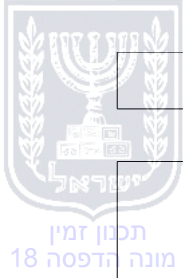


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0762906

תוספת שטחי משרדים, שד' גולדה מאיר 255, 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

1. הרקע לעריכת התכנית.

על השטח חלה תכנית מס' 4820 ב' אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים מסחר ותעסוקה ולאזור מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור, תכנית זו מבטלת את תכנית 4820 ב' ומאחדת את כל זכויות הבניה לתכנית אחת.

על השטח בנוי מבנה מרכז מסחרי רמות בן 3 קומות ומעליהן מתבצעת בניה של מבני מגורים ומוסדות ציבור על פי היתרי בניה שהוצעו: 14/474, 14/475, 14/476. ב 01.09.2018 אושרה תכנית 178129 של קו רכבת קלה. אישור התכנית שינה דרישת חניה לפרויקט על פי תכנית 5166 ב' ויצר עודף מקומות חניה לרכב פרטי בחניון בנוי.

2. תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה

התכנית עוסקת בשטח המרכזי ביותר ברמות: על הרחוב הראשי- שדרות גולדה מאיר, גובל במרכז האזרחי (מתנ"ס, ספרייה, בית ספר וכן הלאה) ובמרכז המסחרי הקיים. תכנית זו מוסיפה על הזכויות המוצעות בתכנית 4028 ב' - קומת משרדים בהיקף כ-780 מ"ר שטחים עיקריים על כ-33 מקומות חניה מעודפי החניה לפי התקן החדש. התכנית ממצה תא שטח מרכזי זה והופכת אותו למרכז עירוני מהדרגה הראשונה המשלב שימושים שונים, כ- 250 יחידות דיור, שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים לשימוש בציבור.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל

בשטח מסתיימת בניית מסחר, משרדים, מבני מגורים ומבני ציבור

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע

מגיש התכנית הינו בעל זכויות פיתוח ממנהל מקרקעי ישראל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי משרדים, שד' גולדה מאיר 255, ירושלים

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0762906 מספר התכנית

18.116 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218515
קואורדינאטה Y	636000

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמות, מרכז מסחרי, מצפון וממערב השטח שבין רח' הקונגרס הציוני וממזרח שד' גולדה מאיר.

### 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 גולדה מאיר	255	

רמות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30869	מוסדר	חלק	20	

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 18



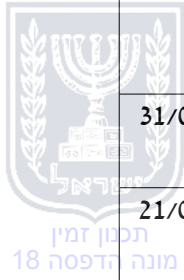
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ב /4820	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר ב.4820.	6288	6262	31/08/2011
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר אוסטרובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר אוסטרובסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 00 27/07/2020	אלכסנדר אוסטרובסקי	21/04/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		21: 58 20/08/2020	אלכסנדר אוסטרובסקי	14/07/2020	2	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		20: 04 17/05/2020	סלאח מרזיק	21/04/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		18: 20 11/07/2019	ראובן אלסטר	11/07/2019	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



**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			בית חדש בירושלים בע"מ	ירושלים	הרב שאולזון	49	02-6595500	02-6514743	gesher6@01 2.net.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אלכסנדר אוסטרובסקי	64951		ירושלים	האביבית	10	02-6247755		alex@ostalex .com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	21761345		ירושלים	(1)				eng.salah.mar zeeq@gmail. com

(1) כתובת : כתובת : אל פורסאן 8 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

תוספת 780.0 מ"ר של משרדים במפלס 3.20- במקום חניה מתבטלת בהתאם להקטנת תקן חניה בעקבות אישור תכנית 101-0178129 רכבת קלה ירושלים "הקו הכחול".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. ביטול תאי שטח מתכנית קודמת וקביעת תא שטח אחד שיכול את כל היעודים דיינו : מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2.2 תוספת 780 מ"ר למשרדים במפלס 3.20- על שטח חניה מבוטל.

2.2.3 הטמעת הוראות מתבע 4820 ב'

2.2.4 קביעת מספר יח"ד

2.2.5 קביעת זכויות הבניה מרביים למבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר, תעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

2.2.6 קביעת בינוי למרכז מסחרי, מבני מגורים, ומבנה ציבורי מעל למרכז מסחרי מאושר, הכל בהתאם לנספח 18 הבינוי.

2.2.7 קביעת קווי בניין למסחר, למשרדים, לחניה, למגורים ולמבני ציבור.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניינים.

2.2.9 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.10 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מסחר ותעסוקה	13,221	72.93
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,907	27.07
סה"כ	18,128	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	18,116.2	100
סה"כ	18,116.2	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר                      ב. מגורים                      ג. משרדים                      ד. מרפאות                      ה. שימושים נלווים (שטחים משותפים) המשרתים את דירות המגורים לרבות בית כנסת, חדר כושר וכד'.                      ו. חניונים מקורים ושטחי שרות לטובת השימושים השונים של ייעוד זה כולל שימושי המגורים                      ז. מבנים ומוסדות ציבור ושימושים נלווים. אודיטוריום עבור היכל תרבות.                      ט. שטח פתוח עירוני</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר תוספת משרדים במקום שטחי חניה ואחסנה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח.                      2. שטחים משותפים : במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 300 מ"ר לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד.                      3. מפלס הכניסה הקובעת למגורים יהיה כמצוין בנספח מס' 1. תותר גמישות של 0.4 מ' במפלס ה-0.00+ וגובה בנייה מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות.                      4. קומה טכנית: הקומה הטכנית במבני המגורים תכלול אך ורק שימושי שירות טכניים כגון חדר מעליות, חדר יציאה לגג, מערכות מיזוג, מים וכיו"ב ותבנה בהתאם להנחיות הבאות:                      א. התכסית לא תעלה על 30% מתכסית הגג.                      ב. המרחק בין קירותיה למעקה הגג לא יקטן מ-4 מ'.                      5. מחסנים: השטח עבור מחסן ליחידת דיור לא יעלה על 8 מ"ר ליחידת דיור.                      6. מרפסות: במבני המגורים יותרו מרפסות זיזיות בעומק של עד 4 מ'. מרפסות זיזיות יותרו בתחום קווי הבניין בלבד, פרט לאלו שאושרו במסגרת היתר בניה טרם אישור תכנית זו.                      7. המרחק בין קירות המבנים לא יפחת מ-20 מטרים.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית חדרי אשפה עד קו המגרש ובתנאי שיהיו תת קרקעיים.</p>
ג	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>א. בייעוד זה תותר בניית מבני ציבור בשטח כולל של 1,700 מ"ר ברוטו. משטח זה יוקצו לטובת אודיטוריום עבור היכל תרבות 1,200 מ"ר ברוטו. שטחים אלו יתוכננו באופן שיוותר כמה שיותר שטח פתוח במפלס 761 + לשימוש כשטח גינה עירונית על פי המפורט בהמשך.                      ב. במסגרת מבני המגורים יוקמו במפלס הכניסה:                      1. בית כנסת בשטח כולל שלא יפחת מ 300 מ"ר בנוי.                      2. 3 כיתות גן בשטח שלא יפחת מ 375 מ"ר בנוי + 270 מ"ר חצרות.                      3. שטחים אלו יירשמו על שם עיריית ירושלים לאחר רישום בית משותף.                      4. לא תותר הקמת מוסדות הציבור בתחום מגבלה בגין תחנת תדלוק כאמור בתמ"א 18.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>מעליות</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח חדש 1 ו/או תא שטח 2 יהיה הקמת דרגנועים/ מעליות המקשרים את מפלס רח' גולדה מאת ואל מפלס הגשר, לשימוש הציבור הרחב בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר זיקת ההנאה המאפשרת מעבר הציבור בדרגנועים ובמעליות.</p> <p>3. בעלי הנכס יבצעו האחזקה של הדרגנועים/ מעליות על חשבונם, בהתאם להוראות העירייה.</p>	ד
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בתחום ייעוד זה יבוצעו שטחים פתוחים לשימוש הציבור משני סוגים:</p> <p>1. גינה עירונית אפקטיבית רציפה בהיקף שלא יפחת מ 4 דונם. פיתוח זה יכלול אזורי משחק לילדים, מתקני משחקים, אזורי נטיעות, ספסלי ישיבה וכיו"ב בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הרחבת מדרכה כלפי רחוב הקונגרס על ידי ריצוף, מקומות ישיבה, אזורים עם נטיעות וכיו"ב, תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מיקום שטחים אלו מופיע בנספח הבינוי המחייב לעניין זה.</p>	ה
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע אדום עבור בנית מגורים מעל מפלס 753.0, בשני קווים נקודה בצבע אדום עבור בניה תת קרקעית של מסחר ותעסוקה, בקו נקודותיים בצבע אדום עבור בניה על קרקעית של מסחר ותעסוקה, בקו נקודה בצבע תכלת עבור בנית משרדים במפלס 757.90 = 23.70, בשני קווים נקודה בצבע תכלת עבור בניה תת קרקעית של מבנים ומוסדות ציבור, בקו נקודותיים בצבע תכלת עבור בניה על קרקעית של מבנים ומוסדות ציבור.</p>	ו
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>שטחי הגינות העירוניות ומבני הציבור יירשמו על שם עיריית ירושלים לאחר רישום בית משותף ויהיו פתוחים לציבור בכל עת.</p>	ז
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תשמר זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל כמעבר ציבורי בין רחוב הקונגרס לרחוב כיסופים וכן כגישה למתחם ביה"ס והמתנ"ס, הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כמפורט בכל מפלס ומפלס.</p> <p>המעבר הציבורי יותר בכל שעות היממה ולא ייסגר. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי הכולל ריצוף, ריהוט רחוב, צמחייה.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לקבוע מעברים נוספים בהם תורשה זיקת הנאה, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יובהר כי לא ניתן יהיה לבטל את סימוני זיקת ההנאה הקבועים בתכנית זו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	ח



מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>4. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בהתאם להנחית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>5. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם בהתאם להנחית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות העירייה.</p>	
<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>יותר שילוב מתקני תשתית המשרתים את שימושי ייעוד זה, וכן מעבר רכבי חירום ופריקה וטעינה.</p>	ט



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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)	2	3	20			2375		1000		(1) 1375		1	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	10	(4) 34	18.9	250	32550	(3) 7600	1400	5050	18500		1	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(7) 3	26			80904	) 11820 (6	160	) 45194 (5	23730		1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
							18.9	250	115829	19420	2560	50244	43605	18116	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	500
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	1	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	500

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:

לא יותר ניווד שטחי חניה לשטחים אחרים במבנה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:





- (1) בשימושים הציבוריים אשר 1200 מ"ר מהם עבור אודיטוריום, ניתן יהיה לנייד עד 200 מ"ר בין מתחת למפלס ה 0.00 למעליו ובתנאי שהשטח הכולל יישאר.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) שרות כללי- 2160 מ"ר, חניה-5440 מ"ר. במידה ותצומצם כמות יחידות הדיור, יצומצמו שטחי השירות בהתאם..
- (4) גובה המבנים ומספר הקומות אינו כולל קומה טכנית, מתקנים על הגג ומעקה גג.
- (5) שרות כללי-17579 מ"ר, חניה-27615 מ"ר כולל שטחי חניה למוסדות הציבור.
- (6) שרות כללי-3540 מ"ר, חניה-8280 מ"ר.
- (7) 3 קומות למסחר, 6 קומות לחניה ושרות.

## 6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, תוך שילוב של חזיתות וחלקי חזית שקופים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. כלפי רחוב הקונגרס גובה קיר אטום שאינו חלק ממבנה מגורים יוגבל ל- 2.5 מ'.</p> <p>ג. במבני המגורים מעקה הגג יבוצע כהמשך רציף של חזיתות המבנים.</p>
6.2	חניה	<p>א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום שטח התכנית בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
6.3	איכות הסביבה	<p>6.3.1 מניעת מטרדי רוח</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח אקלימי המציג בדיקת המבנים במודל ממוחשב ייעודי אשר הינו בעל יכולת מוכחת להציג אמצעים מפורטים אדריכליים ואחרים (מיקום מדויק, מידות, חומר, מידת האטימות של החומר וכדו"ו) למיתון השפעת הרוח. בהיעדר מודל שכזה, יחויב שימוש מנהרת רוח. החלטה בקשר לסוג המודל והתאמת יכולתו להצגת הפתרונות הנדרשים, תקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. האמצעים למיתון השפעת הרוח לא ייחשבו כשטחים עיקריים. האלמנטים שייקבעו יופיעו באופן מפורט בהיתרי הבנייה לבתי המגורים ולמרחב הציבורי. הנספח האקלימי יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והחלטותיה יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>ב. יש לשלב פיתוח האזורים הפתוחים מסביב לבנייני המגורים (במפלס +761) ובעיקר במעברים שביניהם, אמצעים למניעת רוח דוגמת צמחיה עבותה, ריהוט רחוב מוגן רוח ואמצעים אחרים שיתנו מענה מקומי.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה הצגה בעין של אמצעים למיתון רוח שתוכננו ואושרו.</p> <p>6.3.2 מניעת מטרדי רעש</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יציג את: פרטי המערכות, מפלסי הרעש האופייניים והפתרונות המדויקים להפחתת הרעש לגבי שלב הביצוע וההפעלה של הפרויקט.</p> <p>ב. יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה כאשר על פי החיזוי, בחזית מבני המגורים צפוי מפלס רעש שווה ערך שעתי מעל A(64 db) מתנועת כלי הרכב בדרכים. יעד הטיפול האקוסטי הוא השגת מפלס רעש שווה ערך שעתי לא יותר מ- A (40 db) בתוך חדר מגורים עם חלונות ודלתות כלפי חוץ סגורים.</p> <p>ג. חו"ד האקוסטית תתייחס גם למניעת רעש מהפעילויות המסחריות המתוכננות במקום.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה הוא אישור הדו"ח האקוסטי על ידי המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר הוא הצגת היועץ האקוסטי שכל המערכות עומדות בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990, באמצעות ביצוע מדידות.</p> <p>ו. לבעלי הזכויות בשורת המבנים הראשונה לכיוון תחום התכנית, זכות טיעון ביחס לדו"ח</p>

	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>האקוסטי בטרים הוצאת היתר בנייה.</p> <p>6.3.3 מניעת זיהום אויר</p> <p>א. פתחי אוורור החניונים יורחקו ככל הניתן ממקום שהיית קבע של אנשים וימוקמו באופן שלא יהווה מטרד לסביבה ו/או לעוברים ולשבים. מיקום הפתחים הסופי יתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ויאושר על ידיה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. מקור אנרגיה לתפעול המערכות השונות, למעת גנראטור חירום תקני, יהיה באמצעות חשמל ו/או גז בלבד.</p> <p>ג. יותר שימוש באנרגיה מתחדשת באישור המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר. השטחים שידרשו לשם כיסוי והתקנת תאים פוטוולטיים (pv) לא ייחשבו במניין השטחים העיקריים.</p>	
	<p align="center"><b>ביוב</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
	<p>שפכים: לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>א. גגות המבנים המסחריים והחניה התת-קרקעית יתוכננו כחזית חמישית המהווה שטח פתוח ירוק למבני המגורים. התכנון יכלול שטחים מרוצפים, שטחים לגינון ומתקנים לרווחת הדיירים (כגון פינות ישיבה, פינות משחק, אלמנטים אמנותיים ואדריכליים וכו') ויכלול שתילת עצים בכמות שלא תפחת מממוצע של עץ אחד לכל 100 מ"ר של שטח הגגות הפנוי ממבנים.</p> <p>ב. פיתוח גגות המבנים המסחריים והחניה התת-קרקעית יכלול שטחי גינון בשטח של לפחות 50% מתכסית הגגות הפנויים ממבנים. בשטחים אלו יתוכננו פתרונות הנדסיים וניקוז המתאימים לצמחיה ופתרונות להשהייה של מי הנגר העילי. מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצרכי השהייה, החדרה, והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. בדרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>	
	<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ד. מספר הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ה. שלביות הביצוע בתכנית זו הינה מחייבת וכל שינוי שלה ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ו. צמצום המרחק בין קירות מבני המגורים לפחות מ 20 מ' יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה</p> <p>ז. גובה המירבי של מפלס ה 0.00 לכל בניין מגורים יהיה כקבוע בנספח מס' 1, במידת הצורך ניתן יהיה לקבוע את גובה מפלס ה 0.00 נמוך יותר אך לא גבוה ממנו, הוראה זו הינה מחייבת</p>	



	<p><b>6.6 סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. ח.הקצאת 1,200 מ"ר ברוטו לטובת אודיטוריום עבור היכל תרבות הינה מחייבת, ואי עמידה בהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. ט. על השטחים שנוספו בתכנית זו, 780 מ"ר לשימוש משרדים לא יותר ניווד עבור שימוש למגורים וכל שינוי מהוראה זה יחשב כסטייה ניכרת</p>	
	<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
	<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>א.תנאי למתן טופס אכלוס עבור מבני המגורים יהיה ביצוע בפועל של מבני המגורים והאודיטוריום.          ב.תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמה בפועל של הקישור מרחוב הקונגרס ועד לרחוב כיסופים כולל הגשר כמעבר פתוח לציבור.          ג.תנאי למתן טופס אכלוס ראשון למגורים יהיה השלמת החניונים.          ד.תנאי למתן טופס אכלוס של כל בניין ובניין יהיה השלמת פיתוח השטחים הצמודים לבניין.          ה.תנאי למתן טופס אכלוס של בניין המגורים האחרון יהיה השלמת הפיתוח והקמת כל השטחים המיועדים לשימוש הציבור, ובהם השטחים הפתוחים ומבני הציבור, פרט ל-500 מ"ר שהקמתם הינה באחריות עיריית ירושלים, הכל להנחת דעת האגף למבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.          ו.ראה סעיפים: 4.1.2 (ד) 2, 4.1.2 (ז) 4, 6.3.2 (ה).</p>	
	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.          2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:250, לאישור מהנדס הועדה 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 ע"י הרשות.          4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.          5. תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת נגישות.          6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תברואה.          7. תנאי למתן היתר בניה ראשון לשטחי המגורים יהיה אישור תכנית הבינוי עבור השטחים המיועדים למבני ציבור על ידי האגף למבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.          8. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה השלמת בינוי שטחי המסחר והחניה של המסחר.          9. תנאי למתן היתר בניה ראשון של שטחי המגורים יהיה מתן היתר בניה לחניוני כלל הבניינים, למבני הציבור ולאודיטוריום.          10. תנאי למתן היתר בניה ראשון של שטחי המגורים יהיה מתן פתרון למערכת הביוב של כלל</p>	



<b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>המבנים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה ראשון לשטחי המגורים יהיה הגשת תכנית מפורטת של פיתוח כל האזורים המיועדים לשמש כשטחים פתוחים לטובת הציבור. פיתוח זה יכלול אזורי משחק לילדים, מתקני משחקים, אזורי נטיעות, ספסלים וכן הלאה.</p> <p>12. ראה סעיפים: 4.1.2 (ד)1, 4.1.2 (ז)3, 6.2 (ג), 6.3.1, 6.3.2.</p>	

<b>6.10 היטל השבחה</b>	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים	<p>1. מפלסי המסחר יוקמו ללא תלות במגורים.</p> <p>2. המגורים בתא שטח 1A ייבנו רק לאחר השלמת בינוי שטחי המסחר והחניה.</p> <p>3. כל מבנה מגורים יוכל לקום באופן עצמאי בתנאים הבאים:</p> <p>א. החניה הדרושה לו תושלם כתנאי לקבלת טופס 4.</p> <p>ב. תנאים נוספים המופיעים בהוראות אלו.</p>

### 7.2 מימוש התכנית



תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. במידה ובתוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, המאפשר מימושן של רוב הזכויות המוקנות בתכנית זו (יותר מ-50 אחוז), יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, למעט זכויות הבניה אשר מומשו בפועל. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו או בהתאם לזכויות שמומשו בפועל.

יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.