

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/09/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

30/05/2023

תכנית מס' 101-0967398

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

התחדשות עירונית - לב הכרם - שדרות הרצל פינת רחוב תרצה

תכנון זמין

מונה הדפסה 28

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 28



תכנון זמין

מונה הדפסה 28

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית מבוססת על מדניות רק"ל .

התכנית חלה בשדרות הרצל 118, 120 פינת רחוב תרצה 2,4 בשכונת בית הכרם, ירושלים, גוש 30161, חלקות 8, 55 ו-57.

כיום מצויים באתר 3 מבני מגורים אשר נבנו בשנות ה-60 וה-70 של המאה הקודמת. התכנית צמודה לקו הרכבת הקלה (הקו האדום).

תכנית זו באה לשנות ייעודי קרקע ולאפשר תכנון מבנה מגורים עם גן ילדים וחזית מסחרית בקומת הקרקע ומבנה דיור מיוחד, משרדים ותעסוקה, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע

התכנית מציעה שני מבני מגורים, אחד של כ- 10 קומות, והשני מגדל של 32 קומות, עם חנייה תת קרקעית. בנוסף, תיבנה חזית מסחרית לכיוון שדרות הרצל וכן לכיוון רחוב תרצה. בפינת שני הרחובות מתוכננת כיכר עירונית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית - לב הכרם - שדרות הרצל פינת רחוב תרצה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0967398

מספר התכנית

3.356 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217680
	קואורדינאטה Y	631720

1.5.2 תיאור מקום

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 הרצל	118	
ירושלים	שד הרצל	120	
ירושלים	תרצה	4	
ירושלים	תרצה	2	

שכונה לב הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30161	מוסדר	חלק	56	8, 55, 57

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 28



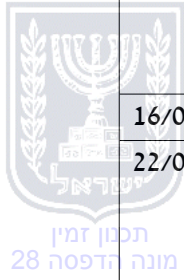
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		1586	687		החלפה	62
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
15/01/2004		1592	5264		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				רנדי אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רנדי אפשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/03/2021	ראובן אלסטר	11: 58 22/12/2022	נספח מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500		17/04/2023	רנדי אפשטיין	14: 58 17/04/2023	נספח מס' 01.1 - נספח בינוי - תכנית - מחייב לעניין מפלס 0.00	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 500		17/04/2023	רנדי אפשטיין	14: 58 17/04/2023	נספח מס' 01.2 - נספח בינוי - חתכים וחזיתות - מחייב לעניין מפלס 0.00 ומספר קומות מירבי	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 500		17/04/2023	רנדי אפשטיין	13: 31 28/05/2023	נספח מס' 01.3 - נספח בינוי - רישום תלת מימדי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		29/03/2023	רחל וינר	21: 08 30/03/2023	נספח מס' 02.1 - נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		29/03/2023	רחל וינר	21: 15 30/03/2023	נספח מס' 02.2 - נספח נופי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500		17/04/2023	משה אלבוחר	13: 45 20/04/2023	נספח מס' 03 - נספח תנועה וחניה. מחייב לעניין מיקום רמפת כניסה לחניה וחיבור לחניון מגרש 7 (הרצל 116)	לא
מים	מנחה	1: 500		29/03/2023	יגאל רוזניקוב	21: 16 30/03/2023	נספח מס' 04 - נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 1	5	30/11/2022	יגאל רוזניקוב	13: 19 28/05/2023	נספח מס' 04.1 - נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		29/03/2023	יגאל רוזניקוב	21: 17 30/03/2023	נספח מס' 05 - נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	19	30/11/2022	יגאל רוזניקוב	13: 15 28/05/2023	נספח מס' 05.1 - נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 06 - איכות סביבה	12: 43 28/05/2023	רם מתן	30/03/2023	63	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 10.1 - נספח עצים בוגרים	12: 36 28/05/2023	אדיר אלווס	28/11/2022	30	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10.2 - חוברת עצים בוגרים	12: 26 28/05/2023	אדיר אלווס	28/11/2022	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 08 - טבלאות הקצאה ואיזון	12: 13 28/05/2023	גיל יזרעלי	04/05/2023	70		מנחה	טבלאות הקצאה

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הוד הבירה פרויקטים בע"מ		הוד הבירה פרויקטים בע"מ	ירושלים	יפו	153	02-6543250	02-6543213	Bina6000@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	המלך ג'ורג'	27	03-6875717		adminta@kke.co.il
מנהל פרויקט	מתכנן	רן אוהב ציון		אהוד תייר	ירושלים	הרטום	14			
תנועה	יועץ	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	office@alboc her-eng.co.il
	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר ייעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190		aadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	רחל וינר	35994	רחל וינר	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670090		office@wisi.co.il
	שמאי	גיל יזרעלי	1127	גיל יזרעלי	טל שחר	נחל שורק (2)	83	02-6583877	02-5791909	gilliz@netvision.net.il
	יועץ סביבתי	רם מתן		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34			ram@shl.co.il
ניקוז	יועץ	יגאל רוניקוב	51314	אחים רוניקוב בע"מ	ירושלים	גבעת שאול	31	02-6523518		

(1) כתובת: חגור.

(2) כתובת: רחוב מחל שורק 83, טל שחר, מ.א.מטה יהודה 76805.



משרד
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



משרד
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

במסגרת התחדשות עירונית, הקמת מבני מגורים חדשים עם חזית מסחרית, וגן ילדים, ומבנה משרדים, מלונאות ותעסוקה הכולל חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 1, למגורים ד', דיור מיוחד מסחר ותעסוקה, כיכר עירונית ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, והוראות עיצוב אדריכלי.
3. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
4. קביעת הוראות ושטחי בנייה במגרש המגורים עבור כיתת גן.
5. קביעת שטחי בנייה לחניון תת-קרקעי.
7. קביעת הוראות ושטחי בניה עבור חזית מסחרית.
8. קביעת מס' יחידות דיור.
9. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
14. קביעת הוראות להכנת רישום תלת- מימדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
ככר עירונית	301
דרך מוצעת	401
מסחר תעסוקה ותיירות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ותיירות	201
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	301
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	401
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	301
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	101
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר תעסוקה ותיירות	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	ככר עירונית	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ותיירות	201
חזית מסחרית	ככר עירונית	301
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
להריסה	ככר עירונית	301
להריסה	מגורים ד'	101
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,339.1	100
סה"כ	3,339.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	297.59	8.91
ככר עירונית	1,039.45	31.13
מגורים ד'	829.96	24.86

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
35.10	1,171.96	מסחר תעסוקה ותיירות
100	3,338.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. גן ילדים 3. חזית מסחרית 4. בתא שטח תלת מימדי מס' 1: בריכה, ספא, חדר כושר ומלתחות, חניה ושימושים נלווים למגורים ולמסחר, חדרים טכניים לשימושים בתא שטח מס' 101 ו 201, מעבר תשתיות וזיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים 1.1 ו-1.2) ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. גובה הכניסה הקובעת בכל בניין ומספר קומות המירבי יהיו כמצוין בנספח מס' 1.1 ו-1.2, נספחי הבינוי.</p> <p>מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלסי ה-0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להתר בנייה.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור יהיה עד 150 בתמהיל אשר יכול ל-20% מיח"ד ששטחן עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד) ובנוסף 20% יחידות דיור ששטחן עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>4. תכסית קומה טיפוסית במגדל תהיה עד 700 מ"ר, תכסית קומות המסד תהיה עד 800 מ"ר וזאת על מנת לאפשר את הגדלת רציפות החזית המסחרית לרחוב הרצל ואת יישום השטחים הציבוריים המבונים במתחם.</p> <p>5. גגות:</p> <p>1. תותר בניית פרגולה. 2. מעל מפלס הגג תותר בניית מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 7 מ'. 6. תותר תוספת של עד 20% מהיקף יחידות הדיור לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי. 7. חלק מגג החניון בתא שטח תלת מימדי מס' 1 יהיה מגונן בעומק אדמת גן שלא יפחת מ 50 ס"מ. תכנון הגג יאפשר בורות נטיעת עצים תקינים בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. 8. תותר בניית מחסנים על פי טבלה 5. 9. תותר בניית מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכד'. 10. קווי בניין: 1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>2. תותר הבלטת מרפסות עד 2.5 מ' מעבר לגבול מגרש. גובה תקרת מרפסת מעל המדרכה לא תפחת מ 4.5 מטר נטו.</p> <p>11. שטחים למבני ציבור : בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע ורוד המצוי בקומה ראשונה של הבניין והיקפו כ- 130 מ"ר ו-175 מ"ר שטח חצר יותר שימוש ל גן ילדים בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.18 רשום ו/או חלוקה לחלקה.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית השטח המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" יבנה על פי הוראות סעיף 6.6 "מסחר".</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי 1. חומרי גמר : 1. תבוצע הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות : מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ד	<p>חניה 1. פתרון חניה יסופק בחניון אחד משותף בתא שטח תלת מימדי מס' 1 בתת הקרקע עבור השימושים בתא שטח 101 ו 201. 2. יסופק פתרון חניה למוסדות הציבור ולמסחר בחניון התת-קרקעי, וכן פתרון לפריקה וטעינה ולפינוי אשפה עבור המסחר באופן שלא יהווה מטריד. 3. תובטח זכות מעבר לכלי רכב בתחום החניון, לשם מעבר עתידי לחניון בחלקה 7 (הרצל 116).</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר הריסת בניינים שנועדו להריסה, עם הסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.</p>
4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעסוקה 2. משרדים 3. מלונאות 4. מוסדות ושירותי קהילה 5. חללי עבודה משותפים 6. חזית מסחרית 7. מבני ציבור כגון קהילה ותרבות 8. דיור מוגן לקשישים ו/או מעונות סטודנטים ו/או דיור מיוחד לאוכלוסיות בעלות צרכים</p>

4.2	מסחר תעסוקה ותיירות
	<p>מיוחדים מוגנת וכדו' ושירותים נלווים. 9. מרפאות. 10. בתא שטח תלת מימדי מס' 1: חניה ושימושים נלווים למגורים ולמסחר, חדרים טכניים לשימושים בתא שטח מס' 101 ו 201, מעבר תשתיות וזיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים 1.1 ו-1.2). 2. גובה הכניסה הקובעת בכל בניין ומספר קומות המירבי יהיו כמצוין בנספח מס' 1.1 ו-1.2, נספחי הבינוי. מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלסי ה-0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.5 מ' במסגרת הבקשה להתיר בנייה. 3. חלק מגג החניון בתא שטח תלת מימדי מס' 1 יהיה מגונן בעומק אדמת גן שלא יפחת מ 50 ס"מ. תכנון הגג יאפשר בורות נטיעת עצים תקינים בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. 4. קווי הבינוי יהיו כמסומן בתשריט. 5. שטחים לשירתי קהילה ותרבות: בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב' בצבע כתום המצוי בקומה ראשונה מעל קומת המסחר והיקפו כ- 400 מ"ר יותר לשימוש תרבות וקהילה. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.18 רשום ו/או חלוקה להלן. המיקום המדוייק יקבע בעת בקשה להתיר בניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית השטח המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" יבנה על פי הוראות סעיף 6.6 "מסחר".</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר: 1. תבוצע הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. יותר לשלב אבן עם חומרים נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכדו' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. פתרון חניה יסופק בחניון אחד משותף בתא שטח תלת מימדי מס' 1 בתת הקרקע עבור השימושים בתא שטח 101 ו 201. 2. יסופק פתרון חניה למוסדות הציבור ולמסחר בחניון התת-קרקעי, וכן פתרון לפריקה וטעינה ולפינוי אשפה עבור המסחר באופן שלא יהווה מטריד.</p>
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה תותר הריסת בניינים שנועדו להריסה, עם הסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.</p>



4.3	ככר עירונית
4.3.1	שימושים
	<p>1. ככר עירונית</p> <p>2. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל</p> <p>3. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, עבודות אמנות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, עמודי תאורה, מתקני חניה לאופניים וכדו'</p> <p>4. מעבר רכב חרום.</p> <p>5. בתא שטח תלת מימדי מס' 1: חניה ושימושים נלווים למגורים ולמסחר, חדרים טכניים לשימושים בתא שטח מס' 101 ו 201, מעבר תשתיות וזיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטח הכיכר יפותח על ידי היזם ויתחזק על ידי העירייה ובהתאם להנחיות העירייה ופיקוחה.</p> <p>2. יותר לבתי קפה ומסעדות הצמודים לשטח הנ"ל להשתמש בשטחים אלו להעמדת שולחנות וכסאות, עמדות זמניות וסגירת חורף ובתנאי שתשמר זכות מעבר להולכי רגל ואופניים ובתנאי שהעמדת הריהוט תהיה זמנים ובכל זאת באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. הכיכר העירונית הוא גג החניון בתא שטח תלת מימדי מס' 1.</p> <p>4. חלק מגג החניון בתא שטח תלת מימדי מס' 1 יהיה מגונן בעומק אדמת גן שלא יפחת מ 50 ס"מ. תכנון הגג יאפשר בורות נטיעת עצים תקינים בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. בתא שטח תלת מימדי מס' 1: חניה ושימושים נלווים למגורים ולמסחר, חדרים טכניים לשימושים בתא שטח מס' 101 ו 201, מעבר תשתיות וזיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>חלק מגג החניון בתא שטח תלת מימדי מס' 1 יהיה מגונן בעומק אדמת גן שלא יפחת מ 50 ס"מ. תכנון הגג יאפשר בורות נטיעת עצים תקינים בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
							שרות	עיקרי						
1800					150	18036			3056	14980		101	מגורים	ד'
						461				461		101	מסחר	ד'
						305				305		101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	ד'
						1000		1000 (1)				101	בריכה, ספא וחדר כושר	ד'
						12900		12900 (2)				101	חניון	ד'
1800	6	32 (4)		185	150	34503 (3)	12900	1000	3056	15746	830	101	<סך הכל>	ד'
						5702			570	5132		201	דיר מיוחד ומשרדים	תעסוקה ותיירות
						400				400		201	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ותיירות
						310				310		201	מסחר	תעסוקה ותיירות
	6	10 (5)				6412			570	5842	1172	201	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- השטח הרשום כשימוש חניון בתא השטח 101 מתייחס לתא שטח תלת מימדי מס' 1. שטח זה יהיה עבור חניה, מחסנים, מעברים וחדרים טכניים בחניון משותף המשוך לתאי שטח 101 ו-201.
- מעל מפלס פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים וציאה לגג בגובה שלא יעלה על 7 מ'.
- במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה לתוספת חדר שנאים, ניתן להוסיף עד 30 מ"ר שטח שרות עבורו לשטחים המוצעים.

- ד. תותר תוספת של עד 20% ממספר יחידות הדיור ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה או הוראות הבינוי.
- ה. מספר מקומות החניה, מספר קומות החניון וזכויות הבנייה יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה. לשם כך יותר להוסיף זכויות בניה וקומות חניון.
- ו. השטח מתחת לפרגולות לא יחשב במניין שטחי הבנייה.
- ז. לא יותר ניוד שטחי בניה מתא שטח תלת מימדי מסי' 1 אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה מיועד לבריכה, חדר כושר וספא.
- (2) שטח עבור חניון, מחסנים, מעברים וחדרים טכניים בתא שטח תלת מימדי מסי' 1.
- (3) שטח זה כולל בתוכו את שטחי המרפסות וכלל שטחי השירות בתא השטח.
- (4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: הערך מתיחס ל מקסימום וכולל שתי קומות טכניות.
- (5) הערך מתיחס למקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28




6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1.1 ו-1.2 הינם מנחים בלבד וכן מדגימים בלבד בנושא, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מפלסי 0.00 של המבנים, ומספר הקומות.
2. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח מס' 101 ו-201 יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה. בהתאם לשימושי הקרקע בתא השטח.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
4. יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע כתנאי להוצאת היתר הבניה.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות לעת הגשת הבקשה.
6. תנאי להיתר יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.
8. תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהא הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי, באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה, שפ"ע, שפ"ע עצים, נגישות, מחלקת דרכים, הסדרי תנועה ובטיחות בדרכים.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז י-ם כולל הנושאים הבאים:



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. חדרי מדרגות מוגנים במבנה רב קומות יגעו לגג הבניין. 2. בבניין רב קומות יותקן מאגר מים בגודל ובמיקום שיקבע בשלב היתר הבניה בתיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה. 3. זמינות רשת המים ופריסת ברזי הכיבוי יהיו על פי הוראות הנציב 529.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדר/ים ייעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת חוות דעת למניעת מטרדי אבק לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהא העתקות כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום זיקת ההנאה לטובת החלקה בחלקה המצרנית מס' 7 גוש 30161 (הרצל 116) במסמכי רישום המקרקעין.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום תא שטח 101 לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף לתכנית זו, באחת מקומות הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום תא שטח 201 לצרכי תרבות ופנאי, ובדבר הקצאת השטח המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף לתכנית זו, באחת מקומות הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי תרבות ופנאי. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p> <p>19. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום זיקת ההנאה לטובת החלקה המצרנית (הרצל 116) במסמכי רישום המקרקעין.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לחניון משותף</p>	<p>6.3</p>



הוראות בינוי	6.3
<p>1. גובה מפלס גג החניון יהיה בהתאם לנספח הבינוי עם גמישות של 1 מ'.</p> <p>2. החניון יתוכנן בתאום אם מפלסי החניון של תכנית הרצל 116 הסמוכה.</p> <p>3. זיקת הנאה</p> <p>1. זיקת הנאה למעבר רכב המסומנת בתשריט ובנספח התנועה תשמש למעבר בתת הקרקע בין חניון התכנית לבין חניון בחלקה מצרנית 7 (הרצל 116).</p> <p>2. בסמכות מהנדס העיר לשנות את מיקום זיקת הנאה למעבר ביחס למוצג במסמכי התכנית, ככל שהדבר יידרש בהתאם לתכנון המפורט בשלב ההיתר.</p>	



עיצוב פיתוח ובינוי	6.4
<p>1. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, תעסוקה ולמבואות בלבד.</p> <p>לא יותר דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר רק"ל, על מנת להבטיח חזית עירונית פעילה ומגוונת במפלס הרחוב.</p> <p>הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>	



הליכים סטטוטוריים סימון בתשריט : גבול מתחם תלת מימדי	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח מס' 101, 201, יהיה אישור תשריט חלוקה תלת מימדי לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה, בהתאם לשימושי הקרקע המוצעים בתא שטח זה.</p> <p>2. תא שטח תלת- מימדי מס' 1 יהיה מחייב כמפורט בנספח התלת-מימדי עם גמישות של 1.50 מ'.</p> <p>3. השימושים בתת הקרקע בתא שטח תלת מימדי מס' 1 יהיו חניון, מחסנים וחללים טכניים, בריכה, חדר כושר וספא עבור תאי שטח מס' 101, ו 201.</p> <p>4. בשטח המסומן בתשריט ובנספח התנועה כזיקת הנאה למעבר כלי רכב, בקומה תת קרקעית - 1 יותר מעבר בין החניון המשותף של התכנית לחניון במגרש המצרני (הרצל 116).</p> <p>5. מיקום ומידות המתחם התלת המימדי הסופיים ייקבעו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>6. שטח זה ירשם על שם בעלי הזכויות בתאי שטח מס' 101 ו 201 במסגרת תמ"ר.</p>	

מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית	6.6
<p>1. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע בלבד, בחזית מסחרית :</p> <p>מסחר קמעונאי ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>2. החזית המסחרית המסומנת בתשריט מחייבת, כך שהיא תמלא לפחות 80% מאורך הקו המסומן בתשריט.</p> <p>3. יותר להנמיך רצפת קומת המסחר עד למפלס הקרקע הצמודה.</p> <p>4. תותר קומת גלריה.</p> <p>5. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.</p>	

<p align="center">דרכים תנועה ו/או חניה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, בתא שטח תלת מימדי מס' 1, הינו ללא מגבלה כלשהי. מיקום ומידות זיקת ההנאה ייקבעו בבקשה להיתר בנייה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
<p align="center">חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס לעקרונות מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים. 2. בנוסף לחניה על פי תקן למגורים. יסופק חניה לשימושים הציבורים על פי תקן. תירשם על כך הערה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין. 3. חניית אופניים תהיה בהתאם לתקן הארצי ובתאום עם מהנדס העיר. 4. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לאוורור טבעי. 5. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו באישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה. 6. מיקום פתחי פליטת האווריר המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. 7. חניות האורחים לא ישויכו ליח"ד כלשהי, וישמשו את אורחי כלל יח"ד בתכנית. 8. לפחות מעלית אחת המגיעה למפלסי חניות האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p> <p>ככל שמתאפשר, בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">שרותי כבאות</p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברובם של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 2. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 3. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6". 4. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: איזור משולב מסחר ומגורים שמניין קומותיו עולה על 8 קומות 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 5. צריכת המים המופרטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 6. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה. תנאי טופס אכלוס יהיה: 1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית</p>	<p align="center">6.10</p>

6.10 שרותי כבאות	6.10
<p>הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p> <p>3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	
6.11 איכות הסביבה	6.11
<p>1. בנייה ירוקה:</p> <p>עמידה בתקן לבנייה ירוקה התקף על פי דרישת עיריית ירושלים, לעת מתן היתר בנייה. בשלב היתרי הבנייה, ייקבעו המרכיבים הירוקים של הבניינים המתוכננים, בהתאם לתקן 5281.</p> <p>תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות במגדל המגורים.</p> <p>2. מניעת מטרדים בשלב העבודות</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הכנת נספח סביבתי לשלב העבודות ואישורו על ידי המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. הנספח יכלול התייחסות לרעש, רעידות ואבק.</p> <p>3. אזבסט</p> <p>כתנאי למתן היתר הריסה/בנייה לפי השלכיות המוגדרת בהוראות התכנית, וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p> <p>4. פסולת בניין</p> <p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות סביבה לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>5. רעש</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לרעש מכבישים, אשר יתבסס על נתונים תחבורתיים עדכניים ותכניות בינוי ופיתוח מפורטות ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי מגורים וציבור בתכנית.</p> <p>2. לעת התכנון המפורט יוכן נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיו מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>6. מטרדי רוח</p> <p>יש להבטיח כי בשלב התכנון המפורט ייושמו אמצעים להפחתת מטרדי רוח באזורי ההתגברות המפורטים בחוות הדעת הסביבתית. תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום פתרונות למיתון רוחות מול המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. בנייה ירוקה</p> <p>תכנון המבנים יעשה בהתאם לדרישות התקן לבנייה ירוקה ת"י 5281 ובהתאם לדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים התקפות לאותה עת.</p> <p>7. איכות אוויר</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה</p>	



איכות הסביבה	6.11
<p>לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.</p> <p>2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל ואזורי משחק ופעילות ציבור. מיקום הפתחים יתואם עם המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>8. עירוב שימושים</p> <p>1. היתר בניה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לגישה, ריחות, רעש, טיפול באשפה, פריקה וטעינה וכיו"ב, עפ"י הנחיות עיריית נס ציונה.</p> <p>2. חצרות פריקה וטעינה ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל שימושי מסחר:</p> <p>1. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי אוכל בגג המבנים, או במיקום אחר שיאושר על ידי עיריית ירושלים. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח.</p> <p>2. בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל יוצגו פתרונות לטיפול מקדים בשפכים.</p> <p>3. בשימושים מסחריים יוצגו פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.12
<p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. רעש :</p> <p>העבודות והציוד יעמדו בדרישות אלו :</p> <p>1. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979. הזכיין יחויב להמציא את תוצאות הבדיקות המוכיחות עמידה בתקנות אלו.</p> <p>2. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992 ועדכון לתקנות מ- 4/2011. ע"פ סעיף 5 בתקנות, ציוד הבנייה לא יופעל באזור מגורים בין השעות 19:00 ל-7:00 למחרת, ובין השעות 17:00 בערבי ימי מנוחה ל-7:00 למחרת יום המנוחה. ע"פ סעיף 15 בתקנות, האיסורים על גרימת רעש באזור מגורים, חלים גם מחוץ לאזור מגורים, אם אותו רעש גורם להפרעה או מטרד באזור.</p> <p>3. המלצות המשרד להג"ס לגבי רעש מצטבר מאתרי בנין.</p> <p>4. כל הציוד שיופעל דרך קבע באתר העבודות (משאבות, מפוחי אוויר וכו'). יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990.</p> <p>3. רעידות :</p> <p>יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת</p>	



<p style="text-align: center;">הוראות בזמן בניה</p> <p>הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.</p> <p>4. צמצום מפגעי אבק:</p> <p>יש להקפיד על ההמלצות הרשומות להלן בעת ביצוע עבודות שלא בעונה הרטובה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ"ש/שנייה בקירוב). מונה הדפסה 28 2. כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים. 3. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם. 4. מומלץ כי מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה. 5. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן. 6. מומלץ להקפיד על מהירות נסיעה נמוכה בתחום האתר. 7. שטחי עפר בתוך שטח התכנית יטופלו באמצעות חומרים היוצרים תאחיזה של חלקיקי העפר או הרטבה, כך שתמנע יצירה ופליטת חלקיקים בעת תנועת ציוד במשטחים אלו. מומלץ כי לעת היתר בנייה תוגש חו"ד לנושא מטרדי אבק בעת העבודות לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. 	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין ייתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון ההנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>1. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>2. תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>יבחן פתרון פינוי האשפה על פי שיטת פינוי אשפה פנאומטי או על פי שיטת פינוי בדחסניות בעת הבקשה להיתר בנייה ראשון בתכנית.</p> <p>פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם עיריית ירושלים כתנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בתחום התכנית.</p>	<p style="text-align: center;">6.14</p>

<p>עתיקות</p>	<p>6.16</p>
<p>המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 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>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.17</p>
<p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970. 2. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.18</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 ו 4.2 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע ורוד המצוי בקומת הקרקע של מגדל המגורים של הבניין והיקפו כ- 130 מ"ר בנוי, ואשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד. וגם השטח המסומן בנספח הבינוי באות ב' בצבע כתום המצוי בקומה אחת מעל קומת המסחר והיקפו כ- 400 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לצורכי תרבות וקהילה. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1 ו 4.2</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.19</p>
<p>התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית מבוססת מדיניות רק"ל על התכנית לא יחול היטל השבחה בהתאם להחלטת המועצה לאזור זה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.20</p>
<p>הסעיפים הבאים הינם סעיפים מחייבים: 1. מספר הקומות. 2. קווי בניין. 3. חזית מסחרית בקומת הקרקע. 4. לא יותר ניוד שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ליעוד מגורים. כל סטייה מאחד מסעיפים אלה תחשב לסטייה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.	
2	ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.	
3	תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית	הגשת תכנית פיתוח לכיכר העירונית, הדרכים והמעברים שבתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4	תנאי להיתר אכלוס למבני המגורים	השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה ולרבות ביטול כניסה לחניה מרחוב הרצל לחלקה 7 גוש 30161 תוך הכמה במקום כנסה לחניה המבוטלת שטח מסחרי, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
5	תנאי לאכלוס המגורים יהיה היתר אכלוס לשטחי התעסוקה (או השימושים האחרים שנקבעו שאינם למגורים).	היתר אכלוס לשטחי התעסוקה (או השימושים האחרים שנקבעו שאינם למגורים).

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כך יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.