

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0553511

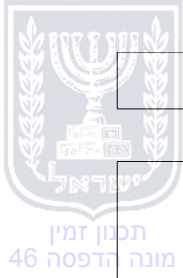
מתחם ישיבת עץ חיים, רחוב יפו, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית המשך לתכנית מאושרת מס' 9532/א - מתחם ישיבת עץ חיים ברחוב יפו במרכז ירושלים, אשר קבעה מתחם לשימושים מעורבים של מסחר, מלונאות, מגורים ושימוש ציבורי, ואפשרה הקמת שני מגדלים, תוך שימור חמישה מבנים בשטח המתחם. מטרת התכנית היא שינוי הבינוי המאושר במתחם ע"י: תוספת קומות למבנה המלון ולמבני המגורים, תוספת יח"ד ושטחי בניה נלווים למגורים, תוספת שטחי בניה למלונאות וצרכי ציבור, התרת בניית קומות חניה תת קרקעיות, תוספת שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, שינוי קווי הבנין למבני המגורים, וכן עדכון תחום זיקות ההנאה למעבר רגלי במתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית מתחם ישיבת עץ חיים, רחוב יפו, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0553511

**1.2 שטח התכנית** 7.653 דונם

**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** 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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
220275	קואורדינאטה X
632500	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

השטח הידוע כמתחם ישיבת "עץ חיים". בין הרחובות: יפו מצפון, עץ החיים (מחנה יהודה) ממערב, מתחם כ"ח מדרום ומזרח.

### 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
		יפו	ירושלים
		מחנה יהודה	ירושלים

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30074	לא מוסדר	חלק	499, 506-507	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4, 3, 2, 1	א / 9532

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	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	תמא/12/1
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
21/07/2008	3999	5833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9532 ממשיכות לחול.	החלפה	9532
02/07/2013	5917	6621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9532/א ממשיכות לחול.	החלפה	9532/א
23/06/2015	6678	7062	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0253286. הוראות תכנית 101-0253286 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0253286



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב לענין מפלס כיתת גן הילדים והספריה העירונית	12: 29 03/09/2019	מוטי כסיף	03/09/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	11: 50 29/07/2019	רן זילברשטיין	29/07/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 08 11/01/2018	מוטי כסיף	09/11/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**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
	פרטי			עץ חיים מגורים (פ.א.)	ירושלים	יפו	107			yankips1@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עץ חיים מגורים (פ.א.)	ירושלים	יפו	107			yankips1@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין		לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	Ran@levyshtark.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין  
46 הדפסה

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 הבינוי המאושר במתחם המתוכנן ע"י: תוספת קומות למבנה המלון ולמבני המגורים, תוספת יח"ד ושטחי בניה נלווים למגורים, תוספת שטחי בניה למלונאות וצרכי ציבור, התרת בניית קומות חניה תת קרקעית, תוספת שטח שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, שינוי קווי הבנין למבני המגורים, וכן עדכון מיקום תחום זיקות ההנאה למעבר רגלי במתחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



מנהל תכנון זמין  
46 הדפסה

- א. שינוי קווי הבניין של מגדלי המגורים (בנינים 5 ו-6 בתא שטח 3).
- ב. שינוי גובה מגדלי המגורים ומבנה המלון (בנין 4 בתא שטח 3) ותוספת קומות באופן הבא:
  1. תוספת 2 קומות למבנה המלון: הגדלה מ-6 קומות ל-8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת;
  2. תוספת 6 קומות מגורים וקומה טכנית לכל אחד ממגדלי המגורים באופן הבא: קומת קרקע (כולל קומה חלקית) + קומה טכנית משולבת בקומות הבנין + 29 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה + מתקנים טכניים על הגג.
  3. תוספת קומות תת-קרקעיות בתאי שטח 3 + 4.
  - ג. תוספת שטחי בניה לשימושים השונים לפי הפירוט הבא:
    1. לשימושי מלונאות:
      - בבנין 4: תוספת של 1,407 מ"ר שטח עיקרי + 473 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
      - בבנין 2: 100 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
    2. לשימושי מגורים:
      - בבנינים 5+6: 4,700 מ"ר שטח עיקרי + 6,120 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.
      - 3. לצרכי ציבור:
        - בבנין 6 בתא שטח 3 תוספת של 135 מ"ר (שטח כולל) עבור כיתת גן ילדים + חצר בשטח של כ-170 מ"ר בקומת הקרקע
        - בבנין 4 בתא שטח 3 בתת הקרקע: תוספת של 1,000 מ"ר (שטח כולל) עבור ספריה עירונית.
        - 4. לחניה בתת הקרקע בתאי שטח 3+4: תוספת של 10,101 מ"ר שטח שירות.
        - ד. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי בעוד 124 יחידות דיור ובסה"כ עד 308 יח"ד.
        - ה. תוספת שימושים מותרים מתחת לכניסה הקובעת.
        - ו. קביעת הוראות לעניין זיקות הנאה למעבר רגלי תוך שינוי מיקומן.
        - ז. שינוי יעודי קרקע:
          - שינוי מ- "מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור" ל- "מסחר ותיירות".



מנהל תכנון זמין  
46 הדפסה



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1, 2, 31, 32
מגורים מסחר ותיירות	3
מסחר ותיירות	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	3
בלוק מבנה לשימור	מסחר	1, 2
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותיירות	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	2, 32
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	3
חזית מסחרית	מסחר	31
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים מסחר ותיירות	3
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר	1, 2, 31, 32
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	3
מבנה לשימור	מסחר	1, 2, 32
מבנה לשימור	מסחר ותיירות	4
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים מסחר ותיירות	3
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר	31, 32
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר ותיירות	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותיירות	4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, מסחר ותיירות	5,796	75.72
מסחר	1,516	19.80
מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	343	4.48
סה"כ	7,655	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותיירות	5,783.48	75.57
מסחר	1,527.22	19.95

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.48	342.64	מסחר ותיירות
100	7,653.34	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) מגורים ושירותים נלווים למגורים כגון: חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחייה ומשרדי אחזקה וכו'.</p> <p>(ב) מסחר ושירותים נלווים למסחר.</p> <p>(ג) תיירות - מלונאות ושירותים נלווים.</p> <p>(ד) חניה ושטחי שירות.</p> <p>(ה) בבנין מס' 2: מלונאות בכל הקומות.</p> <p>(ו) בבנין מס' 4: מסחר בקומת הקרקע ובקומת הגלריה ומלונאות בקומות העליונות.</p> <p>(ז) בנינים 5 ו-6: מבואת כניסה למגורים בקומת הקרקע, מסחר ושטחי שירות בקומת הקרקע, 29 קומות מגורים, שטחי שירות לרבות מרחבים מוגנים, קומות טכניות + מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>(ח) שטח לצרכי ציבור בהיקף של 135 מ"ר (שטח כולל) לכיתת גן ילדים בקומת הקרקע, כולל חצר בשטח של כ-170 מ"ר בבנין 6 ושטח של 1,000 מ"ר (שטח כולל) לספריה עירונית בתת הקרקע של בנין 4, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>על שטחים אלה יחול סעיף הפקעה כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>(ט) בקומות שמתחת לכניסה הקובעת: מסחר לרבות "ספא", בריכה וחדר כושר, תעסוקה, מרפאות, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה עבור חנויות במרכז העיר וכד', שטחי חניה, מחסנים ושטחי עזר ושירותים נלווים שונים, וכן ספריה עירונית כאמור בסעיף ח' לעיל.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום העיצוב והתכנון עם מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לעקרונות תכנית המתאר החדשה לירושלים בנוגע לחומרי הגמר ועיצוב המגדלים.</p> <p>(ב) יותר שילוב של חומרי בניה אחרים, כמו קירות מסך של אלומיניום וזכוכית, בבנינים מס' 4, 5, 6, אשר יעשה ע"פ תכנית עיצוב אדריכלית, שתאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו כתנאי להיתר בניה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(א) בתא שטח מס' 3 תותר הקמת 2 מגדלי מגורים (בנינים מס' 5 ו-6), שיכללו 29 קומות מגורים (כאשר קומת המגורים הראשונה תהיה בנסיגה כמסומן בנספח הבינוי), קומת קרקע הכוללת לובי כניסה, מסחר וקומה חלקית. מעל קומות המגורים תותר קומה טכנית וכן קומה טכנית נוספת משולבת בקומות הבנין.</p> <p>(ב) בתא שטח מס' 3 לאורך חזית רח' יפו תותר הקמת מבנה למלון (בנין מס' 4) בן 7 קומות מעל קומת קרקע שתשמש למסחר, וכן קומת גג טכנית. בנין זה יכלול נסיגה ב-2 הקומות העליונות, כמפורט בנספח הבינוי ובכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>(ג) בנין "ישיבת עץ חיים" (בנין מס' 2) ישומר במלואו וחלות עליו ההוראות המפורטות בסעיף 6.4 להלן. הבנין ישמש למסחר ו/או למלונאות בקומת הקרקע ולמלונאות בקומות שמעליה ובחלל הגג, כמפורט בנספח הבינוי ובכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>(ד) קווי בנין:</p> <p>קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט, ובכפוף להוראות סעיף 6.13 א':</p>



4.1	מגורים מסחר ותיירות	
	<p>1. קו נקודה בצבע תכלת הם קווי בנין על קרקעיים.</p> <p>2. שני קווים ונקודה בצבע אדום הם קווי בנין תת קרקעיים (תחתיים).</p> <p>למרות האמור לעיל לא תותר השלמת קומת המגורים הראשונה מעל המבנים לשימור, כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ה) גובהו האבסולוטי של כל אחד ממגדלי המגורים לא יעלה על 945.00+, כולל קומה טכנית ממורכזת עליונה, כמצויין בנספח הבינוי, ובכפוף להוראות סעיף 6.13 ג'.</p> <p>ו) ברחבת הכניסה ובשטחים הפתוחים יותר פתחי אור (Skylights) רחבים לצורך החדרת אור מירבית לקומת המסחר התת קרקעית.</p> <p>ז) גובה הלובי בקומת הקרקע במגדלי המגורים לא יעלה על 7.50 מ' מתחת לחלל טכני/תקרה מונמכת עבור מערכות מבנה, כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>ח) בקומות מרתפי החניה תותר בניית מחסנים עבור דירות המגורים. גודל מחסן ממוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>ט) מגדלי המגורים יכללו אלמנטים של בניה ירוקה ע"פ הנחיות מה"ע, לרבות הוכחת עמידה בתקן בידוד.</p> <p>י) מפלס הכניסה של מגדלי המגורים לא יעלה על 817.00+. על אף האמור, תותר העלאתו בכפוף להוראות סעיף 6.13 ב'.</p> <p>יא) בקומות שגובהן עולה על 5 מ' תותר בניית קומות ביניים עבור מתקנים טכניים, מרחבים מוגנים וחדרי שירותים, ובלבד ששטח קומת הביניים לא יעלה על 20% משטח הקומה שתחתיה. קומות אלה לא ייספרו במנין הקומות המותר לבניה ע"פ תכנית זו.</p>	
ג	חניה	<p>א) החניה הנדרשת תהיה חניה תת קרקעית.</p> <p>ב) ניתן יהיה לבנות חניון תת קרקעי משותף לתא שטח 3 ותא שטח 4.</p> <p>ג) הפריקה והטעינה יתבצעו בקומת תת הקרקע במפלס הכניסה לחניון.</p> <p>ד) תתאפשר גישה לחניה מרח' כ"ח במסגרת תכנית מס' 101-0301929 (מתחם כ"ח), וזאת בתיאום אגף תושייה.</p> <p>ה) הסדרת התכנון, הביצוע והשלביות תוסדר בין בעלי הזכויות בתא שטח 3 בתכנית זו ובעלי הזכויות בתא שטח 2 בתכנית מס' 101-0301929 (מתחם כ"ח), ובין עיריית ירושלים.</p>
ד	זיקת הנאה	<p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>א) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה, ללא מחסומים וללא מכשולים, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי להיתר בניה.</p> <p>שטחים אלה יפותחו כמעברים, כיכרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח.</p> <p>אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות בתא שטח מס' 3 ועל חשבונם בלבד.</p> <p>המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור למתחמים הסמוכים ולרח' עץ חיים (מחנה יהודה).</p> <p>ב) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים צולבים בצבע חום הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע, בתוך בניינים במתחם, וזאת בשעות הפעילות המסחרית בלבד (כפי שנקבעים בחוקי העזר העירוניים).</p>

<p><b>4.1 מגורים מסחר ותיירות</b></p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין.          ג) בשטח המוגדר כזיקת הנאה יותר פיתוח נופי הכולל צמחיה סמיכה, גינון אינטנסיבי, שלא יעלה על 25% משטח זיקת ההנאה, ריהוט רחוב ואמצעי שינוע אנכי להנגשת מפלס המסחר התת קרקעי, ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י מחלקת שפ"ע ובתיאום עם אדריכל העיר. המעליות יוצבו בסמיכות לנקודת החיבור המוסכמת לתת הקרקע.          ד) לא יותר כל גידור או הצבת שערים מעבר לבינוי המסומן במסמכי התכנית ניתן יהיה להתקין אלמנטים אחרים לשם הגנה זמנית על צמחייה.          ה) בתחום זיקת ההנאה תותר הצבת אזורי ישיבה חיצוניים לפעילות המסחרית (כגון: בתי קפה, מסעדות וכד'), ובלבד שיובטח המעבר לציבור בהתאם לעקרונות תכנית זו.</p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>ה הנחיות מיוחדות</b>          א) הוראות לאכסון המלונאי:          מבנה המלון יכלול גם שטחים ציבוריים הנלווים לאכסון המלונאי כגון אולם קבלה, חדר אוכל וכד'.          האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.          האכסון המלונאי יימסר לניהול גורם מלונאי אחד.</p>	<p><b>ה</b></p>
<p><b>4.2 מסחר</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b>          בבנינים 1, 7 ו-8: כל שימוש מסחרי בשטח זה יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה ועם מחלקת השימור העירונית ויאושר על ידם.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>א הוראות בינוי</b>          הוראות הבינוי החלות על תא שטח זה הן לפי תכניות א-9532 ו-9532.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב זיקת הנאה</b>          זיקת הנאה למעבר רגלי:          השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה, ללא מחסומים וללא מכשולים, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.          שטחים אלה יפותחו כמעברים, ככרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח. אחזקת שטחים אלה תהיה באחריות בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 3-2 ועל חשבונם בלבד. המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור למתחמים הסמוכים ולרח' עץ חיים (מתנה יהודה). בתחום זיקת ההנאה תותר הצבת אזורי ישיבה חיצוניים לפעילות המסחרית (כגון: בתי קפה, מסעדות וכד'), ובלבד שיובטח המעבר לציבור בהתאם לעקרונות תכנית זו.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.3 מסחר ותיירות</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>בבנין מס' 3: מסחר, מרכז תיירותי וכד'.</p>	

מסחר ותיירות	4.3
הוראות	4.3.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>6.4 (א) בנין "גן הילדים" (בניין מס' 3) ישומר במלואו וחלות עליו ההוראות המפורטות בסעיף 6.4 להלן .</p> <p>(ב) יותר שימוש בעליית הגג כשטח שירות.</p>	א
<p><b>חניה</b></p> <p>ניתן יהיה לבנות קומות חניה תת קרקעיות משותפות לתאי שטח 3 ו- 4 .</p>	ב



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)		2	(1)			47	89	625			625	709	1	1	>סך <הכל	מסחר	
(2)		1	(1)			97	97	780			780	807	7+8	2	מסחר	מסחר	
		(3)	(1)					1485		100	1385		2	3	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
		(5) 8	(4)					694		89	605		4	3	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
		(5) 8	(4)					5800		1300	4500		4	3	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
		(9) 30	(8)	53	(7) 308			34585		10800	23785 (6)		5+6	3	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
		(9) 30	(8)					421			421		5+6	3	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
								28190	) 17700 (11	) 10490 (10				3	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
(2)	(2)	9	(9) 30		53	(7) 308	47	1228	71175	) 17700 (11	) 10490 (10	12289	30696	5796	3	>סך <הכל	מגורים מסחר ותיירות
(2)	(2)	9	(12)					1023	(11)	(10)		1023	343	4	>סך <הכל	מסחר	מגורים מסחר ותיירות



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה-הדפסה 46

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					קדמי	אחורי
(2)	1	1	<סך הכל>	מסחר		
(2)	7+8	2	מסחר	מסחר		
	2	3	תיירות	מגורים מסחר ותיירות		
	4	3	מסחר	מגורים מסחר ותיירות		
	4	3	תיירות	מגורים מסחר ותיירות		
	5+6	3	מגורים	מגורים מסחר ותיירות		
	5+6	3	מסחר	מגורים מסחר ותיירות		
		3	מגורים מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות		
(2)	(2)	3	<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות		
(2)	(2)	4	<סך הכל>	מסחר ותיירות		

**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**

### הערה ברמת הטבלה:

- (א) תאי שטח 3 ו-4 הם חלק מאותו מגרש (חלקה 507 בגוש 30074). זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות ל-2 תאי שטח אלה.
- (ב) מגדל מס' 6 בתא שטח 3 יוכל להיבנות בחפיפה חלקית של קווי הבנין של תא שטח 4 ומעל הבנין הקיים בתא שטח 4 כמסומן בנספח הבינוי.
- (ג) לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל לקרקע ולהיפך. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, למעט שטחים לצרכי ציבור.
- (ד) ניתן יהיה לנייד עד 250 מ"ר שטח עיקרי למסחר בין המבנים ובין תאי שטח בתחום התכנית.
- (ה) ניתן יהיה לנייד עד 250 מ"ר שטח עיקרי לתיירות בין המבנים ובין תאי שטח בתחום התכנית.

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

- (1) ע"פ הבנין הקיים לשימור.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) ע"פ הבנין הקיים לשימור, ובנוסף השלמת הקומה החלקית השלישית בבניה קלה, כמפורט בסעיף 6.4 ס"ק 3.
- (4) מפלס רצפת קומת הגג הטכני: כ- 847 מעל פני הים.
- מעל גובה זה יותר חלל טכני בנסיגה מהחזית לרח' יפו.
- (5) ובנוסף קומת גג טכני + מתקנים טכנים על הגג.
- (6) כולל 135 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור: כיתת גן ילדים, וכולל שטח של עד 2,840 מ"ר לגזוזטראות ומרפסות מקורות.
- (7) לפחות 82 מסך יחידות הדיור בתכנית יהיו בגודל של עד 45 מ"ר.
- (8) מפלס רצפת קומה טכנית עליונה: כ- 927 מ' מעל פני הים.



מעל גובה זה יותר חלל טכני ממורכז.

(9) קרקע (כולל קומה חלקית) + קומה טכנית משולבת בבנין + 29 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה + מתקנים טכניים על הגג.

(10) עבור מסחר, תיירות, תעסוקה, מרפאות, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה עבור חנויות, כולל 1,000 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור: ספריה עירונית. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות לתאי שטח 3 ו-4.

(11) עבור חניה ו/או מחסנים. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת משותפות לתאי שטח 3 ו-4.

(12) ע"פ הבנין הקיים לשימור. במידה והבנין יתלה תותר הגבהתו במקומו הנוכחי ב- עד 100 ס"מ לצורך התאמת מפלסים עם הפיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>(א) בבנין 6 בתא שטח מס' 3 יוקצה שטח של 135 מ"ר (שטח כולל) לצרכי ציבור עבור כיתת גן ילדים וחצר בשטח של כ- 170 מ"ר, ובתת הקרקע בבנין 4 בתא שטח 3 יוקצה שטח של 1000 מ"ר (שטח כולל) לצרכי ציבור עבור ספריה עירונית.</p> <p>(ב) מבקש ההיתר יקים על חשבונו את השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה אליהם בתא שטח 3 בהתאם להסכם פיתוח שייחתם בין הרשות המקומית לבין מבקש ההיתר, ולאחר הקמתם ימסור אותם ללא תמורה לרשות המקומית.</p> <p>(ג) הוועדה המקומית תרשום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב-2011, כי השטחים הציבוריים בתא שטח 3 הועברו לבעלות העירייה מכח תכנית זו. הוועדה המקומית תקזז את עלויות הקמת השטחים הציבוריים בידי מבקש ההיתר לעת חישוב ההשבחה ובהתאם להוראות הדין.</p>	
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>לפחות 15% מתחום המגרש יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש, כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34 ובאישור מה"ע או מי מטעמו.</p>	
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.</p>	
<b>6.4</b>	<b>בנין לשימור</b>
<p>הבנינים המסומנים בתשריט כבנינים לשימור מיועדים לשימור ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>בנין 1 - בנין המשטרה.</p> <p>בנין 2 - בנין הישיבה.</p> <p>בנין 3 - בנין גן הילדים.</p> <p>בנין 4 - מלון ברחוב יפו עם חזית קומת קרקע היסטורית לשימור.</p> <p>בנין 7 - בנין השוק צפון.</p> <p>בנין 8 - בנין השוק דרום.</p> <p>(1) כללי:</p> <p>(א) לא תותר הריסתו של בנין לשימור.</p> <p>(ב) לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בניין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>(ג) כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת בבנין לשימור, תשופצנה חזיתות הבנין הקיים ויוסרו כל האלמנטים הקיימים בו, שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, תשתיות חיצוניות כגון חיווט חשמל, צינורות ניקוז וכו', ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובתיאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.</p> <p>(ד) לא תותר כל תוספת בניה על הבנינים המיועדים לשימור, למעט המצויין בסעיפים שלעיל.</p> <p>(ה) לא תותרנה כל עבודות בבנין לשימור, אלא לאחר מינוי יועץ שימור, שילווח ויפקח על העבודות בבנין לשימור.</p> <p>(ו) כחלק בלתי נפרד מביצוע עבודות בבנין לשימור יבוצעו חיזוקים/הגנות לקירות לשימור, ע"פ</p>	



בנין לשימור	6.4
<p>הנחיות יועץ השימור כאמור לעיל ובאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>(2) הוראות נוספות:</p> <p>א) כחלק בלתי נפרד מביצוע חפירה/בניה בשטח התכנית תותקן מערכת ניתור תנודות בעת החפירה והדיפון שמתבצעות באתר. מהנדס הפרויקט יאשר את המערכת ויהיה אחראי למעקב ולדיווח.</p> <p>ב) בכל פגיעה בבנין הקיים לשימור יש לעצור את העבודות, ליידע את יועץ השימור ולהמשיך רק לאחר אישור מהנדס ויועץ השימור.</p> <p>ג) כל פירוק, אחסנה והרכבה בבנין לשימור יבוצעו ע"פ הנחיות ומפרטי יועץ השימור, כאמור לעיל, בפיקוחו ובאישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>ד) יועץ השימור ומחלקת הפיקוח יוכלו לעצור את כל העבודות באתר או חלקן, במידה ולא ימולאו תנאי השימור.</p> <p>ה) בור המים: במפלס +812.0, מצפון למבנה הישיבה, היה קיים בור מים היסטורי. בור המים תועד. שיחזור גאומטריית בור המים תיעשה במיקום חדש בתיאום עם יועץ השימור ובאישור מח' השימור בעיריה.</p> <p>(3) הוראות לגבי בנין 2:</p> <p>א. לא תותר חפירה מתחת לבנין לשימור מס' 2 - בנין הישיבה, למעט מעבר תת קרקעי בהתאם לנספח הבינוי, ולמעט מעליות ומדרגות למרתפים.</p> <p>ב. יותרו התאמות למעליות ולמדרגות, כולל תוספת גרם מדרגות חיצוני, וכן התאמות בגג, בתיאום ובאישור מח' השימור בעיריה.</p> <p>ג. הקונסטרוקציה של השלמת הקומה השלישית תהיה ממתכת ויתאפשר בבוא היום להסירה באופן מלא.</p> <p>ד. תותר תוספת אגף בחזית הדרום מערבית של הבנין.</p> <p>ה. תותר הגדלת פתחי חלונות לדלתות בקומת הקרקע של המבנה, בתיאום ובאישור מח' השימור בעיריה.</p> <p>(4) הוראות לגבי בנין 3:</p> <p>א. תותר תוספת מעלית, גרם מדרגות למרתפים ותוספת קוקיות לגג המבנה לצורך אוורור, בתיאום ובאישור מח' השימור בעיריה.</p> <p>ב. תותר הגדלת פתחי חלונות לדלתות, בתיאום ובאישור מח' השימור בעיריה.</p> <p>ג. תותר חפירה מתחת לבנין לשימור מס' 3 - בנין גן הילדים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>ד. תכנית תליית המבנה תתואם ותאושר עם מחלקת השימור. ניתן יהיה להעתיק את המבנה באופן זמני לצורך חפירת קומות המרתף.</p> <p>ה. תותר הגבהתו של בניין מס' 3 במקומו הנוכחי בלא יותר מ- 100 ס"מ, לצורך התאמת מפלסים עם מפלסי הפיתוח.</p> <p>ו. יותר שחזור מרפסת המבנה בחזית הצפונית.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.5
<p>(1) חזית עם הוראות מיוחדות:</p> <p>א) בגבול הצפוני של תא שטח מס' 3 קיים קיר מבנה היסטורי, שפורק, הועתק ונבנה מחדש במיקום החלופי הנוכחי, כחלק בלתי נפרד מביצוע עבודות הפיתוח ברח' יפו עבור הרכבת הקלה,</p>	

6.5 הנחיות מיוחדות	6.5
<p>בהתאם לתכניות שחלו במקום.</p> <p>כחלק בלתי נפרד מהקמת מבנה מס' 4 ע"פ תכנית מס' 9532 א' שולב קיר המבנה ההיסטורי שפורק בחזיתו הצפונית של בניין מס' 4 החדש שייבנה בשטח, ובחזיתו הצפונית של הבנין הקיים והמסומן כבנין מס' 7, תוך שמירה על שלמותו ושיקומו במידת הנדרש, הכל כמפורט בנספח מס' 1 של התכנית הראשית.</p> <p>(ב) החזיתות עם ההוראות המיוחדות כאמור תהיינה חזיתות לשימור ואסורה הריסתן או פגיעה בהן, בכפוף למפורט להלן. יובהר, כי שערי הברזל הקיימים בחזית לא ייהרסו וייעדו לשימור.</p> <p>(ג) יותר שינוי בפרטי המסגרות שבפתחי הקשתות ע"מ לאפשר כניסה לחנויות מרחוב יפו. מונה הדפסה 46 תכנון זמין</p> <p>(ד) תותר הרחבת הפתחים עד מפלס רחוב יפו ע"מ לאפשר כניסה לחנויות מהרחוב, באישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>(ה) תותר הריסה חלקית של החזית האמורה, ברוחב 6.5 מ', לצורך פתיחת פתח לכניסה ויציאה של רכב חירום, כמפורט בנספח הבינוי, בתיאום ובאישור מח' השימור העירונית.</p> <p>(ו) יובהר, כי לא תותר פתיחת פתחים נוספים מעבר למצויין בסעיפים לעיל.</p> <p>(ז) יותר שינויים בקונסטרוקציית הקיר ההיסטורי בחלקו הדרומי, לצורך תוספת המבנה שעליו, וזאת בתיאום עם מח' השימור העירונית ובאישורה.</p> <p>(ח) ריתום כבלי החשמל עבור הרכבת הקלה בחזיתות אלה יעשה רק באישור יחידת השימור העירונית ובהיתר בניה שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>(ט) פרטי הווטרינות בחזית לשימור יאושרו ע"י מחלקת השימור.</p> <p>(2) בניינים 7,8 מבני השוק:</p> <p>(א) כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבנין לשימור, תשופצנה חזיתות הבנין הקיים הפונות מזרחה ויוסרו כל האלמנטים הקיימים בו, שאינם תואמים לבניה המקורית, לרבות תוספות בניה שנבנו במשך השנים ושלא בהתאם לבניה המקורית, תשתיות חיצוניות כגון חיווט חשמל, צינורות ניקוז וכו', ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובתיאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.</p> <p>(ב) ישופץ גג המבנה וישוחזר גג רעפים לכל שטחו.</p> <p>(ג) תותר התאמה ותוספת לגג של אלמנט המסתיר ו/או מצניע תשתיות כגון מיזוג/ דודים וכו"ב בתאום עם מחלקת השימור ובאישורה.</p> <p>(ד) יותר שינויים בפתחים לצורך שיחזור המצב המקורי.</p> <p>(3) עודפי עפר:</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תכנון העיצוב האדריכלי של הבנינים והמגדל עם מה"ע ו/או מי מטעמו, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר החדשה לירושלים בנוגע לחמרי הגמר ועיצוב המגדלים.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם מה"ע ו/או מי מטעמו:</p> <p>קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית), המצויים בתוך תחום המקרקעין ובצמוד למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל</p>	

**תנאים למתן היתרי בניה**

(למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב', תהינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. (ד) תחבורה:

תנאי למתן היתר בניה למגדל המגורים הראשון יהיה:

1. הצגת פתרונות תחבורה עבור התכנית.
2. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנית להסדרת הגישה לחניה מרח' כ"ח.
3. הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה המוטורית לתא שטח מס' 3, לאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות בתא שטח מס' 3 לבין בעלי הזכויות בתחום הגישה המוטורית המוצעת לחניון ע"פ תכנית מס' 101-0301929 (מתחם כ"ח), המבטיח ביצוע הגישה כאמור, ורישום זיקת ההנאה בתחומה, לבאי החניון המוצע בתחום תא שטח מס' 3.

(ה) תברואה:

תנאי למתן היתר בניה ראשון:

1. תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר אופן איסוף ופינוי האשפה מהשטח, לרבות תכנון מיקום כלי הרכב התפעולי, הדחסנית ודרך הגישה אליה.
  2. תנאי למתן היתר בניה למגדל המגורים הראשון הינו תיאום מקום עבור דחסניות אשפה במפלסי החניון ובניית חדר עבור מיחזור לקרטונים ובקבוקים ע"פ דרישות אגף תברואה ובתיאום איתו.
  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון ביוב, שיאושר ע"פ כל דין בתיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.
- (ו) חשמל:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל והבטחת ביצוע כל המפורט להלן:

1. תיאום תכנון והקמת חדרי שנאים. גודל כל חדר ייקבע ע"י חברת חשמל בבואה לאשר את הבקשה להיתר בניה.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. השנאים ימוקמו במפלס החניה העליון, בחלקו המערבי של תא שטח 3, כמסומן בנספח הבינוי, או במיקום אחר ע"פ דרישת חברת החשמל ובאישור מה"ע או מי מטעמו.
4. תובטח גישה לחדרי השנאים במשך 24 שעות ביממה לכלי רכב ועובדי חברת החשמל.
5. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, יועתקו תשתיות חשמל קיימות, במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, באישור חברת החשמל.

(ז) תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 3 יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטח המסומן כזיקת הנאה בתיאום עם מה"ע ומחלקת שפ"ע, לרבות שטחי גינון אינטנסיבי, נטיעות וריהוט רחוב.

(ח) סביבה:

תנאי למתן היתר בניה למגדל המגורים הראשון יהיה:

1. הכנת חו"ד סביבתית לענין הערכת המטרדים בעת ביצוע עבודות ההקמה ולענין האמצעים לצמצומם, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
2. הגשת חו"ד סביבתית לענין מטרדים ומפגעים סביבתיים מכל המערכות המתוכננות והאמצעים המתוכננים ולצמצומם לרבות מהמסחר, מהחניון התפעולי, מבריכות השחיה, מחדרי השנאים וכד'. חווד הדעת תוגש לאישור המחלקה הסביבתית ומסקנותיה יעודכנו במסמכי הבקשה להיתר וביצוען יהיה חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.







תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>3. הצגת דו"ח מפורט בענין הגברת הרוח והצגת אמצעים מפורטים למיתון אקלים הרוח, לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. הפחתת רוחות:</p> <p>ותור הקמת אלמנטים מחומרים קלים למיתון רוחות מעבר לקווי הבנין המירביים בבניינים, במידה שיידרשו בעקבות דו"ח הגברת הרוח המפורט, ובלבד שהפתרון האדריכלי יאושר ע"י מה"ע ו/או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאים להיתר בניה לחניון התת קרקעי יהיו כמפורט בסעיף 6.9 א' להלן.</p> <p>6. הגשת נספח אקוסטי כמפורט בסעיף 6.9 ב' ס"ק 1 להלן.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>(א) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון עם אגף שפ"ע בעירייה לענין העצים המיועדים לשימור בתחום המגרש, בכפוף למצויין בסעיף 6.3 לעיל.</p> <p>(ב) תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הבטחת ביצוע כל הנחיות השימור הנדרשות, כפי שייקבע ע"י יחידת השימור העירונית.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תיאום עם פיקוד העורף מחוז ירושלים בנושא המיגון הנדרש עבור נשוא ההיתר.</p> <p>(ד) תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תיאום עם מנהלת הסעת המונים.</p> <p>(ה) תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כיבוי והצלה בעיריית ירושלים.</p> <p>(ו) תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא קבלת אישור ממורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה לתכנון המפורט המבוקש.</p> <p>(ז) תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא רישום הערת אזהרה לשטחים עם זיקת ההנאה למעבר רגלי בספרי מקרקעין הנזכרים בסעיפים 4.1.2 ד' וסעיף 4.2.2 ב' לעיל, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>(ח) תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>(ט) תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא הצגת פתרונות לטיפול בחפירה ועודפי מילוי.</p> <p>(י) תנאי למתן היתר בניה לשטחי המלונאות יהא תיאום עם משרד התיירות.</p> <p>(יא) תנאי להיתר בניה למגדל מגורים 6, בו ימוקם השטח עבור כיתת גן הילדים, יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לגן ילדים, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העיריה.</p>	



תנאים למתן תעודת גמר	6.8
<p>(א) תנאי למתן תעודת גמר למגדל המגורים הראשון יהיה פתיחת המעבר המסומן כזיקת ההנאה למעבר רגלי לכיוון רחוב יפו, להנחת דעת אגף שפ"ע ומה"ע של עיריית ירושלים.</p> <p>(ב) תנאי למתן תעודת גמר למגדל המגורים הראשון יהיה השלמת ביצוע של פתרון הביוב להנחת דעת מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>(ג) תנאי למתן תעודת גמר למגדל המגורים הראשון יהיה השלמת הסדרי התנועה ע"פ התכנון המפורט שיאושר.</p> <p>(ד) לא תינתן תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>(ה) לא תינתן תעודת גמר כלשהי לבניין לשימור, אלא לאחר קבלת אישור יחידת השימור העירונית.</p> <p>(ו) תנאי למתן תעודת גמר ראשונה למגדלי המגורים יהיה קבלת תעודת גמר למבנה המלון,</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.8 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>וכאמור בסעיף 7.1 להלן.</p> <p>ז) תנאי למתן תעודת גמר למגדל המגורים הראשון יהיה סיום ביצוע עבודות השימור לבנין "הישיבה" (בנין מס' 2) ולבנין "גן הילדים" (בנין מס' 3) ושיקום החזית המזרחית של כל חנויות השוק (בנינים מס' 7 ו-8) וקבלת אישור מיחידת השימור העירונית בדבר השלמת הביצוע כאמור בסעיף 7.1 להלן.</p> <p>ח) תנאי למתן תעודת גמר לכל מגדל מגורים יהיה גמר ביצוע של האמצעים למיתון הרוח, כפי שנקבעו ואושרו בהיתרי הבניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א) מניעת זיהום אוויר:</p> <p>תנאים להיתר בניה לחניון התת קרקעי יהיו כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) כפי שמפרסם המשרד להגנת הסביבה מעת לעת.</li> <li>פתחי כניסת האווריר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</li> <li>מיקום פתחי האוורור של הבריכה ו/או חדרי המכונות יהיו על גג בנין מס' 4.</li> <li>ייקבע חדר נפרד לחומרים המסוכנים של בריכת השחייה, אליו תהיה גישה ישירה מהחניון התפעולי לשם שינוע החומרים המסוכנים והטיפול בהם בארוע חומ"ס.</li> <li>מערכת האוורור של בריכת השחייה וחדר הכימיקלים יהיו נפרדים והמוצא שלהם יהיה מעל בנין מס' 4.</li> <li>גנרטור החירום ימוקם בחניון התפעולי וארובת הפליטה שלו תהיה מעל בנין מס' 4.</li> </ol> <p>ב) מניעה והפחתת רעש:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כתנאי להיתר בניה יוגש נספח אקוסטי הבוחן את הרעש הצפוי באזור התכנית מהכבישים בסביבה ומן המערכות המכניות לאוורור החניון, בהתבסס על תכנון מפורט של החניון ותכניות של הכבישים בסביבה. הנספח האקוסטי יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה למבנים בתכנית.</li> <li>בגג המלון ייאסר השימוש לאירועים.</li> </ol> <p>ג) ניקוז:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בשלב הגשת הבקשה להיתר יש להכין תכנית ניקוז עקרונית כללית לכלל שטח התכנית, ועל בסיסה להכין תכנית ניקוז מפורטת לשלב הבניה, בהתאם להנחיות בניה משמרת נגר של משרד השיכון.</li> <li>בתכנית הניקוז של שטח התכנית ישולבו אמצעים טכניים סבירים למניעת הגדלה של נגר עילי לעומת המצב הקיים, וזאת באמצעות שטחי החדרה או איגום מוגדרים (כגון בורות חלחול, תעלות החדרה ומתקנים דומים), בהתאם לסעיף 6.2 לעיל.</li> </ol> <p>ד) חניה ומערכות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מערכות האנרגיה, לרבות מיזוג, אצירת אשפה, מחסנים, מערכת לטיפול בשפכים וכד', עבור המבנים לשימור (בנינים מס' 2, 3) יוקמו בתוך החניון התפעולי או ישולבו בבנינים החדשים (בנינים 4, 5 ו-6).</li> <li>לא תותר הקמה של מערכות מיזוג, אוורור וכד' על הקירות החיצוניים או על גג מבנים אלו, למעט הקמה של ארובה מעוצבת לשם פינוי זיהום אוויר וריחות מבית אוכל.</li> </ol>	<p><b>6.9</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>2. תותר הקמה של ארובת פליטה אחת בלבד בכל מבנה לשימור, שתעוצב בתיאום מראש ובאישור מחלקת השימור. במידה ותידרש, מערכת לסינון ריחות והמפוחים יותקנו בתוך המבנה או בחניון התפעולי ולא על הגג.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>באחריות מגיש הבקשה להיתר בניה לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה ולפנותה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. פינוי הפסולת יעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>(א) התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות "נבי עכאשה (מערב)", שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 4923 מיום 26.09.2000).</p> <p>(ב) ע"פ סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978, אסור לבצע באתר עתיקות כל עבודות בניה, סלילה, חפירה, הריסה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.</p> <p>(ג) בשטח הנ"ל קיים צורך לבצע חפירות ארכיאולוגיות מדעיות או חיתוכי בדיקה ע"פ שיקול דעתה של רשות העתיקות לפני תחילת העבודות באתר.</p> <p>(ד) אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>(ה) אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p> <p>(ו) ללא נוכחות מפקח של רשות העתיקות אסור לבצע בתחום התכנית כל עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה.</p>	
<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבנינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>(א) קווי הבנין המירביים המפורטים בתכנית הינם מחייבים, כל חריגה מעבר ל- 20 ס"מ מקווי הבנין המירביים, תיחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת"), מלבד צמצום המרחק בשל אמצעים למיתון רוח (מחומרים קלים בלבד) כמפורט בסעיף 6.6 ח' ס"ק 3 ו- 4 לעיל.</p> <p>בקומת המגורים הראשונה בבניני המגורים (מס' 5 ו-6) לא תותר חריגה מקו הבנין כפי שמופיע בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו תיחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>(ב) לא תותר העלאת מפלס הכניסה למבנים ביותר מ- 1 מ' מהמסומן במסמכי התכנית והעלאתו ביותר מ- 1 מ' תהווה סטייה ניכרת. יובהר, כי אין מניעה להנמכת גובה מפלס הכניסה למבנים בשלב היתר הבניה וככל שהדבר יידרש לשם יצירת רצף אורבני עם המגרשים הסמוכים.</p> <p>(ג) גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי בכל בנין, כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5, הינם מחייבים.</p> <p>כל תוספת גובה לקומות המגורים מעל 1 מ' מהמפורט במסמכי התכנית תיחשב כסטייה ניכרת. על אף האמור לעיל, תותר סטייה של עד 0.5 מ' בגובה גג מבנה המלון בבנין מס' 4 ובלבד שלא</p>	





<b>6.13</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
	<p>יהיה שינוי במפלס הכניסה.</p> <p>ד) מסי יחידות הדיור המינימלי בתכנית הינו 184 יח"ד. כל הקטנה שלו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה) שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי, כמצויין בסעיף 4.1.1 ח' לעיל, הינם מחייבים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ו) ייאסר ניווד שטחים משטחי המלונאות והשטחים הציבוריים לשימושים אחרים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ז) לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע, למעט שטחים לצרכי ציבור. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ח) סימון השטחים המסומנים בתכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי הינם מחייבים, כמפורט בסעיפים 4.1.2 ס"ק ד' ו- 4.2.2 ס"ק ב' לעיל. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ט) שלביות הביצוע המוצעת בתכנית (ראה סעיף 7.1 להלן) הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת.</p>

<b>6.14</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>כל השטחים בתחום התכנית יהיו נגישים לאוכלוסיה עם מוגבלויות בתיאום עם אדרי' נגישות מטעם העירייה.</p>



<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א) הועדה המקומית לתכנון ובניה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין בתחום התכנית קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.16</b>	<b>חניה</b>
	<p>א) כל החניה שבתחום התכנית תהיה תת קרקעית, לרבות שטחי פריקה וטעינה, למעט רמפות ירידה לחניונים.</p> <p>ב) החניה תהיה ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>

<b>6.17</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	<p>השטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית ירושלים בהתאם לדין.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה תכנונית בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הבנין, כמפורט בנספח הבינוי, לצרכי ציבור.</p> <p>להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית המלון והמסחר - בניין מס' 4	
2	בניית אחד ממגדלי המגורים - בניין 5 או 6 - בד בבד עם שיפוץ ושימור של המבנה לשימור	תנאי למתן תעודת גמר למגדל המגורים הראשון יהיה:

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	הסמוך אליו (בנין 2 או 3 בהתאמה)	<p>א. קבלת תעודת גמר למבנה המלון במבנה לשימור הסמוך אליו וכן בנין מס' 4.</p> <p>ב. השלמת ביצוע עבודות השימור ושיקום החנויות וקבלת אישור מיחידת השימור העירונית בדבר השלמת הביצוע להנחת דעתה ודעת מה"ע.</p> <p>ג. השלמת ביצוע החניון להנחת דעת אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p>
3	בניית מגדל המגורים השני.	<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע פיתוח השטח המיועד ל"זיקת הנאה למעבר רגלי" כאמור בסעיף 4.1.2 ד' וסעיף 4.2.2 ב', להנחת דעת מחלקת שפ"ע ומה"ע בעיריית ירושלים.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

