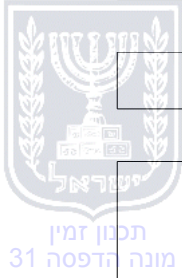


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0894451

מגדל בית הכרם - ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/06/2021

להפקיד את התכנית

10/01/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת, בשטח 7.715 דונם, ממוקמת מדרום למפגש השדרות הרצל ווולפסון, על קו רכס בצמוד לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה. מטרת התכנית הינה פיתוח האזור וקידום התחדשות עירונית בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל. התכנית מציעה יצירת מתחם המשלב בתחומו מסחר, תעסוקה ומגורים עם שימושים ציבוריים ושטחים פתוחים ומגוונים לרווחת התושבים, זאת תוך ניצול מיקומו האסטרטגי של המתחם בסמוך לתחנת הרק"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגדל בית הכרם - ירושלים
-----	------------------------	-----------	-------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	101-0894451
-----	------------	-------------	-------------

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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	------------------------	----------------------------------	----

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

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	לי"ר
-----	--------------	---------------	------

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	------------------------	------------------	---

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

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן
-----	--------------	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	218583
	קואורדינאטה Y	632211

1.5.2 תיאור מקום

שדרות הרצל, בין הרחובות יהושוע פרבשטיין ושדרות וולפסון, שכונת בית הכרם, ירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	67	שד הרצל	ירושלים

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30147	מוסדר	חלק	134, 277, 295-296, 298, 305-306, 310-314	294

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/02/2016	3107	7197	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4555/א ממשיכות לחול.	החלפה	א /4555
31/01/2013	2546	6542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4555/ב ממשיכות לחול.	החלפה	ב /4555
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול.	החלפה	ב /5166
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8593 ממשיכות לחול.	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה			31/10/2021	שני בירנבוים	15: 50 31/10/2021	נספח מיקרו אקלים	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב	1: 250		05/10/2021	אבנר ישר	15: 27 05/10/2021	נספח תלת מימד	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250		23/12/2021	אהוד קראוס	09: 35 23/12/2021	איחוד וחלוקה	לא
בינוי	מנחה	1: 500		17/11/2021	אבנר ישר	17: 47 17/11/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		08/12/2021	ברסלבסקי ולדימיר	10: 37 09/12/2021	נספח תנועה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		05/10/2021	הגר צור	15: 27 05/10/2021	נספח פיתוח	לא
איכות הסביבה	מנחה			07/12/2021	שני בירנבוים	10: 55 09/12/2021	נספח סביבה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			07/10/2021	אדיר אלווס	12: 27 17/10/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		07/10/2021	אדיר אלווס	12: 26 17/10/2021	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		31/10/2021	אהוד קראוס	15: 46 31/10/2021		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מקומית ועדה		ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		aramnon@jerusalem.uni.il
	פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632		meir@azorim.co.il
	פרטי			הרצל וולפסון במימושים בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6280605		mimushim.re@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632632		meir@azorim.co.il
פרטי			הרצל וולפסון במימושים בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6280605		mimushim.re@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13	03-9032190		
	יועץ סביבתי	שני בירנבוים		ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160	09-7733161	shanib@esd- env.com
	יועץ תחבורה	ברסלבסקי ולדימיר		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		amav@amav. net
	יועץ נופי	הגר צור		סטודיו צורא	תל אביב- יפו	אבן גבירול	17	03-7743969		hagar@zurar chitects.com
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למידות ולרישום	ירושלים	הרטום	9	02-5400430		Photocad@kr aus-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחן המירבי לא יעלה על 80 מ"ר ברוטו, כולל ממ"ד.
מדיניות רק"ל/מדיניות הבינוי לאורך הרק"ל/מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל	מדיניות עירונית שמטרתה לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה.
מפלס הכניסה הקובעת	מפלסי הכניסה לשימושים במפלס רחוב הרצל יהיו במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה.
רק"ל	רכבת קלה. בהקשר תכנית זו מדובר בקו האדום של הרכבת הקלה.
תחנת מיישרים	מתקן בו שנאים, מישרים, לוחות מתח גבוה, לוחות מתח נמוך, המיועדים לייצר זרם חילופין במתח גבוה לזרם חשמלי ישר להזנת הרכבת הקלה.

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

פיתוח מתחם בפינת השדרות וולפסון והרצל, וחיזוק ציר הקו האדום של הרכבת הקלה, זאת על ידי מימוש מדיניות הבניה לאורך הרק"ל ובהתאם למדיניות העירונית:

1. הקמת מגדל למסחר, תעסוקה מגורים.
2. קביעת שטח למבני ציבור ותחבורה, שטחים פתוחים וזיקות הנאה.
3. הסדרה מיטבית של ייעודי הקרקע הציבוריים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בייעודי הקרקע בתכנית:

1. (א) שינוי ייעוד משטח לדרך, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, שטח למתקנים הנדסיים ושטח מגורים מיוחד, לשטחים למבנים ומוסדות ציבור ותחבורה.
2. (ב) שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לשטח למגורים מסחר ותעסוקה.
3. (ג) שינוי ייעוד ממגורים ד' לשצ"פ.
4. (ד) שינוי ייעוד ממגורים ד' למגורים מסחר ותעסוקה.
5. קביעת השימושים והתכליות המותרות לכלל הייעודים.
6. קביעת היקף זכויות הבניה בכל אחד מהשימושים בתכנית.
7. קביעת היקף יחידות דיור שלא יעלה על 165 יח"ד בהיקף השטחים הקבועים בטבלה 5.
8. קביעת מפלס הכניסה העיקרי בהתאם למפלס שדרות הרצל.
9. קביעת גובה בינוי ומספר קומות כמפורט להלן: בניין אחד בן 30 קומות מעל מפלס הכניסה העיקרי.
10. קביעת קווי הבניין ותחום בניה למגדל ולמבני הציבור.
11. קביעת הוראות לעיצוב ובינוי.
12. קביעת הוראות לפיתוח ונוף.

10. קביעת הוראות להסדרת דרך וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל ורכב.
11. קביעת הוראות בדבר בניינים להריסה.
12. קביעת העתקה והסדרה של מיקום מתקנים טכניים בשטח התכנית.
13. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
14. קביעת הוראות הפקעה.
15. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
16. קביעת זיקות הנאה.
17. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי לתא שטח 200.
18. קביעת תנאים להתקנת עוגנים זמניים בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק התכנון.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	300
דרך ו/או טיפול נופי	400
שביל	600
מגורים מסחר ותעסוקה	100
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך ו/או טיפול נופי	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
גבול מתחם תלת מימדי	דרך ו/או טיפול נופי	400
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	300
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	200
דרך /מסילה לביטול	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה	שביל	600
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	200
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	100
חניה	דרך ו/או טיפול נופי	400
חניה	דרך מאושרת	300
חניה	שטח ציבורי פתוח	200
להריסה	דרך מאושרת	300
להריסה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים

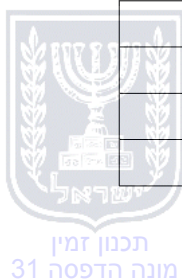
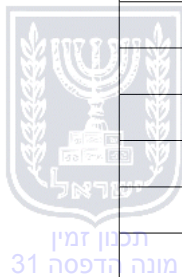
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך וטיפול נופי	608.52	7.89

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.28	175.76	דרך מאושרת
23.65	1,824.27	דרך מוצעת
0.08	5.99	מגורים 1
17.68	1,363.77	מגורים ד
1.90	146.85	מתקנים הנדסיים
1.47	113.72	שביל
26.15	2,017.56	שטח פרטי פתוח
5.93	457.67	שטח ציבורי פתוח
12.97	1,000.85	שטחים ומוסדות ציבור
100	7,714.96	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.90	609.25	דרך ו/או טיפול נופי
2.28	175.76	דרך מאושרת
44.52	3,434.64	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
26.29	2,028.25	מגורים מסחר ותעסוקה
1.47	113.72	שביל
17.54	1,353.34	שטח ציבורי פתוח
100	7,714.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מעל למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים לרבות שימושים נלווים למגורים לרווחת דיירי המבנה כגון מבואות, מועדון דיירים, חדרי כושר, שטח אחסנה וכיו"ב. כל שימושי התעסוקה הנקיים לרבות מוסדות פיננסיים, שירותי תוכנה, וכיו"ב. לא יתקיימו שימושים של תעשייה עתירת ידע ואולמות שמחה. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, מסעדות, מרפאות וכיו"ב. מוסדות ציבור לסוגיהם, שירותים ציבוריים, שירותי חירום, משרדים עירוניים וכיו"ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף זה. יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ. דיוור מיוחד כגון דיוור מוגן, מעונות סטודנטים, דיוור להשכרה ארוכת טווח וכיו"ב כולל השימושים הנלווים הנדרשים כגון, חדרי אוכל ומטבחים, שירותי בריאות ובהם מרפאות, קליניקות לרופאים, מחלקות אישפוז ו/או סיעודית, מחלקת תשושי נפש וכד'. יותרו חדר כושר ובריכה לטובת הדיירים בלבד ובהתאם לתקנות הקיימות. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכד'. במפלס הכניסה הקובעת בחזית הפונה לשד' הרצל תחויב הקמת חזית מסחרית. <p>מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <ol style="list-style-type: none"> יותרו כל השימושים העל קרקעיים למעט שטחים עיקריים ליחידות דיוור, לרבות יחידות דיוור מוגן ו/או חדרי מעונות. חניות, מיסעות, מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים, כגון, שטחי פריקה וטעינה, העלאה והורדת נוסעים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים טכניים וכיו"ב. תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> גובה המגדל לא יעלה על 30 קומות מעל הכניסה העיקרית, כולל קומת הקרקע, לא כולל קומות טכניות. בקומת הקרקע והקומה שמעליה תותר הקמת קומת יציע כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, אשר תיחשב במניין השטחים אך לא במניין הקומות. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.8 מ'. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מ'. לאורך המבנה, למעט בקומת הקרקע, יותרו קומות טכניות ובלבד שתובטח הסתרתן המלאה בחזית המבנה. גובהן ומיקומן ייקבע לעת הוצאת היתר הבניה. תותר הקמת קומות מיוחדות לאורך המבנה. גובהן ומיקומן ייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> הבינוי יתוכנן כבינוי בעירוב שימושים בעל קומת קרקע מסחרית ושימושי מגורים ותעסוקה או דיוור מיוחד. אופי השימושים ומיקומם יקבע לעת הוצאת היתר בניה.

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

2. במפלס הכניסה העיקרי ייקבעו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד. במפלס זה, בחזית הפונה לשד' הרצל, תחויב הקמת חזית מסחרית.
 3. תכנית קומה טיפוסית במגדל תיקבע ל-750 מ"ר.
 4. בשטח המסומן בנספח הבינוי כשטח ציבורי וצבוע בצבע חום המצוי בקומה 2- של הבניין והיקפו כ-500 מ"ר, יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.21 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהיה סטייה ניכרת.
 5. מגורים :

א. לפחות 20% מכלל הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר. אי ביצוע סעיף זה יחשב כסטייה ניכרת.
 ב. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי, אי ביצוע סעיף זה יחשב כסטייה ניכרת.
 ג. תובטח גישה נפרדת לשימושי המגורים ממפלס רחוב הרצל וממפלס השצ"פ.

6. מסחר ותעסוקה :

א. מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה כלפי רחוב הרצל הינה מחייבת. לעת היתר הבנייה תותר התאמה של מיקום שטחי המסחר לתצורה הסופית ובהתאם לתכנון המפורט, כל עוד יישמר העיקרון של הפניית חזית פעילה כלפי שדרות הרצל. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

ב. קומת המסחר תתוכנן כמגדירת דופן, כך שמפלס הכניסה הקובעת, יקבע בהתאם למפלס הפיתוח.

ג. תתאפשר בנוסף לחזית הפונה לרק"ל, הפניית שימושי מסחר/תעסוקה דרומה, לחזית שאינה פונה לרק"ל.

ד. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה משערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

7. דיור מוגן :

א. הדיור המוגן מיועד לאוכלוסייה מבוגרת.

ב. תמהיל הדירות ייקבע בעת הבקשה להיתר בניה.

ג. יותר הקמת מערך סיעודי, אשר יכלול מחלקה סיעודית, מחלקת תשוישים, מחלקת תשוישי נפש וכד'.

ד. מספר המיטות ייקבע בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ה. לכל יחידת דיור יוקצו שטחים עבור מרפסת על פי המפורט בטבלה 5.

ו. תותר תחנת מעליות בגג המבנה למטרת מרחב פעילות לדיירי הדיור המוגן.

ז. יותרו שטחים לרווחת דיירי הדיור המוגן גם בתת הקרקע.

חניה

ג

1. כל החניות תהיינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.
 2. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים ותתאפשר אליהם גישת רגל וכלי רכב 24 שעות ביממה בכל ימות השבוע, לרבות דרך לובי הבניין עבור הולכי הרגל.



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>3. תובטח גישה לחניית אופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, תחוייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p> <p>4. תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לכל יח"ד בשטח עד 95 מ"ר ולכל היותר 1.5 חניות לכל יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנית הפיתוח תכלול יצירת קישור נגיש בין מפלס שדרות הרצל ווולפסון למפלס הנמוך בחלקה הדרומי של התכנית.</p> <p>2. הפיתוח יתייחס לטופוגרפיה התלולה במקום.</p> <p>3. קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'.</p> <p>4. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>5. תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם ציבורי.</p> <p>6. מעל גג החניון באזורים המיועדים לפיתוח יובטח מילוי של אדמת גן בעומק של 1.5 מ' לפחות.</p> <p>7. תותר התקנת עוגני דריכה זמניים בחלקות המצרניות ללא הסכמת הבעלים. התקנת העוגנים תלווה בחוות דעת הנדסית המאשרת כי אין בביצוע העיגון פגיעה בבינוי הקיים (אם קיים) בחלקות המצרניות וכי העוגנים ניתנים להסרה בתום עבודות הדיפון.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי יהיה בקו 0.</p>
4.2	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. שימושים עבור צרכי חברה, קהילה ותרבות כגון מרכז רובעי למוסיקה, מרכז מולטימדיה וכו' לרבות שימוש מסחרי המשמש במישרין את השימוש הציבורי. השטח המסחרי הנ"ל יהווה לא יותר מ-5% מסך השטחים המותרים לשימושים הציבוריים.</p> <p>ב. פיתוח נופי לרבות נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני ספורט, משחק ופנאי, שבילים ומדרכות, אזורי ישיבה, מתקני צל וכו'.</p> <p>ג. כל השימושים המותרים ביעוד דרך.</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>א. כל השימושים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. דרך, חניה תת קרקעית, תשתיות, מתקנים ושימושים טכניים לרבות שנאים ומבנים הנדסיים לשימוש הרק"ל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יהיה בן עד 8 קומות מעל למפלס רחוב הרצל.</p> <p>2. מיקום מתקנים טכניים והנדסיים יעשה מתחת למפלס הכניסה העיקרי ושולב בפיתוח השטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



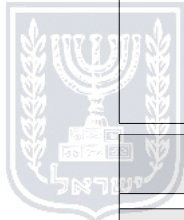
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. תכנית הפיתוח תכלול יצירת קישור נגיש בין מפלס שדרות הרצל ווולפסון למפלס הנמוך בחלקה הדרומי של התכנית. 2. הפיתוח יתייחס לטופוגרפיה התלולה במקום. 3. קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'. 4. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ג</p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר ברכב על מנת לאפשר גישת רכבים לחניון התת קרקעי בתא שטח 100 ולחלקות 308-309 בגוש 30147.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>1. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה. 2. מבני שירות לצרכי תחזוקה, מתקני תשתית ושירותים ציבוריים. 3. מזנונים ובתי קפה. 4. מעבר לרכב חירום. 5. חניה תת קרקעית. 6. מתקני הנגשה מכניים. 7. דרך או מיסעה תת קרקעית.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנית פיתוח השצ"פ תכלול יצירת קישור נגיש בין מפלס שדרות הרצל ווולפסון למפלס הנמוך בחלקה הדרומי של התכנית. 2. הפיתוח יתייחס לטופוגרפיה התלולה במקום. 3. קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'. 4. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.4
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>מעבר הולכי רגל, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, רהוט רחוב, גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים, בריכות נוי, פינות משחקים וכדומה.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.4.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תכנית הפיתוח תכלול יצירת קישור נגיש בין מפלס שדרות הרצל ווולפסון למפלס הנמוך בחלקו הדרומי של תא שטח 100. 2. הפיתוח יתייחס לטופוגרפיה התלולה במקום.</p>	

4.4	דרך ו/או טיפול נופי
	<p>3. קירות התמך ידורגו באופן שמאפשר נטיעות ופיתוח שטח ועד גובה של 3 מ'. 4. גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית. 5. תחנת המיישרים הקיימת במקום תוטמע בפיתוח השטח.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>דרכים, גשרים להולכי רגל, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, כל השימושים המותרים על פי חוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>לא יבוטלו דרכי הגישה הקיימות למבנים הממוקמים מדרום לתכנית. הדרכים יישמרו או יועתקו למיקום חלופי.</p>
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	<p>1. מעבר ציבורי להולכי רגל. 2. מעבר לרכב חירום או רכב תפעולי של חברת החשמל.</p>
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	3	3	3		8				1125	3210	1354.6	500	מבנים מוסדות ומוסדות ציבור ותחבורה	מבנים מוסדות ומוסדות ציבור ותחבורה
								(2)	(1) 1572	(1) 4485	2019	100	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							130	370			2019	100	מבנים מוסדות ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
						165			4131	14040	2019	100	מגורים מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	(7) 10	(6) 5	(5) 7	(4) 30	165	(3) 12375	(2) 370	5703	18525	2019	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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. לא תותר המרת שטחים בין השימושים השונים בתוכנית.

ב. שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר לכל יח"ד עבור הקמת ממ"ד. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 8 מ"ר ליח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שיעור החלוקה הסופי בין שטחי המסחר, התעסוקה והמגורים המיוחדים יקבע לעת הוצאת היתר בניה.

(2) השטחים העיקריים מתחת לכניסה העיקרית עבור שימושי המסחר, התעסוקה והמגורים המיוחדים ילקחו מתוך השטחים העיקריים העל קרקעיים..

(3) שטחים אלו מיועדים גם לטובת החניה התת קרקעית בתא שטח 200.

(4) מספר הקומות המירבי יספר ממפלס רחוב הרצל. מספר הקומות כולל את קומת הקרקע ואינו כולל את הקומות הטכניות..

(5) תותר תוספת שטחים וקומות בתת הקרקע לטובת שימוש חניה לצורך עמידה בתקן החניה.

(6) 5 מ' עבור קומות המגדל 3 מ' עבור קומות המסד.

(7) 10 מ' עבור קומות המגדל 5 מ' עבור קומות המסד.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית פיתוח למגרש. תכנית הפיתוח תכלול פירוט עיצוב המבנים והוראות מפורטות בדבר:
 - א. העמדת המבנה, מפלסי כניסה, חניות, תכנון מפלסי המדרכות הסובבות ומפלסי הכניסה, דרכי גישה כולל גישה לנכים עפ"י החוק, התאמה לטופוגרפיה הקיימת, חזיתות, חתכים, פתחים, כניסות, חומרי גמר, גובה קומות, מסתורי כניסה ויחידות מיזוג אוויר, מתקנים שונים על הגג ואמצעי הסתרתם, מתקנים טכניים בקומת הקרקע לרבות חדרי אשפה כניסות לחניה וחיבורים לתשתיות.
 - ב. חלוקת משנה של המבנה לתמהיל יחידות דיור, לרבות יח"ד קטנות נדרשות.
 - ג. תכנית פיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים וחרצות הבניינים לרבות גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה וכו'.
 - ד. תכנון מתקנים טכניים לניקוז, כיבוי, ביוב ומים ותשתיות חשמל ותקשורת.
 - ה. תכנית פעולה לקביעת שלביות בינוי, הריסה, אכלוס והעתקת מתקנים הנדסיים.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות עיריית ירושלים לתקני בניה ירוקה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
4. תנאי להיתר בניה לתכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המבנים.
5. תנאי להיתר יהיה תיאום החיבור בין הבינוי והפיתוח של המגרש למרחב הציבורי לשם יצירת חזית רחוב פעילה ושוקקת, נגישות עירונית, מדרכות רחבות, נטיעת עצים ועוד, בתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
6. תנאי להיתר בניה יהא תיאום ואישור עם מחלקת מדיניות התכנון ואגף מבני ציבור לעניין תכנון השטחים הציבוריים המבונים.
7. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף הנכסים בדבר השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום תא שטח מס' 100.
8. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מפורט של דרך הגישה לשטח התכנית, התחברות לדרכים קיימות בגבולות שייקבעו בתאום ואישור אגף תושי"ה.
9. תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה.
10. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה.
11. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פיתוח השטח והשצ"פ לרבות נטיעת עצים מחייבת במרחב הציבורי ובשטח זיקת ההנאה לאישור אגף שפ"ע ובתאום עם אדריכל העיר.
12. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מיקום חדר השנאים עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
13. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול משרד הביטחון בנושאי מיקום וגובה העגורנים/מנופים ועיתוי ומשך העבודות.
14. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
15. שבועיים לפני תחילת עבודות להקמת התכנית תשלח הודעה לתיבת דוא"ל air21@idf.gov.i.
1. יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866.
16. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 2- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על חשבון מגישי ההיתר.

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
<p>18. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי. 19. תנאי להיתר יהא תיאום מיקום השטח הציבורי הבנוי ואופי הבינוי שלו מול המחלקה לתכנון מבני ציבור, ובהתאם לפרט בסעיף 4.1 בהוראות התכנית.</p>	
<p>6.2 הוראות בינוי</p>	<p>6.2</p>
<p>1. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.</p>	
<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של כוכב 1 לפחות. 2. כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור מקדמי לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך. 3. כתנאי לטופס 4 יש לקבל אישור שלב ב' לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך. 4. מיקרו אקלים רוחות - כתנאי לקבלת היתר יש להציג דוח רוחות עם אלמנטים למיתון רוחות כגון עצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ומיתון רוחות.</p>	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תותר הקמת תחנות השנאה בתחום התכנית, בהתאם לתקנות. 2. כל קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר, או מי מטעמו, כי מסיבות הנדסיות לא יהיה ניתן להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה המהנדס רשאי לאשר התקנות כקו עילי. 3. חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין ולא כמבנה נפרד וימוקם בחניון בתת הקרקע תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים.</p>	
<p>6.5 תכנון הנדסי סימון בתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p>	<p>6.5</p>
<p>1. המבנה המסומן בתשריט בתא שטח 400 הינו תחנת מיישרים. 2. בשטח המסומן תותר תחנת מיישרים של הרכבת הקלה על פי המפורט בתכנית 8000 ועל פי זכויות הבניה שנקבעו בתכנית 8000. 3. לא תותר כל פגיעה בתחנת המיישרים של הרכבת הקלה ובתפעול השוטף של הרכבת הקלה. 4. כל עבודה בתחנת המיישרים וסביבתה מחייבת את אישור מראש של זכ"ל הרק"ל וצוות תכנית אב לתחבורה. 5. במידה ותידרש השבתת תחנת המיישרים ידרש פתרון חלופי להפעלת תחנת מיישרים חלופית על מנת להבטיח תפעול שוטף ותקין של הרכבת. השבתת תחנת המיישרים תעשה רק לאחר הפעלת תחנת מיישרים החלופית לשביעות רצון זכ"ל הרק"ל וצוות תכנית אב לתחבורה. 6. יזם תכנית מגדל בית הכרם יהיה אחראי על כל ההשלכות של פגיעה בהפעלת הרק"ל כתוצאה מתקלה/השבתת תחנת המיישרים וכדומה. היזם יתחייב לשפות את המדינה והזכ"ל כתנאי לביצוע עבודות בתחנה. 7. התחנה תוטמע בפיתוח השטח. 8. לא תותר כל פעילות על גג תחנת המיישרים אלא באישור הזכ"ל וקבלת אישורי איכות הסביבה.</p>	
<p>6.6 זיקת הנאה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. צורתו הסופית ומידותיו המדויקות של השטח המסומן בזיקת הנאה בתשריט המוצע ייקבעו לעת הוצאת היתר בניה. 2. בשטח המסומן בתשריט, במפלס המרתף העליון, תירשם זיקת הנאה למעבר רכב. בשטח זה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

זיקת הנאה	6.6
<p>יתאפשר מעבר רכבים 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והוא יפותח כדרך רציפה והמשכית לדרך הגישה המגיעה ממזרח, בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח.</p> <p>3. בשטח המסומן בתשריט, במפלס הקרקע, תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי. בשטח זה יתאפשר מעבר הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה.</p>	
תשתיות	6.7
<p>1. התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום התכנית יועתקו למקום מתאים שייקבע בתיאום מול מחלקות העירייה והגופים הרלוונטיים.</p> <p>2. תנאי להיתר יהא תכנון מיקום ואופן פינוי האשפה לאישור אגף תברואה ואדריכל העיר.</p> <p>3. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשה להיתר ויציגו את שילובן בתכנון הבניין.</p> <p>4. לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא בחזיתות הניצבות בלבד.</p> <p>מים ושפכים יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:</p> <p>א. מערכת לניקוז מי נגר עילי הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>ג. בתי אוכל (מסעדות / בתי קפה) יידרשו להתקין מתקני טיפול קדם בשפכים. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.</p>	
דרכים תנועה ו/או חניה	6.8
<p>1. בהיתר הבניה ייבחן על ידי אגף התנועה בעיריית ירושלים הצורך לעריכה בדיקה להצדק רימזור צומת הכניסה לחניון מרחוב וולפסון. אם מסקנות בדיקת ההצדק ברימזור צומת הכניסה מרח' וולפסון יראו כי קיים הצדק לרימזור הצומת, יהיה אישור תכניות הרמזור תנאי להיתר בניה והשלמת ביצוע רימזור הצומת יהיה תנאי לאיכלוס.</p> <p>2. מיקום סופי של הכניסות והיציאות ייקבע במסגרת היתר הבניה ובתיאום עם מחלקת תנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. לא תותר כניסת רכב מכיוון שדרות הרצל.</p> <p>4. כל החניות בתחום תאי שטח 100 ו-200 תהיינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית ואזורי פריקה וטעינה.</p> <p>5. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים ותתאפשר אליהם גישה הולכי רגל וכלי רכב 24 שעות ביממה בכל ימות השבוע, לרבות דרך לובי הבניין עבור הולכי הרגל.</p> <p>6. תובטח גישה לחניית אופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, תחוייב התקנת מעלית בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.8
<p>7. תקן החניה למגורים יהיה חניה אחת לכל יח"ד בשטח עד 95 מ"ר ולכל היותר 1.5 חניות לכל יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר.</p> <p>8. תותר תוספת קומות חניון בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתרי הבניה ללא צורך בפרסום נוסף.</p> <p>9. הקמת דרך הגישה לחניון התת קרקעי תהווה תנאי לאכלוס.</p> <p>10. החניה תבוצע בתת הקרקע במלואה.</p> <p>11. כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים שמשרתים את אותו מבנה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת דיירי המבנה ושטחי המסחר הרלוונטיים אותם החניון נועד לשרת, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת, והנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או הבניה של החניון, והכל בהתאם ל הוראות כל דין.</p> <p>13. מתן אפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי, כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה, באופן שניתן יהיה לרשום הצמדת חניות הנדרשות לפי תקן החניה ובכפוף לכל הדרישות והאישורים הנדרשים לפי כל דין.</p> <p>14. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה.</p> <p>15. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בביצוע שטח ציבורי מעליו.</p> <p>16. בניית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע כיכר עירונית מעליו.</p> <p>17. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/ מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>18. תכנון חניון תת קרקעי שמעליו מתוכנן שצ"פ ילווה באדריכל נוף שיאשר שעומק האדמה מעל גג החניון מאפשרת שתילת עצים מעליו בהתאם לתכניות הפיתוח.</p>	
מרתפים	6.9
<p>תותר הקמת מרתפים בגבול המגרש. יחד עם זאת יש להותיר מרווח להחדרת מי נגר בהיקף של 20% משטח המגרש או לחילופין ע"י מערכות להחדרת מי הנגר באופן מאולץ בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
הריסות ופינויים	6.10
<p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים בצהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה.</p> <p>הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה על ידי מבקש היתר הבניה שבתחומו נמצאים מבנים אלו.</p> <p>2. טיפול בהריסות הבניין יהיה בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>3. הריסות הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבנייה הקיימים ולמחזר אותם, בתחום המגרש עליו מבוקש היתר הבניה.</p>	
עתיקות	6.11
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27172/0 "ירושלים, קרית משה" י"פ : 4923 עמ" 4944 מיום : 26/09/2000 ; 27172/0 "ירושלים, קרית משה" י"פ : 4923 עמ" 4944</p>	



תכנון זמין
הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6.11 עתיקות	6.11
<p>מיום : 26/09/2000 ; 27172/0 "ירושלים, קרית משה" י"פ : 4923 עמ" 4944 מיום : 26/09/2000 - הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



6.12 בניה ירוקה	6.12
<p>1. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של כוכב 1 לפחות.</p> <p>2. כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור מקדמי לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך.</p> <p>3. כתנאי לטופס 4 יש לקבל אישור שלב ב' לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך.</p> <p>4. מיקרו אקלים רוחות - כתנאי לקבלת היתר יש להציג דוח רוחות עם אלמנטים למיתון רוחות כגון עצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ומיתון רוחות.</p>	



6.13 איכות הסביבה	6.13
<p>איכות אוויר וחניונים</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוויר מהחניונים יעשה רחוק ככל הניתן משימושים רגישים, מאזורי שהיה ומפתחים ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>2. פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.</p> <p>3. על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים.</p> <p>4. הפעלת חניונים תת קרקעיים והתקנת מערכות גילוי CO תתבצע בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים לפריט 6.8 ב' חניונים תת קרקעיים, ועדכוניו מעת לעת.</p> <p>5. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד' תתבצע לארובה מעל גג המבנה.</p> <p>פסולת</p> <p>1. היתר בניה מכוח תוכנית זו יכלול התאמת חדרים מתאימים לאצירת פסולת.</p> <p>2. חישוב נפחי אצירת פסולת יתבצע על פי הנחיות שיתקבלו מן הרשות המקומית, או בהיעדרם ע"פ "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות)(תיקון מס' 4), התשס"ח 2008 חלק ו' אצירת אשפה וסילוקה מבניין".</p> <p>3. לפני תחילת העבודות יוקצה באתר שטח לאצירת פסולת לסוגיה בהתאם לחלוקה לצורך שימוש חוזר ומיחזור.</p>	



רעש

1. בתכנון המבנה והמערכות המכאניות בפרויקט ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש עבור השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).
2. כתנאי למתן היתר בניה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים עבור שימושי המגורים, הציבור והתעסוקה. במידת הצורך יתוכנן מיגון דירתי נגד רעש. יש לקבוע כי פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה.
3. תנאי להיתר בניה ראשון באתר יהיה חוות דעת אקוסטית.
4. חוות דעת אקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת מחלקת איכות סביבה בעירייה.

אנרגיה וקרינה

1. תנאי להקמה ולהפעלה של מקור קרינה יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה.
2. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.
3. חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין ולא כמבנה נפרד וימוקם בחניון בתת הקרקע תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים.
4. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם מחלקת איכות סביבה בעירייה.

חומרים מסוכנים

לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.

כללי

1. בשטח התוכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור על בסיס מים. ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.
2. בשטח התוכנית יאסר השימוש במרכזי מים. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית, כאשר בכל מקרה ריענון המרכזים לא יתבצע במבנה עצמו.
3. תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור המחלקה לאיכות סביבה בעירייה.
4. חריגה מהתנאים המפורטים בהוראות איכות הסביבה להלן יחייבו קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
5. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל גג המסחר ואשר ישולבו בהם מסננים או כל פתרון אחר מאושר למניעת מטרדי ריח.
6. תתוכנן הפרדה פיזית ו/או תפקודית של תשתיות המשרתות מגורים לבין תשתיות המשרתות שימושים מסחריים.
7. במסגרת רישיונות העסק יתווספו תנאים למניעת רעש ממוסיקה המושמעת בבתי עסק ומאזורי פריקה וטעינה, לרבות הגבלת שעות פעילות.

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>8. אזורי פריקה וטעינה יתוכננו באזור מקורה או מוסתר על ידי מבנה, ללא קו ראייה ישר מבתי המגורים.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה חדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבוננים בהתאם להוראות סעיף 4.1, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ. ד. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי כשטח ציבורי, בצבע חום המצוי בקומה 2- של הבניין והיקפו כ-500 מ"ר, ואשר בו מותרים שימושים ציבוריים בלבד. זאת את בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.15</p>
<p>1. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע להחזרת מי נגר עילי לתת הקרקע באזור זה. בנוסף יש לפעול עפ"י הנחיות הרשות המקומית. 2. 20% משטח התוכנית יישאר פנוי לחלחול מי נגר עילי. 3. יוגש דו"ח הידרולוגי לשלב היתר הבניה לצורך הצגת פתרונות לשימור מים והחזרת מי נגר למי התהום. 4. פתרונות לבניה משמרת נגר יבחנו ע"י רשות המים בכפוף לחו"ד הידרולוגית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.16</p>
<p>1. סימון עץ לכריתה או העתקה בנספח עצים בוגרים לתכנית זו אינו מחייב ו/או מאשר את כריתת/העתקת העץ. כריתה ו/או העתקת עץ מחויבים בבחינה פרטנית עפ"י תכניות ביצוע, בכפוף להיתר בניה ועפ"י הנחיות פקיד היערות. 2. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים בהתאם לחוק במחלקת גננות של עיריית ירושלים. 3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מטרים מהיקף גזעי העצים לשימור. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10%- מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p>6.16</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>		
<p>6.17</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. שינוי במפלס הכניסה הקובעת יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. גובה הבניין לא יעלה על 30 קומות ממפלס רחוב הרצל, לא כולל קומות טכניות.</p> <p>3. גובה הבניין לא יעלה על 915 מ' מעל פני הים.</p> <p>4. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכללים גם מרפסות, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר ציבורי: שצ"פ, זיקת הנאה וכו'. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>6. מיקומם העקרוני של שטחי המסחר ושטחי ציבור הפונים לציר רק"ל או שצ"פ או זיקת הנאה כמפורט בנספח פיתוח, הינו מחייב. לעת היתר הבנייה תותר התאמה של מיקום שטחי המסחר לתצורה הסופית ובהתאם לתכנון המפורט, כל עוד יישמר העיקרון של הפניית חזית פעילה כלפי שדרות הרצל. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p>6.18</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תאי השטח בעת הליך להוצאת היתר בנייה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע.</p> <p>4. המדרכות הקיימות בשטח התוכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו הפתרון יתואם מול מחלקת צוות אדריכל ראשי.</p> <p>5. המעברים המוצעים בשטח התוכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות, בהתאם לתקנות</p>	
<p>6.19</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה / חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מחלקת איכות סביבה בעירייה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתוכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתוכניות הבקשה להיתר.</p> <p>1. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש לשכנים מפעילות באתר בניה ובדרכי גישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה.</p> <p>2. בשלב הבקשה להיתר בנייה למרתפים תוגש חו"ד אקוסטית לנושא מניעת רעש בשלב ההקמה לבדיקת מחלקת איכות הסביבה בעירייה. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.19

מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקים ככל הניתן מבתי מגורים עפ"י הנחיות של יועץ האקוסטי.

3. פעולות הבניה יוצרות אבק בסביבת התוכנית, יש לבצע פעולות כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות תוך כדי הרטבה.

4. במטרה להקטין את מטרד הרעש, ככל האפשר, בעת ההקמה, יש לנקוט באמצעים כדלהלן:

א. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992. ע"פ תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בנייה באתר בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת.

ב. ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה). 1979.

ג. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.

ד. בכל מקרה, בהתאם להמלצת המשרד להגנת הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, בתוספת 20dB(A), כפי שנמדד 1 מ' מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים.

עודפי עפר

1. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד עפ"י כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.

2. טרם תחילת העבודות, יציג הקבלן הסכם חתום המאשר את הסכמת מפעיל האתר לקליטת עודפי עפר.

3. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.

4. רישום כמויות ונפחים: מנהל העבודה מטעם הקבלן יציין ביומן את כמויות הקרקע שנחפרות בכל יום עבודה. יש לציין את צורת החפירה, צורת הסילוק, יעד הפינוי, אחסון ופינוי הקרקע.

זיהום קרקע ופגיעה בתשתיות

1. תשתיות ביוב יסומנו לפני תחילת ביצוע העבודה.

2. יש לבצע שטיפת קווי ביוב לפני עבודות הריסת קווי ביוב.

3. במידה ואירעה פגיעה או סתימת קו ביוב על ידי הריסות המבנה, בגינה נגרמה זרימת ביוב למתחם הציבורי, יש להפסיק מיידית את העבודות ולדווח לאחראי באגף התברואה של העירייה, ולגורמים הרלוונטיים ביחידה הסביבתית.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.20

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

3. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות), לפי התקן הישראלי החדש לסימון

6.20	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לאגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>4. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.</p>	

6.21	הפקעות לצרכי ציבור
<p>לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית.</p>	

6.22	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : גבול מתחם תלת מימדי
<p>1. תא שטח 200 המסומן בפוליגון "גבול מתחם תלת מימדי", הינו שטח לרישום תלת מימדי. ייעוד הקרקע של תא השטח מעל מפלס 784.5 מעל מפלס פני הים הינו בייעוד שצ"פ ויותר בו השימושים המפורטים בסעיף 4.3.</p> <p>2. השטח שמתחת למפלס 784.5 בתא שטח 200 (תא שטח תלת מימדי 201, בהתאם לנספח התלת מימד) ייקבע בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ויותר בו כלל השימושים התת קרקעיים המפורטים בסעיף 4.1.1.</p> <p>3. בתא שטח 200 יובטח מילוי אדמה גננית של 1.5 מ' לכל הפחות בעבור נטיעות עצים וצמחיה.</p> <p>4. לא תתאפשר חניה על קרקעית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הבניה תבוצע בהינף אחד.	היתרי הריסה, היתרי דיפון וחפירה והיתר מרתפים יבוצעו בנפרד.
2	תנאי להיתר בניה ראשון בשטח	<p>1. תכנון מפורט של דרך הגישה לשטח התכנית, התחברות לדרכים קיימות בגבולות שיקבעו בתאום ואישור אגף תוש"ה.</p> <p>2. הצגת פיתוח לתאי שטח 400, 100, 200 על פי העקרונות המופיעים בנספח הפיתוח של התכנית, לאישור אגף שפ"ע ובתאום עם אדריכל העיר.</p>
3	תנאי לאכלוס	<p>1. תנאי לאכלוס יהא הטמנת חדר המישרים והשלמת פיתוח השטח בהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי.</p> <p>2. הקמת דרך הגישה בפועל.</p> <p>3. ביצוע השטח הציבורי ואישורו ע"י האגף למבני ציבור יהוו תנאי למתן טופס 4.</p> <p>4. פיתוח תאי שטח 100, 200, 400 בפועל.</p> <p>5. אם מסקנות בדיקת ההצדק ברימזור צומת</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הכניסה מרח' וולפסון יראו כי קיים הצדק לרימזור הצומת, יהיה אישור תכניות הרמזור תנאי להיתר בניה והשלמת ביצוע רימזור הצומת יהיה תנאי לאיכלוס.

7.2 מימוש התכנית

פרק זמן להוצאת היתרי בנייה למימוש כלל הבינוי בתכנית זו הנו 5 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית. היתר חפירה, היתרי הריסה, דיפון וחפירה והיתר מרתפים לא ייחשבו כהיתר לענין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התוכנית זו בתוך פרק זמן של 5 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית, ייעודי הקרקע המוצעים יותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית יבוטלו. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועדים אלו מנימוקים מיוחדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31