

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0614909

מתחם בליליוס - הכניסה לעיר

ירושלים

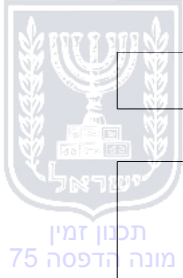
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בינוי חדש במרכז העיר ירושלים. מיקום התכנית בין רחוב יפו לשדרות שז"ר, בסמוך לכניסה לעיר. בסמוך לתחום התכנית מצפון ניצבת תחנת הרכבת הקלה, קו אדום (פעיל). ממזרח מתוכנן מתחם שערי-צדק. מדרום שדרות שז"ר עם שיקוע (מתוכנן). ממערב מתוכנן מתחם קריית הממשלה המחוזית (תכנית מס' 101-0470732).

התכנית באה לקבוע קווי בניין, זיקת הנאה למעבר רגלי, שטחים למבני ציבור בהפרשה תלת מימדית, הגדלת זכויות בניה והגדלת יחיד.

התכנית קובעת הוראות בינוי להקמת 4 מבנים: מגדל משרדים, מגדל מגורים, מבנה למסחר ומבני ציבור על רחוב יפו, ומבנה למסחר ותעסוקה על רחוב שז"ר.

התכנית קובעת הוראות להקמת גשר נגיש להולכי רגל, מצפון לדרום, מעל שדרות שז"ר לרווחת הציבור.

מצב קיים בתחום התכנית:

מגרש ריק ממבנים, אשר שימש בעבר כימתחם אגד' הישן. במקום קיימת תכנית 101-0088799 המכילה בתחומה את מתחם קריית הממשלה המחוזית, ומגרש 'בליליוס'. בתכנית זו מיועד מגרש 'בליליוס' ל"שטח עירוני מעורב". שטח התכנית נכלל, לעניין הוראות לעיצוב ובינוי בלבד, בתחום תכנית הכניסה לעיר 101-0621722. בתת הקרקע עוברת תמא 1/2/א/16/23 למעבר תת קרקעי של רכבת ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	101-0614909	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	8.001 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	לי"ר	
---------------	------	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
------------------	---	--

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן	
--	----	--



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219650
קואורדינאטה Y	632750

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב יפו מצפון לרחוב שז"ר מדרום, בית הקברות ומתחם שערי צדק ממזרח, וממערב מתחם קריית הממשלה המחוזית.

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
	210	יפו	ירושלים

שכונה כניסה לעיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30107	מוסדר	חלק	163	167
30864	מוסדר	חלק	10, 27, 36	

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 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2014	2792	6729	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0088799 בתחומה.	החלפה	101-0088799
03/11/2011	336	6314	תכנית זו מחליפה את תכנית 5649/א בתחומה.	החלפה	א /5649
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
07/07/2005	3328	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/2. הוראות תכנית תמא/23/2 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/2. הוראות תכנית תמא/23/16/א/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/16/א/2/1
08/06/2015	6377	7055	תכנית זו מחליפה את תכנית 51490 בתחומה.	החלפה	101-0051490
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 בתחומה.	החלפה	8593

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב לעניין מיקום קומות מבנה ציבור במבנה B.	14: 15 29/12/2020	בועז ביטמן	29/12/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 24 14/09/2020	אייל קראוס	13/09/2020	1		מנחה	תנועה
לא	דו"ח מיקרואקלים רוחות והצללות	14: 22 25/06/2020	רן קליק	09/06/2020	37		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספח נופי	12: 32 16/11/2020	מאיה זוהר	16/11/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	14: 05 18/10/2020	אהוד קראוס	27/02/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297619	02-6250875	grOfer@jerusalem.muni.il
	פרטי			חברת דוד דרורי בע"מ	ירושלים	הלוי אליעזר	25			moydrori@gmail.com
	פרטי			אשטרום- אקה השקעות שותפות מוגבלת	תל אביב- יפו	קרמניצקי	10	03-6231400		Ilan@akanadlan.co.il
	פרטי	אליהו בליליוס			ירושלים	הנביאים	17	02-6250281		eli@superbus.co.il
	פרטי	איריס בליליוס			ירושלים	הנביאים	17	02-6250281		eli@superbus.co.il
	פרטי	דן בליליוס			ירושלים	הנביאים	17	02-6250281		danibl@auto-chen.co.il
	פרטי	חביב עדנה בליליוס			ירושלים	הנביאים	17	02-6250281		eli@superbus.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות רשות מקומית

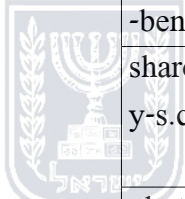
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בועז ביטמן	38570	ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman- bentzur.co.il
אדריכל	אדריכל	יוסף סיוון	7706	יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים	בני ברק	(1)		03-6158000		sharonh@m- y-s.com
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	(2)	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	15	03-5661130		maya@mzarc .com
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com
מהנדס תנועה	יועץ	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(3)		02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: רחוב בן גוריון 1, בני ברק.

(2) כתובת: הקריה לתעשיות מדע ת.ד. 45174 ירושלים 91450.

(3) כתובת: בית הדפוס 22, גבעת שאול.



תכנון זמין
הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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**

הוספת זכויות בניה ועדכון גובה בינוי ומספר המבנים לצורך הקמת מתחם עירוני מעורב.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 75

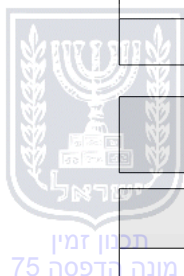
- א. קביעת אחוזי הבנייה ל- 1200% מרביים.
- ב. קביעת מס' יח"ד.
- ג. קביעת קווי בניין מירביים.
- ד. קביעת שטחי בנייה מרביים.
- ה. קביעת גובה בינוי ומספר הקומות עד 34 קומות. (לא כולל קומות טכניות וקומות חניון תת"ק).
- ו. קביעת תכסית על-קרקעית.
- ז. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית, וקביעת הוראות בדבר ניווד שטחים בין השימושים השונים.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- י. קביעת הוראות בגין בניין/מבנה/גדר להריסה.
- יא. קביעת שלבי ביצוע של הבנייה.
- יב. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה.
- יג. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח גשר מעבר נגיש מעל שדרות שזר.
- יד. קביעת הוראות להפרשה מבונה לצרכי ציבור בתחום התכנית.
- טו. שינוי ייעוד משביל לשטח ציבורי פתוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 75

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 75

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	עירוני מעורב	1
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	2
גשר/מעבר עילי	עירוני מעורב	1
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	3
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1
מנהרה/מעבר תחתית	עירוני מעורב	1

3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 75

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,189.16	14.84
עירוני מעורב	5,779	72.11
שטח ציבורי פתוח	1,045.81	13.05
סה"כ	8,013.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,189.16	14.86
עירוני מעורב	5,766.08	72.07
שטח ציבורי פתוח	1,045.81	13.07
סה"כ	8,001.05	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים ושימושים נלווים לרבות: חדרי כושר, בריכות שחייה, שטחים לרווחת הדיירים. 2. מסחר. 3. מלונאות. 4. משרדים, לרבות: משרדים לקבלת קהל, חללי לתצוגה, מרפאות וכיו"ב. 5. תמהיל השימושים הסופי יקבע לעת הגשת היתר בנייה על ידי מגיש הבקשה אך בכל מקרה שטחי המגורים לא יעלו על 50% משטחי הבנייה. 6. מעבר רכב שרות חרום והצלה. 7. העברת תשתיות בתת הקרקע. 8. לא יותר שימוש מגורים במבני המשרדים (מבנה D,B,C). 9. מבנה ציבור לצרכי תרבות, פנאי אמנות וספורט.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים: יתאפשר שימוש למגורים, עד 50% משטחי הבניה המירביים בתכנית. 2. גובה מבנים- <p>תותר הגבהת מעטפת הבניין בחזיתות להסתרת המערכות/המתקנים הטכניים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. בליטות- <p>א. תותר הבלטת אלמנטים להצללה ומיתון רוחות עד 1.5 מ' מעבר לקונטור המבנה, ובתנאי שגובהם יהיה לפחות 4 מ' מעל מפלס הקרקע הסופי.</p> <p>ב. לעניין זה יובהר כי פני מעטפת הזכוכית של כל בניין יחשבו פני הקירות החיצוניים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. מרפסות - <p>א. לא תותר בניית מרפסות זיז בתחום התכנית.</p> <p>ב. שטחי המרפסות המצוינים בטבלה 5 מיועדים גם למרפסות מקורות ובעלות 3 קירות תוחמים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. מסחר- <p>א. תוקם חזית מסחרית בקומות הקרקע של כל המבנים בשטח התכנית, למעט כניסות למבנים.</p> <p>ב. תוקם חזית מסחרית במפלס רח' שז"ר.</p> <p>ג. תותר הקמת קומת גלריה בקומות הקרקע. קומות הגלריה לא יכללו במניין הקומות.</p> <p>6. המרווח בין הבניינים יהיה בהתאם לבינוי שהוצג בנספח הבינוי. יותר מרווח של 12 מ' בין הקומות הטיפוסיות של מבנים A ו C בקטע מצומצם שלא יעלה על 13 מ'. לעניין זה, המרווח בין המבנים יקבע מפני הזכוכית החיצוניים של מעטפת הבניין.</p> <p>7. 10% מסך יח"ד המוצעות בתכנית ייעודו להשכרה ארוכת טווח, לפרק זמן של עשר שנים.</p> <p>8. בקומות הקרקע בחזית הפונה לציר הרק"ל ולזיקות ההנאה (כולל שדרות שז"ר) השימושים המותרים יהיו מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומבואות בלבד.</p> <p>9. לא תותר הקמת דירות או דירות גן בכל חזיתות המבנים, ולא יותרו שטחי תפעול בשטחים אלה. כל שטחי התפעול לרבות חדרי חשמל, חניות תפעוליות וכדומה, יהיו מתחת למפלס הכיכר וזיקת ההנאה. זאת על מנת להבטיח כי מופע הבינוי כלפי הרחוב יהיה בעל אופי ציבורי, נגיש ופתוח. תותר הקמת חדרי אצירת אשפה ומעליות שירות.</p> <p>10. גודל חנויות יוגבל עד 250 מ"ר, ורוחב חזית מרבי של חנות יוגבל עד 20 מ'.</p>

4.1

עירוני מעורב

11. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל וכן בתחום זיקת הנאה.
12. בשטח זיקת הנאה תותר התקנת מקומות ישיבה ואמצעי הצללה בתיאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
13. תותר התקנת גגון בכניסות למבנים באופן כולל לכל מבנה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
14. בחזית הדרום מערבית יש ליצור קו חזית אחיד למבנים C+D.

ב

הוראות פיתוח

1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מפלסי רחוב יפו.
2. תכנית הפיתוח הנופי של שטח הכיכר שבמפלס רחוב יפו תכלול, בין היתר: תכנון של גינון הכיכר ונטיעת עצים על גג המבנה התת קרקעי, לרבות תכניות נטיעה והשקיה.
3. התכנית לפיתוח נופי תכלול התייחסות לנגישות ולמעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים, בין רחוב יפו לשד' שז"ר, לרבות מעבר אל תחנת הרכבת הקלה ברחוב יפו.
4. התכנית לפיתוח נופי תכלול פירוט של חומרי הגמר השונים, ריהוט רחוב וגינון בתיאום עם מחלקת שפ"ע.
5. יתאפשר מעבר רכב חירום והצלה בשטח הפנוי לפי תאום עם הרשויות המוסמכות. מתווה מעבר הרכב יתואם לעת מתן היתר בניה ראשון.

ג

סטיה ניכרת

1. ההוראות שנקבעו בתכנית שעניינן השימושים המותרים הנן מחייבות, למעט תמהיל השימושים כמופיע בסעיף 4.1.1.5 וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
2. לא תותר חריגה מקווי הבניין ובכלל זאת לעניין מרפסות. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
4. לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם למגורים אל שימושי מגורים, ובכלל זאת משטחי מרפסות ומשטחים פתוחים במגדל מגורים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
5. הקביעות בנספח הפיתוח בנוגע לגשר המתוכנן מעל שדרות שז"ר, ובנוגע להבטחת גישה רציפה ונגישה בין רחוב יפו לבין השטחים הפתוחים בתכנית מצרנית (101-0780874) יהיו מחייבים וסטייה מהם תהא סטייה ניכרת, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות

4.1	עירוני מעורב
	<p>חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>6. לא תותר חריגה ממניין הקומות העל קרקעיות המופיע בטבלה 5 והערותיה. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>7. בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לא יותר כל שימוש שאינו לצרכי ציבור. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>8. שימושי מבנה הציבור במבנה המרקמי על רחוב יפו יהיו לתרבות ופנאי בלבד. בשתי הקומות התחתונות יותרו שימושי מסחר ותעסוקה. שימושים אלו יהיו מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>9. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע בכל חזיתות המבנה ולא יותרו שטחי תפעול בשטחים אלה. כל שטחי התפעול לרבות חדרי חשמל, חניות תפעוליות וכדומה, יהיו מתחת למפלס הכיכר וזיקת ההנאה. זאת על מנת להבטיח כי מופע הבינוי כלפי הרחוב יהיה בעל אופי ציבורי, נגיש ופתוח. הוראה זו הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר: יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית טרקוטה, בטון אדריכלי וחומרים נוספים בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. עיצוב המבנים וחזיתותיהן יערכו תוך שימוש בגיאומטריה פשוטה ונקייה ושפה עיצובית אחידה. לא יותרו נסיגות או הבלטות של קומות המסד.</p> <p>3. מעקה הגג יהיה חלק מהשפה העיצובית של המבנה, בגובה המבטיח הסתרה של מתקנים טכניים ומערכות, ויעוצב כהמשך של חזית המבנה.</p>
ה	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. חלוקת שטחי ציבור תהיה כמצוין בטבלה 5.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה של מבנה B, C תכלול גם את השטחים האמורים לצרכי הציבור.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. קירות תמך, אמצעי ניקוז, פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי, ...</p> <p>2. מבני שירות לתחזוקה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>3. קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים.</p> <p>4. תחנת מידע.</p> <p>5. עמדה להשכרת אופניים.</p> <p>6. חניון תת קרקעי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ביצוע הפיתוח בתא שטח 3 יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. בתחום המגרש כאמור, תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח של השצ"פ בתחום התכנית יאפשרו חיבור רגלי רציף לחלקות מצרניות לתכנית.</p> <p>4. כחלק מהתכנון והביצוע של גשר הולכי רגל מעל שד' שז"ר, תותר הקמת מעבר נגיש באמצעים טכניים, כגון: מעליות / דרגנועים וכדו' בשטח הציבורי הפתוח, בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תותר הקמת מבנים לשימושים בעלי אופי מסחרי כגון תחנת מידע, עמדת השכרת אופניים וכדו'.</p> <p>6. גובה כ"א ממבנים אלה לא יעלה על קומה אחת, ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יוקם גשר מעבר להולכי רגל מעל שדרות שז"ר.</p> <p>גשר זה ישמש לצורך קשר רגלי נגיש בין תא שטח 1 לתא שטח 3 בתחום התכנית, מעברו הדרומי של רח' שז"ר. מיקומו הסופי של הגשר יקבע לעת היתר הבנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. רוחב הגשר לא יפחת מ- 5 מטרים.</p> <p>1. הגשר יפותח בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים בתכנון המפורט, יעשה לאחר השלמת תכנון גבהי הדרכים ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הגשר המוצע.</p> <p>4. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>5. יתאפשר מעבר נגיש להולכי רגל, ומעבר לרוכבי אופניים בתחום הגשר, תותר התקנת מעבר נגיש באמצעים מכניים, ובלבד שתישמר אפשרות למעבר נגיש להולכי הרגל ולרוכבי האופניים.</p> <p>6. לצורך ביצוע הגשר תותר הקמת עמודים קונסטרוקטיביים בתחום שד' שז"ר, כשהם משולבים ככל הניתן בתכנון הדרך.</p>

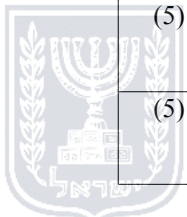


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(5)	(5)	(5)	(5)	6	34	143	(4) 240	(3) 100	1200	28000 (2)	485	(1) 5972) 21243 (1)	5779	A	1	מגורים ומסחר	עירוני מעורב
(5)	(5)	(5)	(5)	6	4	23		(3) 100	1200	(2)		90	810		B	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(5)	(5)	(5)	(5)	6	4	23		(3) 100	1200	(2)		135	765	5779	B	1	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
(5)	(5)	(5)	(5)	6	(8) 30	143		(3) 100	1200	(2)	(7) 687	6915	29047	5779	C	1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(5)	(5)	(5)	(5)	6	30	143		(3) 100	1200	(2)		200	800		C	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(5)	(5)	(5)	(5)	6	3	23		(3) 100	1200	(2)		90	1084	5779	D	1	מסחר תעסוקה ותירות	עירוני מעורב



קדמית כחון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
עירוני מעורב	מגורים ומסחר	1	A	2225 (6)
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	B	
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	1	B	
עירוני מעורב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	C	700 (6)
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	C	
עירוני מעורב	מסחר תעסוקה ותיירות	1	D	

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:

- תותר תוספת 2 קומות טכניות לכל מגדל (מבנים A ו C בנספח הבינוי). שטח קומות זה יהיה בנוסף על המוצג בטבלה, ולא יכלל במניין זכויות הבניה ובמספר הקומות (לפי 1200%). לעניין זה קומה טכנית תיחשב קומה שאין בה שטחים עיקריים. לעת מתן היתר במבנה C יותר פיצול שטח הקומות הטכניות לשטחים טכניים קומתיים.
- תותר הוספת גובה מעל הגובה המרבי האמור לצורך חדר יציאה לגג, מערכות טכניות ומתקני שירות, לרבות חדרי מעליות וכיוצ"ב, והקמת אנטנות. כמו כן תותר הגבהת המעקה לצורך הסתרת מערכות, עד 10 מ'.
- תותר העברת שטחים משטחי מגורים לשטחי משרדים עד 15% מכלל השטחים.
- תותר העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות. לא תותר העברה/ ניווד שטחי מרפסות עיקריים לשטחי שירות ו/או שטחים אחרים.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת. יותר ניווד שטחים של עד 20% בין השטחים העיקריים העל קרקעיים לתת קרקעיים, והכל לפי בחירת מגיש התכנית לעת הגשת היתר בניה.
- השטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים לכלל תא שטח 1, ויותר שימוש בשטחים מתחת לכל הבניינים ולשימוש כל הבניינים.
- תותר הוספת קומות גלריה לצורך שטחי שירות בתת הקרקע ללא תוספת זכויות בניה.
- בתחום מגדל המגורים (מגדל A) יוקצו שני מתחמים לשטחים פתוחים לרווחת דיירי מבנה המגורים. גודל כל מתחם לשטח פתוח יהיה כ- 100 מ"ר וגובהו יהיה בגובה קומה כפולה כמוצג בנספח הבינוי. שטחים אלו יהיו מעבר לזכויות הבניה המוצגות בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל שטחי מסחר.
- ראה הערה 1 לטבלה.
- א. 100% תכסית מתחת למפלס הקובע. ב. לקומות המסד מעל מפלס הכניסה הקובעת התכסית המירבית 70%. ג. תכסית מגדלים בתחום קו הבניין העילי לבנייה גבוהה התכסית המירבית 42%.
- א. לפחות 50% תהיינה יחיד קטנות אשר שטחן אינו עולה על 80 מ"ר..
- כמסומן בתשריט.

(6) השטח הרשום בטבלה המיועד למרפסות מתייחס גם למרפסות מקורות, התחומות ב-3 קירות..

(7) יותר שימוש בשטחים אלו לאורך כל שדרות שז"ר, בתחום תא שטח 1..

(8) תותר הוספת גלריה טכנית..






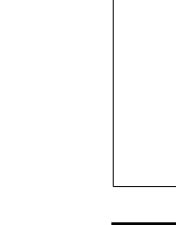
תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח. מודגש בזאת כי נספח הבינוי ונספח הפיתוח הינם מחייבים לעניין מיקום הפרשה לצרכי ציבור בלבד, בכפוף להוראות המחייבות על פי תכנית זו ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תאסר התקנת צינורות ומזגנים על הקירות החיצוניים.</p> <p>3. מתקנים עבור אנשים עם מוגבלויות:</p> <p>בעל היתר בניה יבצע על חשבונו את כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים על פי דין לשימוש על ידי אנשים עם מוגבלויות.</p>
6.2	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה, לרבות מקומות חניה לאופניים, ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. חלק מחניות אופניים ישויכו למגורים/ תעסוקה/ מבנה הציבור המתוכננים. השיוך יערך עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד, ובתנאי שסך כל מקומות החניה לא יעלה על הקבוע בתכנית זו.</p> <p>4. ככל שעל פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בנייה תידרש הוספת מקומות חניה, תהא הועדה המקומית רשאית להוסיף שטחים אלה בשלב מתן היתר הבניה ובלבד שהיקף תוספת שטחים זו לא תעלה על 10% מסך השטחי החניה על פי תכנית זו.</p> <p>5. בסמוך למעליות בקומות החניון 2- ו 3- יסומנו מפרצי הורדת נוסעים.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>תנאי לניתר יהיה הכנת מסמך למניעת מפגעים בשלב ההקמה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה (להלן - מסמך סביבתי):</p> <p>א. המסמך הסביבתי יתייחס, בין היתר לכל הדרישות שיפורטו ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים (להלן המחלקה לאי"ס) - הקטנת מפגעים סביבתיים כגון: רעש, אבק, טיפול בעודפי עפר, טיפול בקרקע מזוהמת, טיפול במי נגר עילי, שימור עצים ועוד.</p> <p>ב. המסמך הסביבתי יכלול הגבלה לפיה לא תותר כל חריגה של עבודה מעבר לתחום התכנית לרבות חריגה אל עבר השטח הפרטי הפתוח שממזרח לתכנית (הכולל מספר קברים).</p> <p>2. הקטנת רעש:</p> <p>לבקשה להיתר בנייה להקמת מבנה מכח תכנית זו, יצורף מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור המחלקה לאי"ס. המסמך האקוסטי יתייחס לנושאים אלו:</p> <p>א. שילוב טיפול אקוסטי במעטפת המבנה להקטנת הרעש החודר אליו.</p> <p>ב. אמצעים להפחתת הרעש במקור (מערכות מכניות, חניונים, שימושים מסוימים וכו' במבנה) לשם עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>ג. האמצעים למניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים ותחומים וכו' לפי הנחיות המחל' לאי"ס.</p> <p>3. הפתרונות למניעת מפגעי רוחות יוטמעו בתכנית הפיתוח בשלב מתן ההיתרים.</p> <p>4. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. תנאי לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן. תותר סטייה מתקן זה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. הגשת דו"ח זיהום אויר, לאישור המחל' לאי"ס, שיכלול:</p> <p>א. הצגת ריכוזי המזהמים הצפויים מתנועת כלי הרכב העוברת בשטח התכנית, ניתוח הדו"ח</p>

	איכות הסביבה	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>ומסקנות בדבר האמצעים הנדרשים לשם עמידה בתנאי חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008.</p> <p>ב. הצגת מיקום פתחי האווירור של החניונים והערכת ריכוזי המזהמים הצפויים מפתחים אלו, פתחי האווירור של החניונים יתוכננו בכל מקרה בגובה המרבי האפשרי ושולבו ככל הניתן במבנים.</p> <p>ג. במסעדות ובמטבחים יותקנו מסנני ריחות והארובה תהיה מוגבהת ע"פ דרישות המחלקה לאיה"ס.</p> <p>6. עודפי עפר ופסולת בניין:</p> <p>א. ככל הניתן, יעשה שימוש חוזר בעודפי העפר בתחום התכנית, לבנייה, פיתוח ושיקום נופי מונה הדפסה 75.</p> <p>ב. עודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש בתחום התכנית ישונעו לאתרי הטמנה מאושרים.</p> <p>ג. גריסה בתחום התכנית מותנת בקבלת אישור מיוחד מהמחלקה לאיה"ס.</p> <p>ד. פסולת אסבסט, ככל שתמצא במקום, תטופל באופן מיוחד לפי הנחיות המחלקה לאיה"ס והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. במסגרת הפיתוח ישולבי עצים לא אלרגניים, לא נשירים בסמוך למעבירים להולכי רגל ושטחים פתוחים בהם שוהה קהל.</p> <p>8. תותר התקנת האמצעים שידרשו לצורך מיתון הרוחות, לרבות הקמת: פרגולות, מחסומים פיזיים, תוספת קירוי במעברים, בכניסות למבנים ועוד, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>אמצעים מיתון רוח ולא יבואו במניין הזכויות הבנייה על פי תכנית זו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח רוחות מעודכן שיבחן את משטר הרוחות ויוגש לאישור מחלקת איכות סביבה ויכלול הצגת האמצעים למניעת רוחות לא נוחות.</p> <p>10. בעניין הנחיות לאיכות הסביבה בעת מתן היתר בניה, ראה גם סעיף 6.12.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	חלוקה ו/ או רישום	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (להלן -תצ"ר), שתוגש בתוך ארבעה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו, ותוגש לאישורה של הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תצ"ר כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות את הוצאות הכנת התצ"ר ורישומה ממגישי הבקשה להיתר, וזאת כתנאי למתן כתנאי למתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	הפקעות ו/או רישום	6.5
	<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>2. תתאפשר בהתאם לדין הקנייה בדרך נוספת של השטח הציבורי לידי הרשות המקומית.</p> <p>3. השטח המיועד לצרכי ציבור לשימוש של תרבות ופנאי בהיקף של 900 מ"ר ימוקם בקומה 2-3 במבנה B. מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה יהיה מסומן בנספח הבינוי, אשר יהיה מחייב לעניין זה.</p>	
	חשמל	6.6
	<p>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן:</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאים על עמודים בשטח התכנית.</p> <p>2. לתחנות ההשנאה יוקצה חדר בתוך בניין, או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך, בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.</p> <p>4. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.</p>	

<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>5. תותר הנחת כבלי חשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים, בדרכים, בשטחי המעברים הציבוריים ובמעברים בשטחי חניונים תת קרקעיים שיוקצו לכך בתאום עם חברת חשמל.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>א. מתקני תקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. ב. מתקני התקשורת יכללו בהיתר הבניה, לרבות עיצובם וריכוזם במידת האפשר.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.</p>	
<p>6.9 עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
<p>6.10 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.10</p>
<p>1. בכל שטחי הפיתוח של התכנית יינטעו עצים בוגרים. 2. שתילת העצים תעשה בדגש על שתילה של עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, עומק בתי הגידול יהיה לפחות 1 מטר. 3. התכנית לפיתוח נופי תכלול התייחסות לנגישות ולמעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים, בין רחוב יפו לשז"ר, תוך דגש על מעבר לתחנת הרכבת הקלה ברחוב יפו. יתאפשר מתן מענה לנגישות באמצעים מכניים כגון מעלית, דרגנועים וכדו'. 4. התכנית לפיתוח נופי תכלול פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים. 5. מפלסי התקרה של החניונים התת"ק ו/או מבנים תת"ק המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח, ואשר על גגותיהם מתוכנן גינון ופיתוח יתוכננו בגבהים המאפשרים נפח מתאים למצע גנני לשתילת עצים.</p>	
<p>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. נדרש סימון המבנים והמתקנים בסימון לילה לפי התקן הישראלי התקף לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגורם המתאים בחיל האוויר.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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 וכד' (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובצמוד למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנון מפורט של דרך הגישה לתא שטח 1 למחלקות דרכים ותנועה. התכנון המפורט יכלול בין היתר, את הפרטים הבאים: תנועה, הסדרי תנועה, מפלסי פיתוח של הדרך והשטחים הגובלים בשולי הדרך, שלבי הביצוע של הדרך, הכל בהתאם לדרישות מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם שירותי כבאות והצלה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רשות העתיקות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע בנושא הפיתוח הסביבתי ושמירה על עצים בוגרים.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מתקני אשפה ושיטת פינוייה כולל מתקני מחזור, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת הגיחון לנושא מעברי צנרת עירונית בתחום בתכנית בהתאם לסעיף תשתיות להלן.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16ג לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.
10. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך וכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום היתר בניה, לרבות תכנון ביסוס המבנים, מול אגף תכנון רכבת ישראל.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת התאום עם תכנית האב לתחבורה לעניין הרכבת הקלה.
13. תנאי למתן היתר חפירה יהיה תאום וביצוע ניטור טרם התחלת עבודת החציבה, במהלך, ובתום עבודת החציבה, מול אגף תכנון ועד להתייצבות בקרקע, והכל מול אגף תכנון רכבת ישראל.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר זיהום קרקע היסטורי בתא שטח 1. על בסיס הסקר שיוכן יקבעו הנחיות להמשך בדיקות קרקע. סקר זיהום הקרקע יוגש לאישורם של המחלקה לאיה"ס והמשרד להג"ס. קרקע מזוהמת, במידה ותאוותר, תופנה לאתרים ייעודיים ע"פ הנוהל שייקבע ע"י המח' לאיה"ס. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת אישור מפעיל האתר לקליטת הקרקע המזוהמת.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניתוח השפעת הרוחות בהתאם להנחיות המחלקה לאיה"ס הדו"ח והמלצותיו יוגשו לאישור המחלקה.
16. תנאי למתן היתר יהיה הגשת דו"ח למחלקה לאיה"ס המפרט את האלמנטים של בנייה בת קיימא שהוטמעו בפרוייקט בהתייחס לרשימה הכלולה בת"י 5281 או שווה ערך, ככלל התיי היא התקן המאושר לעת מתן היתרי בניה.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט למניעת גז ראדון לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
18. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דו"ח אלמ"ג שערך יועץ קרינה מוסמך להערכת קרינה ממתקני החשמל וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה כנדרש בחוק.
19. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת דו"ח זיהום אויר, לאישור המח' לאיה"ס.
20. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי, לאישור המחלקה לאיה"ס.
21. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מתקני הגז הנדרשים לאישור משרד העבודה ובמידת הצורך, לאישור משרד התמ"ת ע"י מגיש הבקשה.
22. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין מכוחה של תכנית זו.



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>23. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, אשר תאושר על ידי אגף תושבי"ה.</p> <p>25. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור אגף מבני ציבור לתכנון השטחים המיועדים למבני ציבור.</p> <p>26. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ההיתר עם צוות תכנית אב לתחבורה.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
<p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס לשטחי המשרדים והמסחר במגרש יהיה העברת השטח המיועד לצורכי ציבור על שם עיריית ירושלים ורישומו על שמה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי תנועה לפי התכניות שיאושרו ע"י רשויות התמרור.</p>	



תשתיות	6.14
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח שלב א' של הדרך בתא שטח מספר 12 בהתאם לתכנית 101-088799, לרבות קווי המים של חברת הגיחון.</p> <p>2. התקנת מתקני הגז תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989) ותקן ישראלי ת"י 158.</p> <p>3. תותר התקנת צוברי גז תת קרקעיים בכפוף להוראות הבטיחות כאשר מיקומם הסופי ייקבע בעת מתן היתר בנייה.</p>	

היטל השבחה	6.15
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

זיקת הנאה	6.16
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה, הינו תחום זיקת הנאה לטובת הציבור במפלס רחוב יפו ושז"ר. בתחום זה יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים ללא מגבלה כלשהי. יתאפשר מעבר לרכב חירום ורחבות כיבוי וכן גינון ופיתוח (עפ"י תכנית פיתוח), התקנת מקומות ישיבה ואמצעי הצללה, גישה לחניונים ומעבר תשתיות (מים, גז, חשמל וכו') במפלסים מתחת לפני הקרקע.</p> <p>2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים, בפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. לא תותר סגירה של שטח עם זיקת הנאה לאירועים פרטיים. תותר סגירת שטח זה בעת עריכת אירועים ציבוריים בתאום עם עיריית ירושלים, ובתנאי שלא יימנע מעבר רציף וחופשי של הולכי רגל ומעבר רכב חרום וביטחון.</p> <p>4. תותר בניית ארקדה בשטח זיקת ההנאה, כל עוד יתאפשר מעבר חופשי בתחום זיקת ההנאה המסומן בתשריט. תיאום הפיתוח בזיקת ההנאה יהיה מול אדריכל העיר</p>	



זיקת הנאה	6.16
<p>5. תותר גמישות של עד 10% בהיקף השטח ועד 1.5 מ' במיקום הגבולות, בדומה למה שנקבע בתוכנית הכניסה לעיר 621722.</p> <p>6. תיאום הפיתוח בזיקת ההנאה יהיה מול אדריכל העיר.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.17
<p>אחזקה:</p> <p>אחזקת השטחים עם זיקת ההנאה תבוצע על ידי חברת אחזקה שתקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בתא השטח, ובלבד שתקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בתא השטח בשטחי המסחר, המשרדים ו/או המלונאות והמגורים, לרבות אחזקת השטחים המשותפים והשטח עם זיקת ההנאה.</p>	

אקוסטיקה	6.18
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהא בדיקה אקוסטית של רמות הרעש החזויות מהכביש ומתן פתרונות מיגון אקוסטי דירתי בהתאם</p> <p>בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח נופי ותשתיות	לשלבי מימוש ביצוע הפיתוח הנופי והתשתיות ראה הסעיפים המתאימים בפרק 6.
2	היתר בנייה עבור מגדל מגורים	תנאי להיתר בנייה עבור מגדל המגורים יהיה קבלת היתר למגדל התעסוקה והגשת תכנית הפיתוח עבור שטחי זיקת ההנאה כולל הגשר מעל שדרות שז"ר, לאישור אגף תושי"ה ואדריכל העיר.
3	אכלוס מגדל מגורים	תנאי לאכלוס מגדל המגורים יהא אישור אכלוס למגדל התעסוקה וסיום פיתוח שטחי זיקת הנאה על פי עקרונות תכנית הפיתוח לרבות הקמת הגשר מעל שדרות שז"ר

7.2 מימוש התכנית

1. פרק הזמן להוצאת היתר בנייה (היתר חפירה לא יחשב לעניין זה) למימוש הבינוי בתכנית יהיה ארבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
2. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של חמש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.
3. זמן משוער למימוש התכנית יהא 15 שנים מיום אישורה.