בתחום השטח הפתוח בציבורי שבתוכנית (תא שטח מס' 9), כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>9. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1 ו-2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות מרבי, גבוה בניה מרבי, מפלס כניסה קובעת, וקווי בנין מרביים.</p> <p>10. מס' הקומות המרבי, וגובה הבניה המרבי בכל אחד מהבניינים יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו 2 וכמפורט בסעיף 5 להלן.</p> <p>11. מפלס הכניסה הקובעת לבניין שבתא שטח 1 יהא 817.00 ולבניין שבתא שטח מס' 2 812.50. תותר גמישות של עד 1.0 מ', לעת מתן היתר בניה.</p> <p>12. תכסית הבניה המרבית תהא כמפורט להלן:</p> <p>לקומות התת קרקעיות - 100% משטח תא השטח</p> <p>לקומות המסד (בין מפלס 812.50 למפלס 831.63) 70% משטח תא השטח.</p> <p>לקומות המגדל (בין מפלס 831.63 למפלס 919.50) 50% משטח תא שטח מס' 1 ו-45% משטח תא שטח מס' 2.</p> <p>13. ייבנה מבנה גשר שיקשר בין הבניין שבתא שטח 1 לבניין שבתא שטח 2, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>מס' קומות הגשר יהא 3 קומות ויותר בהן שימוש למשרדים ומעברים בין הבניינים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

4.1	עירוני מעורב
	<p>מפלסו התחתון של מבנה הגשר יהיה בגובה שלא יקטן מ- 4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים שמתחתיו או, בגובה אחר בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, שיאפשר מעבר רכבי חירום ושירות.</p> <p>14. סטיו :</p> <p>בחזיתות המערבית והצפונית בקומת הקרקע של הבניין שבתא שטח מס' 1 ובחזית הדרומית, בקומת הקרקע של הבניין שבתא שטח מס' 2, ייבנו סטיוויים (ארקדות), כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.</p> <p>הסטיו המאושר בחזיתו הצפונית של הבניין בתא שטח 2 שע"פ תכנית 88799 - מבוטל בזאת. אונה הדפסה 33</p> <p>עומק סטיו (הארקדה) לא יפחת מ- 3 מ' ברוטו.</p> <p>סטיו (ארקדה) יבוצע ברצף עם מפלס הפיתוח הסמוך.</p> <p>המעבר המקורה בשטח הסטיו (ארקדה) ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>15. תותר התקנת תורן ואנטנות תקשורת מעבר לגובה המצויין בנספח הבינוי, בתיאום עם מנהל התעופה האזרחית וצה"ל.</p> <p>16. חזית מסחרית :</p> <p>בתאי שטח מס' 1 ו 2 תבנה חזיתות מסחריות בהיקף הבניינים, כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2. הפסקות בחזיתות המסחריות תהינה רק עבור כניסות ראשיות לבניינים עצמם.</p> <p>עיצוב החזיתות המסחריות ותכנון (לרבות מפלסים, חומרי בניה, פרטי בנין, שילוט וכדומה) יתואם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ויאושר על ידו.</p> <p>יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה ונגישות לשטחים אלה.</p> <p>הוראות לעניין מניעת מטרדים סביבתיים מהשימושים שבחזיתות המסחריות - ראה סעיף 6.6 להלן.</p> <p>17. יותר מעבר בין תאי שטח מס' 1, 2, 8, ו-13, ללא מגבלה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי מונה הדפסה 33</p> <p>המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו כמפורט להלן :</p> <p>(1) קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע תכלת הם קווי בנין לבניה תת קרקעית.</p> <p>יודגש כי תותר בניה תת קרקעית בתחום הדרך הציבורית שבתא שטח מס' 13, בתחום קווי בניין אלה, כמפורט בסעיף קטן א.7 לעיל.</p> <p>(2) קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת הם קווי בניין להקמת קומות המסד של הבניינים, בין מפלסים +812.50 ל- +831.63.</p> <p>(3) קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע תכלת הם קווי בניין להקמת קומות המגדל בכל אחד מהבניינים, בין המפלסים +831.63 ל- +919.50.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תכנון החניה וביצועה יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2, ובכפוף להוראות תכנית מס' 88799.</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>2. יותקנו 14 מקומות חניה מעבר לדרוש עפ"י תקן, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המוקצים לחניה. מקומות חניה אלה ישמשו את העובדים בבניין חברת "ערים", רח' יפו 169, ירושלים.</p> <p>3. 150 מקומות חניה מתוך מקומות החניה המתוכננים בחניון, לא יוצמדו כלל לנכס כלשהו, וישמשו את הציבור הרחב בלבד.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. עיצוב החזיתות וקביעת פרטי בינוי פיתוח ועיצוב של הבניה יתואמו עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ויאושרו על ידו כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. כל הוראות העיצוב האדריכלי, שנקבעו בתוכנית מס' 88799, ושלא שונו במפורש בתוכנית מס' 470732 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p> <p>4. כל מרווח שיוותר בין גבול תא השטח/ זכות הדרך לבין חזיתות המבנים יפותח כמרחב ציבורי ראוי, תוך שמירה על רציפות, פתיחות והמשכיות עירונית, ותוך הנגשתו לציבור הרחב ולאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>תיאסר הקמת גדרות ו/או מחסומים אחרים בשטח זה, ויש לשמור על נגישות השטח ככל שניתן (למעט במקומות בהם יש הכרח להקמת מדרגות בשל אילוף טופוגרפי).</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ו	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>שטחי הבניה המרביים בכל תא שטח המיועד לבניה יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן. לעת מתן היתר בניה יותר ניווד של שטחי בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. ניווד של עד 200 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי, בין תאי שטח 1,2, ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה העיקריים בתאי שטח אלה.</p> <p>2. ניווד שטחי חניה תת קרקעיים בין תאי שטח 1,2,8,12,13, ללא שינוי בסה"כ שטחי החניה בתאי שטח אלה.</p> <p>3. ניווד שטח עיקרי על קרקעי לתת הקרקע, בתאי שטח 1,2,8,13, ללא שינוי סה"כ שטחי הבניה המאושרים בהם.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית 101-0088799 וכן תחנת טרנספורמציה תת קרקעית.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח בתחום תא שטח מס' 9 יהא בכפוף למפורט בהוראות תכנית מס' 88799.</p> <p>2. בנוסף תוקם תחנת טרנספורמציה תת קרקעית בתחום תא שטח זה, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p>



<p><b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>3. בתא שטח מס' 9 תיאסר בניה מעל למפלס הרחוב למניעת הסתרת הבנין הקיים המיועד לשימור שנמצא ממזרח לתא שטח מס' 9.</p>	
<p><b>4.3 שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>כמאושר בתכנית 101-0088799.</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח בתחום תא שטח מס' 8 יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 ובכפוף למפורט בהוראות תכנית מס' 88799.</p> <p>2. כל המרחב, הפנוי מבינוי על קרקעי ישמש כמרחב ציבורי.</p> <p>3. פיתוח השטח, יתואם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאסר הקמת גדרות או מכשולים למעט מדרגות בשל אילוף טופוגרפי.</p> <p>5. יותר מעבר בין תאי שטח מס' 1, 2, 8 ו-13 ללא הגבלה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>6. ראה סעיף 6.5.6 להלן.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>כמאושר בתכנית מס' 101-0209593 (תכנית הקו הירוק של הרכבת הקלה). וכן חניון תת קרקעי המהווה המשך לחניון משותף תת קרקעי בתאי שטח מס' 1, 2, 8 ו-12.</p>	
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות מיוחדות: על השטח המסומן בתחום תא שטח מס' 13, כרצועת מתע"נ, ממשיכות לחול כל הוראות תכנית מס' 209593, לגבי רצועת מתע"נ.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שטח מפלס הקרקע שבתחום תא שטח מס' 13 יפותח כמדרכה וכהמשך רציף לפיתוח שדי נורדאו הגובלת, בהתאם להוראות תכנית מס' 209593.</p> <p>2. בשטחים התת קרקעיים שבתחום תא שטח מס' 13 תותר הקמת קומות חניה שתהווה המשך לקומות החניה שבתא שטח מס' 1, וכן שטחים המיועדים לבנייני המשרדים שבתאי שטח 1 ו-2 כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 כמפורט בסעיף 4.1.2 א.7. לעיל.</p> <p>תשמר רצועה בעומק של 4 מ' ממפלס הכביש ועד לגג החניה לאורך תא שטח 13.</p> <p>3. יותר מעבר בין תאי שטח מס' 1, 2, 8 ו-13 ללא הגבלה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>	<p><b>ב</b></p>



<b>4.5</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמאושר בתכנית 101-0088799.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> כמאושר בתכנית 101-0088799.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1			75	149	(1) 2000	1000		1000		1340	12	דרך ו/או טיפול נופי	
(2)	(2)	(2)	(2)	6	(5) 27	(4)	(3)	1784	(1) 13950	11810	2140	4200	22400	2280	1	עירוני מעורב	
(2)	(2)	(2)	(2)	6	(5) 27	(5)	(3)	1571	(1) 38350	10950	1100	4300	22000	2441	2	עירוני מעורב	
(2)	(2)	(2)	(2)	5			100	388	(1) 6400	6400				1648	8	שטח פרטי פתוח	
(2)	(2)	(2)	(2)	1				21.8	(1) 150	(6) 150				688	9	שטח ציבורי פתוח	
(2)	(2)	(2)	(2)	5			100		(1) 120	60	60			93	13	דרך מאושרת	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)
דרך ו/או טיפול נופי	12	
עירוני מעורב	1	6200 מ"ר
עירוני מעורב	2	8400 מ"ר
שטח פרטי פתוח	8	3200 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	9	
דרך מאושרת	13	

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

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

- (1) ראה סעיף 4.1.2 ז' לעיל.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) בקומות המסד מעל הכניסה הקובעת ועד גובה 831.63 מטר, תהא התכסית המירבית 70% משטח כל תא שטח. בקומות המגדלים שמעל מפלס 831.63 מטר, תהא התכסית המירבית עד 50% בתא שטח מס' 1 ועד 45% בתא שטח מס' 2. בקומות שמתחת מפלס הכניסה הקובעת, תהא התכסית המירבית עד 100%.
- (4) כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- (5) כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- (6) עבור תחנת טרנספורמציה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  2. לא יצוין היתר בניה במקרקעין קודם שישלם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי סעיף ג' לחוק תכנון והבניה.  2. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומנת.  בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, ובהתאם למפורט בנספח מס' 3 (נספח איחוד וחלוקה).  3. מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  4. לא תוגש תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
<b>6.4</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>1. מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 88799 (לרבות הוראות לעניין שימושים, הוראות בינוי ופיתוח, פיתוח סביבתי, תשתיות, דרכים תנועה וחניה, איכות סביבה, שימור, גובה מבנים ובטיחות טיסה, תנאים למתן היתר בניה וכדומה), וכל הוראות תכנית מס' 209593, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 470732 זו, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.  2. על כל השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור, כשטח עם הנחיות מיוחדות, ממשיכות לחול כל הוראות תכניות מס' תת"ל/18, תמ"א 1/2/א/16/23 ותמ"א 2/א/16/23.</p>	
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. ראה הוראות תכנית מס' 88799 לגבי תנאים למתן היתר בניה בשטח.  2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים הבאים: תיאום מפלסי הבינוי והפיתוח המתוכננים בתחום התכנית (לרבות מפלס הכניסה לחניון) עם מפלסי הפיתוח המתוכננים בשד' שז"ר ובשד' נורדאו, תכנון הסדרי התנועה סביב התכנית, תכנון החניון התת קרקעי שבתכנית וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף תושי"ה.  3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב של הבניינים (לרבות פרטי חזיתות הבניינים ופרטי הפיתוח מסביבם) עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וקבלת אישורו לני"ל.  4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם תכנית אב לתחבורה.  5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: גינון ונטיעות, חומרי גמר ובניה, מפלסי בינוי ופיתוח, ריצוף, תאור, עצים לשימור, גדרות, פתרונות ניקוז הנדרשים בתחום תא שטח מס' 8 עבור הבניינים המיועדים לשימור הגובלים בו מצפון, וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף שפ"ע.  6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשמור בעיריית ירושלים, בין היתר, בנושאים הבאים:  תיאום פרטי התכנון המפורט בתא שטח מס' 8 (השפ"פ), הגובל בבניינים לשימור הקיימים</p>	

6.5

## תנאים למתן היתרי בניה

מצפון לו, התקנת מערכת ניטור על הבניינים לשימור כאמור, כתנאי להתחלת העבודות בשטח, למניעת פגיעה בבניינים אלה בעת ביצוע העבודות, הפקדת ערבות בנקאית וכתב התחייבות לשם הבטחת שמירה על הבניינים לשימור במהלך ביצוע העבודות בשטח, תיאום פרטי הניקוז והחלחול המתוכננים בסמוך לבניינים לשימור וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י מחלקת שימור.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון פינוי ואיסוף האשפה, עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לאיכות סביבה וקבלת אישורה לני"ל. התיאום יבוצע בין היתר, בנושאים הבאים: תכנון והקמה של פירים יעודיים לפליטת זיהום אויר, הכנת מסמך סביבתי שיציג את ההשפעות הסביבתיות של המסחר ובתי האוכל המתוכננים בתכנית (לרבות לעניין רעש, איכות אויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכו') ואת הפתרונות הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים מהם, תכנון מערכת האוורור והמיזוג של המסחר בקומות החניון או במיקום אחר שיאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה, מיקום מתקנים טכניים שונים, תכנון הניקוז והחלחול בשטח התכנית, וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י המח' לאיכות הסביבה.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים, בין היתר, בנושאים הבאים:

תכנון פיתוח שטחי תאי שטח מס' 8,9 ו-12 שיאפשר גישה ושימוש מותאמים לאנשים עם מוגבלויות, תכנון סף דלתות כניסה באופן שלא יעלה על 2 ס"מ, תכנון תאי שירותים נגישים בבניינים שבתכנית וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י המח' לנגישות.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל, בין היתר, בנושאים הבאים: תכנון והקמה של תחנת הטרנספורמציה התת קרקעית בתחום תא שטח מס' 9, תיאום העתקה של תשתיות ומתקנים קיימים של חברת חשמל לשטחים חלופים במידה ותידרש, וכדומה, הכל כפי שייקבע ע"י חברת חשמל.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הגיחון.

13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הנכסים בעיריית ירושלים בדבר אופן רישום הבעלות על השטח המוצע לבניה בתת קרקע, שבתחום תא שטח מס' 13 (דרך ציבורית).

14. ראה סעיף 6.3 לעיל.

15. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום 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 הני"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 ו/או צנרת מים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6.6

## איכות הסביבה

1. אוורור החניון יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובתאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.
2. עבור שימושי ההסעדה, יבוצע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי.



6.6	איכות הסביבה
	<p>הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי שבתכנית, אלא לאירועים חד פעמיים שיקבלו רישיון באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. מערכת האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או במיקום שיתואם מראש ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים (כגון אוורור וכדומה) בחזיתות הבניינים.</p> <p>6. מיקום פתחי אוורור ומתקנים טכניים נוספים לא יהיו במפלס הקרקע ו/או בחזיתות המבנים הפונים למרחב הציבורי. ניתן למקמם בגגות ו/או לכיוון תא שטח 12.</p>

6.7	זיקת הנאה
	<p>השטחים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקווים אדומים שתי וערב הם שטחים עם זיקת הנאה וחלות עליהם כל הוראות תכנית מס' 88799 לגבי שטחים עם זיקת הנאה.</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח. לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

כאמור בהוראות תכנית מס' 101-0088799.

