



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4820 ב'

שם תוכנית: תוספת יח"ד ומסחר, במרכז עירוני מסחרי בשד' גולדה, רמות

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית עוסקת בשטח המרכזי ביותר ברמות: על הרחוב הראשי - שדרות גולדה מאיר, גובל במרכז האזרחי (מתני"ס, ספריה, בית ספר וכן הלאה) ובמרכז המסחרי הקיים, וכולל גשר הולכי רגל קיים המחבר את שני עברי רמות מעל לשדרות גולדה.

זכויות הבניה המאושרות כיום בתחום התכנית הינן נמוכות יחסית לאתר המרכזי ביותר ברמות ועומדות על כ- 90% המתוכננות להקמת מרכז מסחרי איכותי. התכנית ממצה תא שטח מרכזי זה והופכת אותו למרכז עירוני מהדרגה הראשונה המשלב שימושים שונים, זאת על ידי הוספת קומה מסחרית, שטחי שרות הנדרשים לשיפור תפקודו, כ-250 יחידות דיור, שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים לשימוש בציבור.

בנוסף מאפשרת התכנית הפיכת שטחים על קרקעיים לשטחים מתחת למפלס הכניסה עבור מסחר ומשרדים בתא שטח 4, זאת במטרה לנצל בצורה טובה יותר את הסיטואציה התלת-מימדית של האתר.

רקע תכנוני לתכנית

התכנית התקפה בשטח הינה 4820 א'
לפיה הוצא היתר בניה מספר 60096.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח החלה בניית הקומות המאושרות של המרכז המסחרי.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע

מגיש התוכנית הינו בעל זכויות פיתוח ממינהל מקרקעי ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד ומסחר, במרכז עירוני מסחרי בשד' גולדה, רמות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

4820 ב'

מספר התוכנית

[Redacted]

21.108 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

26/06/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינטה X	636100
	קואורדינטה Y	218500

ירושלים, שכונת רמות אלון, שטח בין מעלות כיסופים ממזרח, רח' הקונגרס הציוני מצפון ומצפון מערב, רח' רקנאטי ממערב ולאורך שד' גולדה מאיר.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
	שכונה	רמות אלון
	רחוב	רח' מעלה כיסופים, רח' הקונגרס הציוני, רח' רקנאטי, שד' גולדה מאיר.
	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30869	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	5, 6, 10, 14	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו משנה את תכנית 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
4820	ביטול	תכנית זו משנה את תכנית 4820 בנושאים המפורטים בתכנית זו.	י.פ. 5302	שנה עברית: י"ג סיוון התשס"ד שנה לועזית: 2.6.04
מק/4820 א'	ביטול	תכנית זו משנה את תכנית 4820 א' בנושאים המפורטים בתכנית זו.	י.פ. 5749	ד' בטבת התשס"ח, 13.12.2007
5166 ב'	כפיפות	הוראות תכנית מס' 5166 ב' ממשיכות לחול, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.		27.1.2010

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נעמה מליס	06.2011		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	נעמה מליס	06.2011		לא רלוונטי		מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	נעמה מליס	06.2011	3	לא רלוונטי	1:500	מנחה כשחלק מהתנאים מחייבים*	הכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1, גיליונות 1-3)
	ועדה מחוזית	יהודה שפירא	09.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מחייב	נספח חלוקה ורישום (נספח מס' 2)
	ועדה מחוזית	אורך צמיר	08.2010	1	לא רלוונטי	1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

* תכנית הבינוי והפיתוח מחייבת לגבי גובה הבניה, מס' קומות, קווי הבניין שטח פתוח עירוני, זיקת הנאה

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	gesher6@012.net.il	02-6514743	-	02-595500	רח' נחום חפצדי 5, בית עופר, ירושלים	ח.פ. 513733691	בית חדש בירושלים בע"מ.		014250856	דני גרוסברד	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gesher6@012.net.il	02-6514743	-	02-595500	רח' נחום חפצדי 5, בית עופר, ירושלים	ח.פ. 513733691	בית חדש בירושלים בע"מ.		014250856	דני גרוסברד	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלמים	חוכר
Jerusalemitchnun@mami.gov.il	02-5318878	-	02-5318888	שערי העיר, רח' יפג 216, ירושלים 91361		מנהל מקרקעי ישראל		מדינת ישראל			
gesher6@012.net.il	02-6514743	-	02-595500	רח' נחום חפצדי 5, בית עופר, ירושלים	ח.פ. 513733691	בית חדש בירושלים בע"מ.	014250856	דני גרוסברד			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תנועה	יועץ כוונת וניקון
office@malis.co.il	03-7325173		03-7325177	רח' תפוצות ישראל 36 - גבעתיים		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	39785	57048316	נעמה מליס	אד"ר		
	03-5625918		03-5625919	בית חלל 20 - ת"א		מ.ת.ן מערכות תעבורה 97 בע"מ	22426	50085828	אורן צמיר			
	08-9460147		08-9475534	מוסקוביץ 13, רחובות		יהודה שפירא	427	000902247	יהודה שפירא			
	03-5706870		03-5781311	רח' כנרת 15 בני ברק		ג. בן חורין בע"מ	91023	303825193	זלי אנטוני			

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת יח"ד, שטחים למסחר במרכז עירוני מסחרי, שטח למבנה ציבור ושטח ירוק פתוח לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מסחר ומשרדים לאזור מגורים מסחר ותעסוקה ואזור מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור, מאזור מגורים מסחר ותעסוקה לדרך ומסחר, לאזור מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור, ולדרך מוצעת.
- ב. תוספת 250 יח"ד.
- ג. תוספת זכויות בניה: 26,680 מ"ר עיקרי למגורים מסחר ותעסוקה, ו-2,375 מ"ר עיקרי למבני ציבור.
- ד. קביעת בינוי חדש להוספת קומה מסחרית ולהקמת מבני מגורים ומבנה ציבורי מעל למרכז מסחרי מאושר, והוספת קומה אחת מתחת למפלס הכניסה בתא שטח 4, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. תוספת קומות למסחר ומשרדים.
- ו. שינוי בקווי בניין מאושרים בשטח, וקביעת קווי בניין למסחר, למשרדים, לחניה, למגורים ולמבני ציבור.
- ז. קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניינים.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- י. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לציבור.
- יא.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	21.108 דונם
------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	288		+250	38	מס' יח"ד	מגורים
	48,460		+26,680	21,780	מ"ר	מגורים מסחר ותעסוקה
	0		-500	500	מ"ר	מסחר ומשרדים

		400	0	400	מ"ר	דרך ומסחר
		2,375	+2,375	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	A1,4	זיקת הנאה
דרך ומסחר	2	זיקת הנאה
דרך מוצעת	3	
מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	B1	זיקת הנאה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: אזור מגורים מסחר ותעסוקה	
4.1.1	שימושים
א.	מסחר
ב.	מגורים
ג.	משרדים
ד.	מרפאות
ה.	שימושים נלווים (שטחים משותפים) המשרתים את דירות המגורים לרבות בית כנסת, חדר כושר וכד'.
ו.	חניונים מקורים.
ז.	מבנים ומוסדות ציבור ושימושים נלווים.
4.1.2	הוראות
א.	שטחים משותפים
ב.	מוסדות ציבור
ג.	מרפסות
ד.	מחסנים
ה.	קומה טכנית
ו.	מרחק בין מבנים

במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים ניתן לבנות עד 300 מ"ר לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים, בית כנסת ועוד.

במסגרת מבני המגורים יוקמו במפלס הכניסה:

1. בית כנסת בשטח כולל שלא יפחת מ 300 מ"ר בנוי.
2. 3 כיתות גן בשטח שלא יפחת מ 375 מ"ר בנוי + 270 מ"ר חצרות.
3. שטחים אלו יירשמו על שם עיריית ירושלים לאחר רישום בית משותף בהתאם לתהליך האיחוד והחלוקה הקבוע בתכנית זו.
4. לא תותר הקמת מוסדות הציבור בתחום מגבלה בגין תחנת תדלוק כאמור בתמ"א 18.

במבני המגורים יותרו מרפסות זיזיות בעומק של עד 4 מ'. מרפסות זיזיות יותרו בתחום קווי הבניין בלבד, פרט לאלו שאושרו במסגרת היתר בניה טרם אישור תכנית זו.

כמוגדר בסעיף 6.7.

הקומה הטכנית במבני המגורים תכלול אך ורק שימושי שרות טכניים כגון חדר מעליות, חדר יציאה לגג, מערכות מיזוג, מים וכיו"ב ותבנה בהתאם להנחיות הבאות:

1. תכסיתה לא תעלה על 30% מתכסית הגג.
2. המרחק בין קירותיה למעקה הגג לא יקטן מ 4 מ'.

המרחק בין קירות מבני המגורים לא יפחת מ-20 מטרים.

<p>ז. זיקת הנאה לציבור</p>	<p>1. תשמר זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל כמעבר ציבורי בין רחוב הקונגרס לרחוב כיסופים וכן כגישה למתחם ביה"ס והמתניים, הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כמפורט בכל מפלס ומפלס. המעבר הציבורי יותר בכל שעות היממה ולא ייסגר. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי הכולל ריצוף, ריהוט רחוב, צמחיה.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה לקבוע מעברים נוספים בהם תורשה זיקת הנאה, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יובהר כי לא ניתן יהיה לבטל את סימוני זיקת ההנאה הקבועים בתכנית זו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בהתאם להנחית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>5. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם בהתאם להנחית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות העירייה.</p>
<p>ח. מעליות/דרגנועים</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח חדש 1 יהיה הקמת דרגנועים/מעליות המקשרים את מפלס רח' גולדה מאת ואל מפלס הגשר, לשימוש הציבור הרחב בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר זיקת ההנאה המאפשרת מעבר הציבור בדרגנועים ובמעליות.</p> <p>3. בעלי הנכס יבצעו האחזקה של הדרגנועים/מעליות על חשבונם, בהתאם להוראות העירייה.</p>
<p>ט. מבני עזר</p>	<p>תותר בניית חדרי אשפה עד קו המגרש ובתנאי שיהיו תת קרקעיים.</p>
<p>י. שלביות</p>	<p>1. מפלסי המסחר יוקמו ללא תלות במגורים.</p> <p>2. המגורים בתא שטח 1A ייבנו רק לאחר השלמת בינוי שטחי המסחר והחניה.</p> <p>3. כל מבנה מגורים יוכל לקום באופן עצמאי, בתנאים הבאים: א. החניה הדרושה לו תושלם כתנאי לקבלת טופס 4. ב. תנאים נוספים המופיעים בהוראות אלו.</p>
<p>יא</p>	<p>תוספת השטחים בתכנית זו בתא שטח מס' 4 יהיו למשרדים ומחסנים בלבד.</p>

4.2 שם ייעוד: מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
א. מסחר	
ב. משרדים	
ג. מרפאות	
ד. חניונים מקורים ושטחי שרות לטובת השימושים השונים של ייעוד זה, וכן לטובת שימושי המגורים אשר בתא שטח 1A.	
ה. מבנים ומוסדות ציבור ושימושים נלווים. אודיטוריום עבור היכל תרבות.	
ו. שטח פתוח עירוני.	
4.2.2 הוראות	
א. מבני ציבור בייעוד זה תותר בניית מבני ציבור בשטח כולל של 1,700 מ"ר ברוטו. משטח זה יוקצו לטובת אודיטוריום עבור היכל תרבות 1,200 מ"ר ברוטו. שטחים אלו יתוכננו באופן שיוותר כמה שיותר שטח פתוח במפלס +761 לשימוש כשטח גינה עירונית על פי המפורט בהמשך.	
ב. מתקנים יותר שילוב מתקני תשתית המשרתים את שימושי ייעוד זה, וכן מעבר רכבי חרום ופריקה וטעינה.	
ג. שטח פתוח עירוני בתחום ייעוד זה יבוצעו שטחים פתוחים לשימוש הציבור משני סוגים: 1. גינה עירונית אפקטיבית רציפה בהיקף שלא יפחת מ 4 דונם. פיתוח זה יכלול אזורי משחק לילדים, מתקני משחקים, אזורי	

<p>נטיעות, ספסלי ישיבה וכיו"ב בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הרחבת מדרכה כלפי רחוב הקונגרס על ידי ריצוף, מקומות ישיבה, אזורים עם נטיעות וכיו"ב, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>מיקום שטחים אלו מופיע בנספח הבינוי המחייב לעניין זה.</p>	
<p>שטחי הגינות העירוניות ומבני הציבור יירשמו על שם עיריית ירושלים לאחר רישום בית משותף בהתאם לתהליך האיחוד והחלוקה הקבוע בתכנית זו, ויהיו פתוחים לציבור בכל עת.</p>	ד. רישום
<p>ניתן להשתמש בשטחי שרות בייעוד זה לטובת שטחי שרות למגורים אשר בתא שטח 1A, כגון מחסנים וחניה, כל עוד הם מתחת למפלס הכניסה של מבנה המגורים.</p>	ה. שטחי שרות עבור תא שטח 1A
<p>1. תשמר זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל כמעבר ציבורי בין רחוב הקונגרס לרחוב כיסופים וכן כגישה למתחם ביה"ס והמתנ"ס, הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כמפורט בכל מפלס ומפלס. המעבר הציבורי יותר בכל שעות היממה ולא ייסגר. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי הכולל ריצוף, ריהוט רחוב, צמחיה.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה לקבוע מעברים נוספים בהם תורשה זיקת הנאה, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יובהר כי לא ניתן יהיה לבטל את סימוני זיקת ההנאה הקבועים בתכנית זו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בהתאם להנחית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>5. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם בהתאם להנחית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות העירייה.</p>	ו. זיקת הנאה

4.3 שם ייעוד: דרך ומסחר	
4.3.1 שימושים	
א. מסחר (המסחר יהיה בתוך הגשר מעל הדרך הקיימת).	
ב. גשר.	
ג. דרך.	
4.3.2 הוראות	
<p>1. תשמר זיקת הנאה לציבור עבור הולכי רגל כמעבר ציבורי בין רחוב הקונגרס לרחוב כיסופים וכן כגישה למתחם ביה"ס והמתנ"ס, הכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כמפורט בכל מפלס ומפלס. המעבר הציבורי יותר בכל שעות היממה ולא ייסגר. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי הכולל ריצוף, ריהוט רחוב, צמחיה.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה לקבוע מעברים נוספים בהם תורשה זיקת הנאה, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. יובהר כי לא ניתן יהיה לבטל את סימוני זיקת ההנאה הקבועים בתכנית זו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הפיתוח בהתאם להנחית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>5. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם בהתאם להנחית העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. בעלי הנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם בהתאם להוראות העירייה.</p>	א. זיקת הנאה לציבור
<p>פיתוח חזות ועיצוב הגשר יעשה בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו מתוך ראיית חשיבותו הויזואלית בהיותו אחד משערי הכניסה לעיר.</p>	ב. פיתוח וחזות

ג. חניה	1. החניה הנדרשת לבניה בתא שטח חדש מספר 2 תהיה בחניון התת קרקעי שבתאי השטח החדשים מס' A1 ו B1. 2. להבטחת סעיף 1 האמור לעיל יגישו מגישי הבקשה להיתר בניה כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה קודם מתן היתר בניה לתא שטח מס' 2.
ד. מעליות/דרגנועים	1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח חדש 2 יהיה הקמת דרגנועים/מעליות המקשרים את מפלס רח' גולדה מאת ואל מפלס הגשר, לשימוש הציבור הרחב בהתאם למפורט בנספח הבינוי. 2. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר זיקת ההנאה המאפשרת מעבר הציבור בדרגנועים ובמעליות. 3. בעלי הנכס יבצעו האחזקה של הדרגנועים/מעליות על חשבונם, בהתאם להוראות העירייה.
ה. שלביות	הבניה בתא שטח 2 תבוצע בהינף אחד ללא תלות בבניה בתא שטח אחר.

4.4	שם ייעוד: דהך מוצעת
4.4.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מתחת לקובעת	מספר קומות	גובה מעל קובעת (מטר)	צפיפות ליוזם (יח"ד ליום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה מירבי (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מס' תא שטח	יעוד
אחוי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי								שטח בניה	שטח	עיקרי	מתחת לבניסה הקובעת		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	10	34 מ'		250	408	53,974	1,730	1,400	5,050	13,221	A1	אזור מגורים, מסחר ותעסוקה
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	1	3	26 מ'	18.9	38	597	7,320	6,410 חנייה:	160	11,521	4,050	4	
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	3	13 מ'		38	5	675	0	0	0	675		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	4	10	37	31	38	597	7,320	758	1,260	1,070	4,050	4	
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	1	7	26 מ'	לר	לר	533	26,150	1,810	0	6,058	מסחר ותעסוקה 7,712	B1	אזור מסחר מבנים מוסדות וציבור
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	2	3	20 מ'	לר	לר	35	1,700	0	1,000	0	700		
מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	0	1	10 מ'	לר	לר	58	720	0	0	320	400	2	

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלגיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. גובה המבנים ומספר הקומות אינו כולל קומה טכנית, מתקנים על הגג ומעקה גג.
3. מפלסי הכניסה בהכנית זו הינם: בתא שטח מס' 2: 740.5 + מ' מעל פני הים. בתאי השטח 1A ו 1B: לשימושי המסחר והמשרדים מפלס הכניסה הינו 734.2 + מ' מעל פני הים, לשימושים הציבוריים מפלס הכניסה הינו 761 + מעל פני הים. מפלסי הכניסה לשימושי המגורים משתנים בהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה.
4. שטחי החניה הכוללים בתכנית הינם 41,355 מ"ר. במידה ויידרשו שטחי חניה נוספים בהתאם לתקן התקף לעת מותן היתר בניה, תותר תוספת שטחים לחניה תת קרקעית במלואה.
5. קומת החניה העליונה תהיה במפלס 757 +. לא תותרנה קומות חניה מעל למפלס זה.
6. לא יותר ניוד שטחי חניה לשטחים אחרים במבנה.
7. במידה ותצומצם כמות יחידות הדזור, יצומצמו שטחי השירות בהתאם.
8. בשימושים הציבוריים בתא שטח 1B, אשר 1,200 מ"ר מהם עבור אודיטוריום, ניתן יהיה לנייד עד 200 מ"ר בין מתחת למפלס ה-0.00 למעליו ובתנאי שהשטח הכולל יישמר.

• בהתאם לנספח הבינוי המנחה

** כולל שטחי חנייה למוסדות הציבור בתאי שטח 1A, 1B

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בניין	
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
6.2 חלוקה ורישום	
א.	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
ב.	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
ג.	לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ וירשמו על שם הרשות המקומית.
6.3 חניה	
א.	מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום שטח התכנית בלבד.
ב.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
ג.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.
6.4 עיצוב אדריכלי	
א.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, תוך שילוב של חזיתות וחלקי חזית שקופים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
ב.	חומרי בנייה בגשר (תא שטח מס' 2): אבן, /או זכוכית, /או מתכת עם חזית חלונות ראווה כלפי המעבר הציבורי במרכז הגשר. פיתוח חזות ועיצוב הגשר יעשה בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג.	כלפי רחוב הקונגרס גובה קיר אטום שאינו חלק ממבנה מגורים יוגבל ל 2.5 מ'.
ד.	במבני המגורים מעקה הגג יבוצע כהמשך רציף של חזיתות המבנים.
6.5 נגר עילי	
א.	גגות המבנים המסחריים והחניה התת-קרקעית יתוכננו כחזית חמישית המהווה שטח פתוח ירוק למבני המגורים. התכנון יכלול שטחים מרוצפים, שטחים לגינון ומתקנים לרווחת הדיירים (כגון פינות ישיבה, פינות משחק, אלמנטים אמנותיים ואדריכליים וכו') ויכלול שתילת עצים בכמות שלא תפחת מממוצע של עץ אחד לכל 100 מ"ר של שטח הגגות הפנוי ממבנים.
ב.	פיתוח גגות המבנים המסחריים והחניה התת-קרקעית יכלול שטחי גינון בשטח של לפחות 50% מתכסית הגגות הפנויים ממבנים. בשטחים אלו יתוכננו פתרונות הנדסיים וניקוז המתאימים לצמחיה ופתרונות להשהייה של מי הנגר העילי. מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצרכי השהייה, החדרה, והעשרת מי תהום.
ג.	בדרכים ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים
6.6 איכות הסביבה	
6.6.1 מניעת מטרדי רוח	
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח אקלימי המציג בדיקת המבנים במודל ממוחשב ייעודי אשר הינו בעל יכולת מוכחת להציג את אמצעים מפורטים אדריכליים ואחרים (מיקום מדויק, מידות, חומר, מידת האטימות של החומר וכדומה) למיתון השפעת הרוח. בהעדר מודל שכזה, יחויב שימוש מנהרת רוח. החלטה בקשר לסוג המודל והתאמת יכולתו להצגת הפתרונות הנדרשים, תקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. האמצעים למיתון השפעות הרוח לא ייחשבו כשטחים עיקריים. האלמנטים שייקבעו יופיעו באופן מפורט בהיתרי הבניה לבתי המגורים ולמרחב הציבורי. הנספח האקלימי יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והחלטותיה יוטמעו בהיתר הבניה.	

א.	יש לשלב פיתוח האזורים הפתוחים מסביב לבנייני המגורים (במפלס +754.4 ו- +761) ובעיקר במעברים שביניהם, אמצעים למניעת רוח דוגמת צמחיה עבותה, ריהוט רחוב מוגן רוח ואמצעים אחרים שיתנו מענה מקומי.
ב.	תנאי למתן טופס 4/ תעודת גמר יהיה הצגה בעין של אמצעים למיתון רוח שתוכננו ואושרו.
6:6:2 מניעת מטרה: רעש	
א.	תנאי להגשת היתר בניה יהיה הגשת נספח אקוסטי אשר יציג את: פרטי המערכות, מפלסי הרעש האופייניים והפתרונות המדויקים להפחתת הרעש לגבי שלב הביצוע וההפעלה של הפרוייקט.
ב.	יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה כאשר על פי החיזוי, בחזית מבני המגורים צפוי מפלס רעש שווה ערך שעתי מעל 64 dB (A) מתנועת כלי הרכב בדרכים. יעד הטיפול האקוסטי הוא השגת מפלס רעש שווה ערך שעתי לא יותר מ- 40 dB (A) בתוך חדר מגורים עם חלונות ודלתות כלפי חוץ סגורים. חו"ד האקוסטית תתייחס גם למניעת רעש מהפעילויות המסחריות המתוכננות במקום.
ג.	תנאי לקבלת היתר בניה הוא אישור הדו"ח אקוסטי על-ידי המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
ה.	תנאי למתן טופס 4 / תעודת גמר הוא הצגת היועץ האקוסטי שכל המערכות עומדות בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990, באמצעות ביצוע מדידות.
ו.	לבעלי הזכויות בשורת המבנים הראשונה לכיוון תחום התכנית, זכות טיעון ביחס לדו"ח האקוסטי בטרם הוצאת היתר בנייה.
6:6:3 מניעת זיהום: אויר	
א.	פתחי אוורור החניונים יורחקו ככל הניתן ממקום שהיית קבע של אנשים וימוקמו באופן שלא יהווה מטריד לסביבה / או לעוברים ולשבים. מיקום הפתחים הסופי יתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ויאושר על ידה כתנאי להיתר בניה.
ב.	מקור אנרגיה לתפעול המערכות השונות, למעט גנראטור חרום תקני, יהיה באמצעות חשמל /או גז בלבד.
ג.	יותר שימוש באנרגיה מתחדשת באישור המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר. השטחים שידרשו לשם כיסוי והתקנת תאים פוטוולטיים (PV) לא ייחשבו במניין השטחים העיקריים.
6:7 מחסנים	
השטח עבור מחסן ליחידת דיור בתאי שטח 1A ו 1B לא יעלה על 8 מ"ר ליחידת דיור.	
6:8 שפכים	
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.	
6:9 תנאים למתן היתר בניה בשטח:	
א.	תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב.	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:250, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
ג.	תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ד.	אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
ה.	תנאי למתן היתר בניה ראשון לשטחי המגורים יהיה אישור תכנית הבינוי עבור השטחים המיועדים למבני ציבור על ידי האגף למבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
ו.	תנאי להיתר בנייה למגורים יהיה השלמת בינוי שטחי המסחר והתניה של המסחר.
ז.	תנאי למתן היתר בניה ראשון של שטחי המגורים יהיה מתן היתר בניה לחניוני כלל הבניינים, למבני הציבור ולאודיטוריום.

ח.	תנאי למתן היתר בניה ראשון של שטחי המגורים יהיה מתן פתרון למערכת הביוב של כלל המבנים.
ט.	תנאי למתן היתר בניה ראשון לשטחי המגורים יהיה הגשת תכנית מפורטת של פיתוח כל האזורים המיועדים לשמש כשטחים פתוחים לטובת הציבור. פיתוח זה יכלול אזורי משחק לילדים, מתקני משחקים, אזורי נטיעות, ספסלים וכן הלאה.
י.	ראה סעיפים: 4.1.2 ג', 4.2.2 ד', 6.3 ג', 6.6.1 א', 6.6.2 א', ד', ו'

6:10 תנאים למתן טופס איכלוס:	
א.	תנאי למתן טופס איכלוס עבור מבני המגורים יהיה ביצוע בפועל של מבני הציבור והאודיטוריום.
ב.	תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמה בפועל של הקישור מרחוב הקונגרס ועד לרחוב כיסופים כולל הגשר כמעבר פתוח לציבור.
ג.	תנאי למתן טופס איכלוס ראשון למגורים יהיה השלמת הקמת החניונים.
ד.	תנאי למתן טופס איכלוס של כל בניין ובניין יהיה השלמת פיתוח השטחים הצמודים לבניין.
ה.	תנאי למתן טופס איכלוס של בניין המגורים האחרון יהיה השלמת הפיתוח והקמת כל השטחים המיועדים לשימוש הציבור, ובהם השטחים הפתוחים ומבני הציבור, פרט ל 500 מ"ר שהקמתם הינה באחריות עיריית ירושלים, הכל להנחת דעת האגף למבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
ו.	ראה סעיפים: 4.1.2 י', 6.6.1 ג', 6.6.2 ה'

6:11 סטייה ניכרת	
א.	גובה הבנייה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד.	מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה.	שלביות הביצוע בתכנית זו הינה מחייבת וכל שינוי שלה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	צמצום המרחק בין קירות מבני המגורים לפחות ל 20 מ' יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ז.	גובהו המירבי של מפלס ה 0.00 לכל בניין מגורים יהיה כקבוע בנספח מס' 1. במידת הצורך ניתן יהיה לקבוע את גובה מפלס ה 0.00 נמוך יותר אך לא גבוה ממנו. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ח.	הקצאת 1,200 מ"ר ברוטו לטובת אודיטוריום עבור היכל תרבות הינה מחייבת, ואי עמידה בהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6:12 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לדרך, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.	

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בתא שטח מס' 1 מפלסי המסחר והמשרדים.	
2.	בתא שטח מס' 1 כל מבנה מגורים יוכל לקום באופן עצמאי.	על פי המפורט בתנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס איכלוס.
3.	בכל אחד מתאי השטח 2 ו 4 בפני עצמו תבוצע הבניה בהינף אחד ללא תלות בבניה בתא שטח אחר.	ביצוע החניה הדרושה לתפקודם בתא שטח 1.

7.2. מימוש התוכנית

תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

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

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
28.6.11	בית חדש בירושלים בע"מ ח.פ. 513733691	בית חדש בירושלים בע"מ	513733691	בית חדש בירושלים בע"מ	מגיש התוכנית
28.6.11	בית חדש בירושלים בע"מ ח.פ. 513733691	בית חדש בירושלים בע"מ	513733691	בית חדש בירושלים בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל ישראל מקרקעי			בעלי הקרקע
26.06.2011	נעמה מליס אודיכלות ועגוני ערים בע"מ		57048316	נעמה מליס	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לשיטת דרישות הוצגו המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר מעטות כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בדין, ויין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון ו/או כל הצדד המוסמכת, לפי כל חוזה ועמ"י כל זין.

28-06-2011

למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם מעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין השטח זכול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומו הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י זה שהמש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל גווה אחרת העומת ליו מכה הסכם כאמור ועמ"י כל זין.

נעמה מליס, הייצוגית של אודיכלות ועגוני ערים בע"מ - מהות יזם מליס