

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5649 א'

מתחם עירוני מעורב בין רחובות יפו שז"ר ונורדאו, ירושלים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

--	--

דברי הסבר לתוכנית מס' 5649 א'

התכנית מציעה להקים פרויקט משולב של מגורים ומסחר וכן משרדים ו/או מלונאות בשטח התחום בין רח' יפו לשד' שז"ר ובין צומת נורדאו למתחם רשות השידור (בי"ח שערי צדק לשעבר).

הבינוי כולל ארבעה בניינים בני 24 קומות כ"א ובניה מרקמית, הכוללת שני מבנים לשימור, כיכר במפלס רח' יפו ושטחים מגוננים ונטועים פתוחים לציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם עירוני מעורב בין רחובות יפו שז"ר ונורדאן, ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
5649א'	מספר התוכנית		
כ- 33,680 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
24 באוגוסט 2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה	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 לפי סעיף בחוק		
לא רלוונטי			
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 219650
קואורדינטה Y 632800
- 1.5.2 תיאור מקום השטח התחום בין רחוב יפו בצפון לבין שדרות שז"ר בדרום, ובין רח' נורדאו במערב לבין מתחם רשות השידור (שערי צדק לשעבר) במזרח ירושלים
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בתוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות ירושלים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית יפו, שז"ר ונורדאו

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30107	מוסדר	• חלק מהגוש	63, 42-49, 34-37, 108, 75, 73, 64, 114, 112, 110, 120, 118, 116	67, 33, 32, 122, 104, 106
30864	מוסדר	• חלק מהגוש	37, 36, 27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30864	30156

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	שנה עברית: " תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
1680	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 1680 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות בתכנית מס' 1680 שנקבעו ממשיכות לחול.	י.פ. 1881	שנה עברית התשל"ב שנה לועזית 14.12.1972
4300	שנוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4300 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4300 ממשיכות לחול.	י.פ. 4131	שנה עברית התשנ"ג שנה לועזית 5.8.93
5682	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 5682 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5682 ממשיכות לחול.	י.פ. 4730	שנה עברית התשמ"ט שנה לועזית 18.12.1999
35166	כפיפות	הוראות התכנית, על שינוייה חלות על תכנית זו	י.פ. 6052	וי שבט התש"ע 21/1/2010
8000	כפיפות	הוראות התכנית, על שינוייה חלות על תכנית זו	י.פ. 5286	ז' ניסן התשס"ד 29.03.2004
תמ"א 2/א/16/23	כפיפות	הוראות התכנית, על שינוייה חלות על תכנית זו	3693	כח' אייר התשס"ה 17.8.2005
תמ"א 1/2/א/16/23	כפיפות	הוראות התכנית, על שינוייה חלות על תכנית זו	4160	יג' תשרי התשס"ט 12.10.2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	מחוזית	יונתן לובל אדריכל	1 במאי 2011	ל.ר.	26	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
	מחוזית	יונתן לובל אדריכל	1 במאי 2011	1	-	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	מחוזית	יונתן לובל נעמה מליס אדריכלים וינר-סינגר אדריכלות נוף	1 במאי 2011	1	-	1:500	• מנחה, למעט גובה המבנים, מספר קומות, תכנית וקוי הבנין שהם מחייבים	תכנית בינוי - ופיתוח - (נספח מס' 1)
	מחוזית	יונתן לובל נעמה מליס אדריכלים	1 במאי 2011	1	-	1:500	• מנחה	חתכים וחזיתות (נספח מס' 2)
	מחוזית	עמי בלום מהנדס תנועה	1 במאי 2011	1	-	1:500	• מנחה	תנועה וחניה (נספח מס' 3)
	מחוזית	דורון רגב, מהנדס	1 במאי 2011	ל.ר.	6	ל.ר.	• מנחה	נספח ניקוז (נספח מס' 4)

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/ שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-6250391	02-	כיכר ספרא 2 ירושלים		רשות מקומית ירושלים				

1.8.2 יזם במועל												
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	02-6259059		02-5318888	02-5318888	רח' יפו 214 שערי העיר ירושלים		מינהל מקרקעי ישראל				מינהל מקרקעי ישראל	מקצוע / תואר
	077-7522200		02-6250281	02-6250281	רח' הנביאים 17, ים שדי הרצל 42 ירושלים	510154586	החב' לאספקת אבן לבנון בע"מ	000952648	000952648		עורא בליווס	בליווס
	02-6527872	050-7213876	02-6527871	02-6527871	רח' אלעזר הלוי 25/8, ים	51050852	חברת דוד דרורי בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	02-6259059		02-5318888	02-5318888	רח' יפו 214 שערי העיר ירושלים		מינהל מקרקעי ישראל				
	077-7522200		02-6250281	02-6250281	רח' הנביאים 17, ים שדי הרצל 42 ירושלים	510154586	החב' לאספקת אבן לבנון בע"מ	000952648			
	02-6527872	050-7213876	02-6527871	02-6527871	רח' אלעזר הלוי 25/8, ים	51050852	חברת דוד דרורי בע"מ				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
jonloval@gmail.com	02-5337786	4925111-054	02-5337706	02-5337706	רח' יפנה 41 מבשרת ציון		רשות מקומית ירושלים	064764764	יונתן לובל	אדריכל	עורך ראשי
dolan_ku@netvision.net.il	03-5623856	050-5352773	03-5614421	03-5614421	רח' עמית 23 ת"א		רשות מקומית ירושלים	09622911	דוחן-קופרמן	מודד	מודד
amiblum@netvision.net.il		054-4430427	02-6231132	02-6231132	מרכז כלל ירושלים		רשות מקומית ירושלים	000415232	עמי בלום	מתנדס	יועץ תנועה
office@matis.co.il	03-7325173		03-7325177	03-7325177	תפוצות ישראל 6 ב' גבעתיים		רשות מקומית ירושלים	57048316	נעמה מליס	אדריכל	עורך לנספח הבינוי
rachelle@wisi.co.il		6333145-050	02-5670080	02-5670080	רח' זיבוניסקי 10		רשות מקומית ירושלים	53245576	רחל ויג - נרד סינגר	אדריכל נוף	מתכנן פיתוח נוף
doron@marshal-eng.co.il	02-6513398	052-6226433	02-6513391	02-6513391	רח' גבעת שאול 40 י-ם		רשות מקומית ירושלים	59031138	דורון רגב	מהנדס	יועץ ניקוז

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
מלונאות	שימוש לאכסון מלונאי לרבות אכסון מלונאי מיוחד

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**

תכנון חדש של המתחם בשטח התחום בין רחוב יפו לשדרות שז"ר ובין צומת נורדאו למתחם רשות השידור (בית חולים שערי צדק לשעבר) לשימוש עירוני מעורב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינויים במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - משטח פרטי פתוח - לאזור עירוני מעורב.
 - משטח לבנייני ציבור ודרכים - לאזור עירוני מעורב, לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח.
 - מדרך מאושרת לדרך ו/או טיפול נופי.
- ב. קביעת היקף יחיד על סך 90 יחיד.
- ג. קביעת גובה בינוי ומספר קומות כמפורט להלן: 4 בניינים בני 24 קומות, 2 בניינים בני 3 קומות.
- ד. קביעת היקף שטחי הבניה העיקריים המרביים לבניה לכ- 63,860 מ"ר וקביעת היקף שטחי השירות לבניה לכ- 64,760 מ"ר.
- ה. קביעת קווי בניין מירביים.
- ו. קביעת שטחים לזיקות הנאה לציבור לצורך יצירת כיכרות, מעבר הולכי רגל ורכב.
- ז. ביטול דרכים מאושרות.
- ח. קביעת הוראות לעיצוב ובינוי.
- ט. קביעת הוראות לשימור 2 בניינים קיימים בשלמותם בתאי שטח 6, 7.
- י. קביעת הוראות בדבר הריסת בניינים, לרבות טיפול באלמנטים מיוחדים לשימור.
- יא. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- יב. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –

33.679 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		63,860	63,860	0	מ"ר	עירוני מעורב
		90	+90	0	יח"ד	
בינוי קיים לשימור ללא תוספת בניה מעל מיפלאס 00. השטח הבנוי המדויק של תא שטח 6 ימדד בשלב הגשת תיק תיעוד מלא.		-כ- 1600	0	-כ- 1600	מ"ר	מסחר ומשרדים
בינוי קיים לשימור ללא תוספת בניה השטח הבנוי המדויק של תא שטח 7 ימדד בשלב הגשת תיק תיעוד מלא או בשלב השיווק.		-כ- 1700	0	-כ- 1700	מ"ר	מסחר ומשרדים

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח		תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה			
	הריסה (בתאי שטח 1,2)	חניה	זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב חירום	1,2,3		עירוני מעורב
	מבנים לשימור- ללא זכויות לתוספת בניה		זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב חירום (בתא שטח 7)	6,7		שטח למסחר ומשרדים
	הריסה (בתא שטח 8)	חניה גישה לחניה	זיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב חירום	8, א7, א6		שטח פרטי פתוח
				9,26		שטח ציבורי פתוח
				48		מתקנים הנדסיים

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
0.2	75	10911	32.4
			יעוד
			מתקנים הנדסיים
31.3	10,538	8090	24.0
			יערוני מעורב
25.7	8,653	7970	23.7
			שטח ציבורי פתוח
8.7	2,925	6708	19.9
			שטח פרטי פתוח
21.9	7,365		
			דרך מאושרת
0.1	41		
			דרך מוצעת
7.3	2,457		
			דרך ואו טיפול נופי
4.8	1,625		
			מסחר ומשרדים
100%	33,679	33,679	100
			סה"כ



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור עירוני מעורב:		4.1
שימושים		4.1.1
<p>א. שימושים מותרים</p> <p>מגורים. מסחר. מלונאות. משרדים לקבלת קהל, חללים לתצוגה, מרפאות וכיוצ"ב. שימוש ציבורי לצרכי תרבות, אמנות וספורט (תא שטח מס. 3). שטחי שרות, לרבות השטחים המשותפים הנלווים למגורים, למסחר, למשרדים ו/או למלונאות ואשר כוללים בין היתר שטחים טכניים ושטחי עזר למחסנים, חדרי כושר, בריכות שחייה, שטחים לרווחת כל הדיירים, חנייה וכד'. והכל לפי בחירת מגיש הבקשה להיתר לעת הגשת היתר הבניה.</p>		
<p>ב. חלוקת השימושים</p> <p>תאי שטח מס' 1 ו- 2: ב- 4 התחתונות (עד מפלס 824 כולל בתא שטח מס. 1, עד מפלס 822 כולל בתא שטח מס. 2): מסחר ומשרדים. בקומות העליונות: משרדים ומשרדי ממשלה. תא שטח מס' 3: בקומות התחתונות (מפלסים 804, 809.5, 813.5): מסחר ומשרדים. במפלס 809.5 (כמצויין בנספח הבינוי): שימוש ציבורי. קומות עליונות: מגדל F: משרדים מקומה 4 מפלס 818. מגדל E: שימושים מעורבים לרבות מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות, החל ממפלס 813.5. החלוקה בין 2 הבניינים לבניין מסחר ומשרדים ובניין שימושים מעורבים אפשר שתקבע לעת מתן היתר בניה. חלוקת השימושים העיקריים במגדלים המפורטת לעיל הינה מחייבת.</p>		
<p>ג. החלוקה הפנימית בשטחים בין שימושי מסחר ומשרדים ובין משרדים, מגורים ו/או מלונאות או שילוב ביניהם, תיקבע בשלב היתר הבניה כל עוד סעי' 4.1.1 ב' מתמלא כמוגדר לעיל.</p>		
הוראות		4.1.2
א. לובי כניסה	קומת הכניסה לבניין המגורים במפלס +2 (813.5) תהווה לובי כניסה. בקומה זו יותרו שימושים לרווחת כלל הדיירים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכיו"ב, ובתנאי שמעטפת הקומה תותר שקופה.	
ב. שימוש ציבורי	<p>1. בתא שטח מס' 3 יופרש שטח בהיקף של 500 מ"ר לצורכי ציבור, לשימושי תרבות, אמנות וספורט. השטח ימוקם במפלס החצר הפנימית (+809) ובנגישות לשטח הציבורי בתחום התכנית.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה בתא שטח מס. 3 תכלול את התכנון המפורט של השימוש הציבורי.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 לקומות המסחריות בתא שטח מס. 3 יהא העברת השטח המיועד לצרכי ציבור כשהוא מבונה לשביעות רצון מהנדס העיר, לעיריית ירושלים ורישומו על שמה.</p> <p>4. התכליות המותרות על פי שימוש זה יובאו לידיעתם של רוכשי הנכסים בתא שטח מס. 3, והכל באחריות מגיש הבקשה להיתר.</p>	
ג. קומה טכנית	<p>1. מעל הגובה המרבי המסומן תותר קומה טכנית בשטח של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה, בתוספת גובה של עד 7 מ'. קומה זו מיועדת למתקנים טכניים, פירי מעליות וכיוצ"ב, וכן למתקנים נקודתיים (כגון אנטנות).</p> <p>2. הקומה הטכנית ומתקניה ייבנו בנסיגה של 3 מ' לפחות מחזיתות הבניין. יותר מעקה עליון על קונטור הבניין בגובה מרבי 2 מ' להסתרת המתקנים הטכניים.</p>	
ד. סטיה ניכרת	<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 2 הינו מחייב, בכפוף לסעיף גמישות 4.1.2 ו', וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח</p>	

		<p>שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. התכנית המירבית המפורטת בטבלה 5 הנה מחייבת, וכל הגדלה שלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שינוי מההוראות שנקבעו בתכנית לעניין השימושים המותרים בבניינים רבי הקומות, לרבות חלוקתם בין הבניינים, הנם מחייבים, וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. סגירת מרפסות או גג, מעבר לשיעור המותר בסעיף 4.1.2.. להלן ויאו המרתם לשטח מגורים רגיל הנה אסורה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה.	גמישות	<p>יותר שינוי של עד 1.0 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1, ובתנאי שישמר מפלס הכניסה הקובעת כמופיע בנספח מס. 1.</p>
ו.	הגבלות בפתיחת פתחים	<p>בחזיתות תא שטח מס' 3 הגובלות בתא שטח מס' 5, לא תותר פתיחת פתחי אוורור מתחת לגובה 2 מ' מעל פני הקרקע שבתא שטח מס' 5, ולא תותר פתיחת חלונות בקומת המסחר שבמפלס הקומה הקובעת.</p>
ז.	חזית חמישית	<p>מפלס הגגות של המבנים המוצעים בני עד 3 קומות יעוצב כחזית חמישית לרבות שילוב מבנים ומתקנים טכניים ונקודתיים על פני הגג.</p>
ח.	חזית מסחרית	<p>לתאי שטח 1, 2, 3 תותר חזית מסחרית לרחובות הגובלים יפו, שז"ר, נורדאו וכן לתאי שטח 8 ו-9. בנוסף, תותר חזית מסחרית בתא שטח 3 לכיוון רחובות יפו ושז"ר ולתא שטח 12, כמפורט בנספח מס' 2</p>
ט.	פיתוח שטח הכיכר	<p>תנאי לאישור שימוש (טופס 4) למסחר בתא שטח מס' 3 יהא פיתוח הכיכר שבמפלס רח' יפו ופיתוח תא שטח מס' 12 (ראה סעיף 4.6 להלן). פרוט הפיתוח הנופי יהיה באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. ראה סעיף 6.13.</p> <p>התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים, בין רח' יפו לבין שד' שז"ר, תוך דגש על מעבר אל תחנת הרכבת הקלה ברח' יפו. התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, כמפורט בסעיף 6.15 להלן. יתאפשר מעבר רכב חירום והצלה באזור זה לפי תאום עם הרשויות המוסמכות לכך.</p>
י.	נטיעת עצים	<p>1. בחזית הדרומית של תאי השטח 1, 2, 3, בתחום השטח עם זיקת הנאה לציבור ובחזיתות המערבית והצפונית של תא שטח מס' 1 תנטע שדרת עצים בוגרים, ע"י מגישי היתר הבניה ועל חשבונם, כמסומן בנספח מס' 1. כמפורט בסעיף 6.15 להלן.</p> <p>2. בתא שטח מס' 3, בשטח הכיכר שבמפלס רחוב יפו, מתוכנן גינון ופיתוח ויינטעו עצים על גג המבנה התת-קרקעי. הערוגות יתוכננו בגבהים המאפשרים נפח מתאים למצע גנני לשתילת עצים. שכבת המצע לא תפחת מגובה של 1.00 מ'. הפיתוח הנופי יכלול תכניות גינון (נטיעה והשקיה) וחומרי גמר בהתאם לסטנדרט העירוני הנדרש במרכז העיר ירושלים, עפ"י הנחיות המדריך למרחב הציבורי של עיריית ירושלים ובאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
יא.	מרפסות	<p>1. לא תותר בניית מרפסות זיז בתחום התכנית.</p> <p>2. מכלל השטחים העיקריים של כל בניין יוקצה למרפסות שטח כולל בהיקף של 12 מ"ר כפול מס' הדירות בבניין.</p> <p>3. תותרנה מרפסות בעומק הגדול מ 1.5 מטר.</p> <p>4. המרפסות לא יחרגו מקונטור הבניין.</p> <p>5. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות, לשטח עיקרי לשימושים אחרים ו/או שטח שירות.</p>
יב.	אלמנט הצללה	<p>1. יותרו אלמנטים בחזיתות הבניין הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ ובהם חלקים אופקיים ו/או אנכיים.</p> <p>2. תותר הבלטת אלמנטים להצללה עד 1 מ' מעבר לקונטור המבנים, ובתנאי שגובהם יהיה 4 מ' ממפלס הקרקע הגובלת, לכל הפחות.</p>

יג.	שטחים משותפים	ניתן לבנות, במסגרת שטחי הבנייה המותרים, שטחים משותפים לכלל דיירי תאי שטח 1 ו-2 או תא שטח 3, או למספר בניינים בתאי שטח 1 ו-2 או בתא שטח 3.
יד.	תנאים להוצאת היתר בניה וטופס איכלוס	1. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 1 יהא הגשת היתר לפיתוח תא שטח מס' 9. 2. תנאי לאיכלוס הבניין בתא שטח מס' 1 יהא פיתוח בפועל של תא שטח מס' 9.

4.2 אזור מסחר ומשרדים	
4.2.1	שימושים
א.	מסחר ומשרדים. ב. בקומות הקרקע של הבניין, בחזית רח' יפו ובחזיתות לעבר השטח הפרטי הפתוח: שימושים מסחריים (בתי קפה, גלריות וכיו"ב), בתנאי שלא תפגע חזית הבניין.
4.2.2 הוראות	
א.	שטחי בניה לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר לקיים בפועל, כולל תוספת קומות.
ב.	תקן חניה 1. מקומות החניה לתא שטח מס' 6 יוסדרו בתחום תא השטח, או בחניה תת קרקעית בתחום שטח פרטי פתוח מס' 6א. 2. מקומות החניה לתא שטח מס' 7 יוסדרו בחניה תת קרקעית בתחום שטח פרטי פתוח מס' 7א, או כפי שיוסכם עם עיריית ירושלים. 3. בהיתר הבניה לתאי שטח 6 ו-7 תותר נגישות ממפלס החניה אל פני השטח שבתחום תאי השטח
ו.	זיקה לשפ"פ 1. תא שטח מס' 6א יהא באחריות ובאחזקה תא שטח מס' 6. 2. תא שטח מס' 7א יהא באחריות ובאחזקה תא שטח מס' 7. 3. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 7 יהא היתר לפיתוח תא שטח מס' 7א. איכלוס תא שטח 7 יהא תנאי לביצוע בפועל של תא שטח מס' 7א. 4. מגיש הבקשה להיתר בתא שטח מס' 7 יוכל להשתמש בתא שטח מס' 7א, לצורך הוצאת ריהוט של בית קפה, לרבות סגירת חורף, באישור העירייה ובתנאי שלא ייחסם המעבר להולכי רגל.

4.3 שטח פרטי פתוח:	
4.3.1	שימושים
א.	גינון ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, מתקני תשתיות וחניון תת קרקעי.
4.3.2 הוראות	
א.	בניו קל בתא שטח מס' 5 לא יותר בניו, למעט הקמת גדרות, שער וקירוי קל. אלמנטים אלו יפורטו בהיתר הבניה, באישור מהנדס העיר. לעת מתן היתר בתא שטח מס' 3, יחויב שטח זה בגידור בכפוף לאישור עיריית ירושלים.
ב.	מתקן גז תת קרקעי 1. תותר התקנת צוברי גז תת קרקעיים, בכפוף להוראות הבטיחות. 2. מיקומם הסופי ייקבע בעת הוצאת היתרי הבניה.
ג.	בניו בתת הקרקע בתא שטח 8, יוקמו מעברים תת קרקעיים לגישה לחניונים התת קרקעיים בתאי שטח 1 ו-2, 6א ו-7א. הקמת המעברים תהיה ע"י בעלי הזכויות במגרש 8 ועל חשבונם, ויהא עליהם לאפשר שימוש קבוע ורצוף במעבר זה לציבור למגרשים 1, 2, 6א, 7א.
ד.	פיתוח שטח 1. תנאי לאישור שימוש (טופס 4) בתאי שטח 1 או 2, הראשון מביניהם, יהא פיתוח תא שטח מס' 8. פרוט הפיתוח הנופי יהיה באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. 2. תותר הצבת ריהוט של בתי קפה וסגירת חורף בתחום תאי שטח 8 ו-7א, בתנאי שלא ייחסמו המעברים להולכי הרגל ולרכב חרום. 3. בפיתוח השטח בתאי שטח 8 ו-7א יותר שילוב של אלמנטים לשימור מתוך הבניין המסומן בתשריט להריסה, עפ"י הפרוט בנספח תנועה וחניה מס' 3. לעת מתן היתר בניה יפורט פיתוח תאי השטח בהתאם לאישור מהנדס העיר.

ה.	אחריות ואחזקה	1. האחריות והאחזקה של תא שטח 8 תהא על בעלי הזכויות בתא שטח 1 או בתא שטח 2 או בשניהם, והכל בכפוף להחלטת בעל הקרקע לעת הגשת היתר בניה. 2. האחריות והאחזקה של תא שטח 6 תהא על בעלי הזכויות בתא שטח מס' 6. 3. האחריות והאחזקה של תא שטח 7 תהא על בעלי הזכויות בתא שטח מס' 7.
----	---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.4 שטח ציבורי פתוח:	
4.4.1	שימושים
א.	גינון, נטיעות ופיתוח נופי, שטח פתוח למעבר ללא בניה כמעברים ושבילי הליכה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, ספסלי גן ושולחנות גן, תאורה, מתקני משחק ובילוי.
4.4.2	הוראות
א.	פיתוח נופי
	3. הפיתוח הנופי בתא שטח מס' 9 יהא כמפורט בנספח בינוי מס' 1. בתא שטח מס. 9 תאסר בניה מעל מפלס הרחוב, למניעת הסתרת הבניין לשימור. תותר נטיעת עצים, צמחיה, ריהוט רחוב. 4. הפיתוח הנופי בתא שטח מס' 26 יהא כמפורט בתכנית מאושרת 5649, למעט ההוראות ביחס להקמת גשר הולכי רגל, אשר מבוטלות בתכנית זו.

4.5 דרך מאושרת:	
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א.	
ב.	

4.6 דרך מוצעת:	
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א.	
ב.	

4.7 דרך /או טיפול נופי	
4.7.1	שימושים
א.	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות, שטחי חניה בשילוב עם טיפול נופי.
ב.	בתא שטח מס' 12 יותר שימוש רב מיפלסי, מתחת לקירוי בעיקר לרכב, ולהולכי רגל מעל הקירוי.
ג.	בתא שטח מס' 37 יחולו הוראות תכנית מאושרת 5649
4.7.2	הוראות
א.	תכנון ופיתוח
	1. התכנון המפורט של הדרך יכלול תכנון נופי בהתאם להנחיות נספח הבינוי והפיתוח מס' 1, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים. 2. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים לה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון השקייה ושיקום נופי. 3. תכניות הפיתוח יובאו לאישור מחלקת מהנדס העיר והמחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. 4. תכניות הפיתוח יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים, בין רח' יפו לבין שד' שז"ר, תוך דגש על מעבר אל תחנת הרכבת הקלה ברח' יפו, ויתנו פירוט של חמרי הגמר ותכנון לגינון ועצים לשטחי הפיתוח השונים, כמפורט בפרק 6 בתכנית זו.

ב.	חומרי גמר	גדרות בנויות וקירות תמך ושאר האלמנטים הנלווים לבניין המצרני לתא שטח מס' 12, יחופו באבן טבעית.
ג.	תכנון קירוי	<p>1. קירוי חלק מתחום תא שטח מס' 12, כמפורט בנספח תנועה וחניה מס' 3. יתוכנן ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בתא שטח מס' 3 ועל חשבונם. התכנון והביצוע יתואמו עם חברת הגיחון.</p> <p>2. תאפשר גישה לחניות ולפריקה וטעינה לתאי שטח 1,2,3,8. יותר קירוי בתחום זה, שגגו יפותח למעבר הולכי רגל על פי תכנית פיתוח השטח, כן יותרו בו התקנות דרגנועים ו/או מעליות לנגישות, במידת הצורך. בתחום זה עוברות תשתיות מים כלל עירוניות וכל פיתוח יבטיח גישה ותחזוקה לתשתיות אלה, בתיאום עם חברת הגיחון.</p>

4.8	מתקן הנדסי
4.8.1	שימושים
	תחנת טרנספורמציה.
4.8.2	הוראות
א.	תכנון מפורט
	פרטי תחנת הטרנספורמציה ומימדיה יקבעו ע"י חברת החשמל, בתכנון מפורט לעת מתן היתר בניה.
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				הכסית (שטח) ** (מתא 30% מגדל: מסד: 56%)	אחוזי בניה כוללים %	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			שטחי בניה	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני		
עירוני מעורב	1	2370	750	4,745	14,000	מגדל: 21,745	618%				88	5	+ 24 טכני	קדמי	צדדי-ימני	אחורי	
						חניה ושירות: 7,000											
עירוני מעורב	2	2410	1,100	4,965	15,100	מגדל: 22,415	618%				91.5	5	+ 24 טכני	קדמי	צדדי-ימני	אחורי	
						חניה: 8,450											
שפ"פ	8	1790				1,650											
עירוני מעורב	3	5763	0	15,800	32,910	שטחי שירות: 48,710	731%		90	16	89.5	3	+ 24 טכני	קדמי	צדדי-ימני	אחורי	
						חניה: 17,300											
שטח פרטי פתוח	5	896															
שטח למסחר ומשרדים	6	870				כ- **1600											
שטח למסחר ומשרדים	7	760				כ- **1800											
שטח פרטי פתוח	א6	150				150											
שטח פרטי פתוח	א7	250				100											
דרך ואו טיפול נופי	12	1470				1,000					1						
סה"כ			1,850	25,510	62,010	132,020											

- מפלס כניסה קובעת: 0.00 כמסומן בנספח הבנוי מס' 1.
- גובה המבנים המירבי שבטבלה אינו כולל הקומה הטכנית על הגג.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- מניין הקומות בבניין בנא שטח מס' 1 ייספר ממפלס 810.5 +.
- שטחי בניה לתאי שטח מס' 6-7 הנם שטחי הבניה הקיימים בשטח, בתוספת 100 מ"ר זיקת הנאה ת"ק בנא שטח 7.
- תכנית הבניה המרבית למגדלים (בתחום קו הבנין העילי לבניה גבוהה).

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות כלליות לבינוי ופיתוח:**

- 6.1.1. הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספחים מס' 1-3. מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספחים הנ"ל הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים לעת הגשת היתר בניה, בכפוף למגבלות המפורטות בתכנית זו ולאישור מהנדס העיר.
- 6.1.2. **הוראות כלליות לגבי פרטי בניה באבן** (למעט במבנים לשימור):
- כל הקירות החיצוניים של כל בניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש באבן בסיתות עדין מאוד.
 - בפתחים שייבנו בקירות אבן, לרבות בארקדות, לא ייבנו פתחים אופקיים, כך שמידת הרוחב לא תעלה על מידת הגובה.
 - הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר בניה תנאים בדבר סוג האבן, גוון האבן, סיתות האבן, צורת הנדבכים, שיטת הבניה, הציפוי ואיטום המישקים, וסוג עיבוד האבן סביב מזוזות הפתחים (חלונות, דלתות וכו').
 - בבניה גבוהה יותר השימוש בחיפוי אבן במערכות תליה יבשה וללא מילוי במישקים.
 - השימוש בטיח במישור החזיתות החיצוניות בבנין אסורה.
 - כל צנרת הבניינים, לרבות מרזבים, תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צינורות על הקירות החיצוניים.
 - גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בשורות אופקיות משני הצדדים עם אפשרות לשילוב מעקה ברזל בגדר האבן.
 - אבן הקודקד (קופינג) במעקות הבניינים ובגדרות האבן תהיה אבן טבעית מסותתת.
- 6.1.3. **שילוב חומרי בניה אחרים**
- על אף האמור בסעיף 6.1.2 לעיל, יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין, בכפוף למגבלות המצטברות להלן:
 - לפחות 50% משטח החזיתות של הבניין רב-קומות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במבנה שאינו רב-קומות לפחות 70% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - בכל פתרון ארכיטקטוני של שילוב מתכת, זכוכית וחומרים נוספים בבנין, השימוש באבן טבעית מרובעת ומסותתת יתחיל ממישור פני הקרקע ועד לגובה 3 קומות לפחות.
 - שטח חלונות הראווה במפלס הרחוב, המשמש למסחר, יהיה בנוסף למנין האחוזים שבהם מותר לעשות שימוש בחומרי בניה אחרים.
 - חלונות ופתחים מהקומה שמעל הקומה המסחרית ואילך ייחשבו במנין יתרת ה- 50% שבהם מותר לעשות שימוש בחומרי בניה אחרים.
- 6.1.4. **חומרי גמר של בניינים המיועדים לשימור:**
- בבניינים המיועדים לשימור תחויב כל פעולת שיקום ו/או חידוש באישור מהנדס העיר, ותהיה כפופה להנחיות תיק השימור, לרבות השימוש בחומרים זהים, ככל שניתן, לחומרי הבניה המקוריים ואופן השימוש בהם.
- 6.1.5. **מתקנים לאנשים עם מוגבלויות:**
- מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו על חשבונם את כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים על פי דין לשימושים של אנשים עם מוגבלויות.

6.2. תנאים כלליים להוצאת היתרי בניה:

א. תנאי למתן היתרי בניה בכל תא שטח הוא הריסת הבניינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט והמיועדים להריסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.

ב. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה לתא שטח הבניה לאישור מחלקות דרכים ותנועה. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: תנוחה, הסדרי תנועה, מפלסי פיתוח של הדרך והשטחים הגובלים בשולי הדרך, שלבי ביצוע של הדרך, הכל בהתאם לדרישות מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור רשויות התמרור.

ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ותיאום תשתיות והעתקתן, במידת הצורך, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ו. תיאום עם רשות העתיקות.

ז. תיאום עם האגף לתברואה, המחלקה לשיפור פני העיר, שירותי כבאות והצלה וחברת הגיחון.

ח. תכנון פרט למניעת חדירת גז ראדון לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

ט. תנאי למתן היתר בניה בבניינים בהם אין מיזוג אוויר מרכזי הוא תכנון פרט להצנעת מזגנים.

י. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח יהא הגשת תכניות פיתוח נפרדות לכל מתחם כמפורט:

(1) המזרחי: תאי שטח 5, 3 ו-12

(2) המערבי: תאי שטח 1, 2, 8, 9, 12.

(3) מתחמים לשימור (כל אחד בנפרד): תאי שטח 6, 6א' ותאי שטח 7, 7א'.

התכניות יוגשו בקני"מ 1:100 או 1:250 לפחות כפי שיקבע מהנדס העיר. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים והמעברים הציבוריים.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון חניה חלופי ופתרון נגישות לבניין חברת ערים, בתקופת עבודות הבניה, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, וכן קביעת ההסדרים שיבטיחו את פעילות חברת ערים בעת עבודות הבניה.

יב. תנאי להיתר בניה יהא הסדרת העתקת מתקני אשפה, גז וחשמל, ככל שהדבר יידרש.

- יג. תנאי לאיכלוס תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי התכניות שיאושרו ע"י רשויות התמרור.
- יד. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת תשריט חלוקה ואישורו בהתאם להוראות החוק.

6.3. חניה :

- א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים בהתאם לתקן החניה התקף או שיהא בתוקף בעת הוצאת היתר בניה לבניינים שיוקמו בשטח, הנמוך מביניהם ובהתאם לכך למיקום החניה בתת הקרקע, כמופיע בנספח מס. 3.
- ג. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

6.4. הוראות בנושא חשמל :

- תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בהתאם להוראות המפורטות להלן:
1. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית.
 2. לתחנות הטרנספורמציה יוקצה חדר בתוך בנין או במבנה סגור ומקורה המיועד לכך בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
 3. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.
 4. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.
 5. תותר הנחת כבלי חשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים, בדרכים, בשטחי המעברים הציבוריים ובמעברים בשטחי חניונים תת-קרקעיים שיוקצו לכך בתאום עם חברת החשמל.
 6. המבנה המיועד לתחנת טרנספורמציה של חח"י יצופה באבן, כפי שיפורט בהיתר הבניה, באישור מהנדס העיר ובהתאם לתכנית 5649 המאושרת.

6.5. מתקני תקשורת:

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

מתקני התקשורת יכללו בהיתר הבניה, לרבות עיצובם וריכוזם, במידת האפשר.

6.6. עתיקות:

תכנית מס' 5649 א' זו היא בתחום אתר עתיקות וחלה על שטח זה ההוראה הבאה:

יש לקבל את אישור רשות העתיקות בכל שלב, לרבות בשלב קבלת היתרי חפירה ובשלב קבלת היתרי בניה.

6.7. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

6.8. חלוקה ורישום:

- א. 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.
- 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. ראה סעיף 6.2.ידי

6.9 שטח עם זיקת הנאה לציבור

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי ומיועד לאפשר זכות מעבר רגלי חפשי ורציף, מעבר לרכב חירום על פני הקרקע, וגישה לחניונים ומעבר תשתיות במפלסים מתחת לקרקע.
- ב. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח הכל בהתאמה לשפה העיצובית של הרחוב וכחלק בלתי נפרד ממנו על מנת שיהוו מקשה אחת. השימוש בחומרים ובצמחיה, אופי העיצוב והתכנון והחלוקה לשימושים השונים יהיו זהים למתוכנן בשטחים המיועדים לדרך ו/או לעיצוב נופי.
- ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.
- ה. לא תותר סגירת שטח זה לצורך אירועים פרטיים. תותר סגירת שטח זה בעת עריכת אירועים ציבוריים בתיאום עם עיריית ירושלים, ובתנאי שלא יימנע מעבר רציף וחופשי של הולכי רגל ורכב חירום וביטחון.

6.10 היטל השבחה :

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11 הצבת מתקני גז :

- א. התקנת מתקני הגז תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989) ותקן ישראלי ת"י 158.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מתקני הגז הנדרשים לאישור משרד העבודה ובמידת הצורך, לאישור משרד התמ"ת ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6.12 שילוט :

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

6.13 פיתוח תשתיות :

- א. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1, 2, 3, יהיה פיתוח שלב א' של הדרך בתא שטח מס' 12 בהתאם לתכנית, לרבות קוי המים של חברת הגיחון.
- ב. הוצאות פיתוח שלב א' האמור יתחלקו בשווה בין הבעלים של תאי השטח 1 ו-2 מחד, לבין בעלי תא שטח מס' 3 מאידך, וזאת עם הגשת בקשה להיתר.
- ג. פיתוח שלב ב' של הדרך יבוצע על ידי הבעלים של תא שטח מס' 3 ועל חשבונם. שלבים א' ו-ב' האמורים מוגדרים בנספח תנועה מס' 3.

6.14 חברת אחזקה:

- א. לשם אחזקת השטחים עם זיקת הנאה לציבור יקימו מגישי הבקשה להיתר בתאי שטח מס' 1, 2, 3, חברת אחזקה מיוחדת או שיתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי תאי השטח לעיל.
- ב. תותר הקמתן או הפעלתן של שתי חברות אחזקה נפרדות לתאי שטח 1 ו-2 ולתא שטח מספר 3 למטרה זו, ובלבד שתקבלנה על עצמן לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי המסחר, המשרדים, ו/או התיירות והמגורים בתאי השטח, לרבות אחזקת השטחים המשותפים, השטח עם זיקת הנאה לציבור, השטח לדרך ו/או טיפול נופי והשפ"פ.

6.15 גינון, פיתוח ונטיעת עצים:

- א. בכל שטחי הפיתוח של התכנית ינטעו עצים בוגרים, דרג 9 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות. עיצוב העצים כעצי רחוב, פרטי בורות הנטיעה ותהליך נטיעת העצים יהיה בהתאם למפרט לעצי רחוב המופיע כחלק מהמדריך למרחב הציבורי של עיריית ירושלים.
- ב. שתילת העצים תיעשה בהתאם לתכנית גינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי המנחה של התב"ע ובהתאם לתכנית האב לנטיעת עצי רחוב במרכז העיר. התכנית תאושר ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל.
- ג. תנאי למתן היתר ראשון בכל אחד משני המתחמים העיקריים, ממזרח או ממערב לתא שטח מס' 12, הינו הכנת תכנית פיתוח מלאה לכל שטחי הפיתוח של אותו מתחם, כולל שטחים ציבוריים או שטחים בעלי זיקת הנאה לציבור כחלק ממערכת אחת של מרחב ציבורי.
- ד. התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים, בין רח' יפו לשד' שז"ר, תוך דגש על מעבר אל תחנת הרכבת הקלה ברח' יפו.
- ה. התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חמרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני הנדרש במרכז העיר ירושלים, עפ"י הנחיות המדריך למרחב הציבורי של עיריית ירושלים, ובאישור המחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים.
- ו. התכניות לפיתוח נופי יכללו תכניות גינון (נטיעה והשקיה) בהתאם לסטנדרט העירוני הנדרש במרכז העיר ירושלים, עפ"י הנחיות המדריך למרחב הציבורי של עיריית ירושלים ובאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.
- ז. מפלסי התקרה של חניונים תת"ק ו/או מבנים תת"ק המופיעים בנספח הבינוי אשר על גגותיהם מתוכנן גינון ופיתוח יתוכננו בגבהים המאפשרים נפח מתאים למצע גנני לשתילת עצים. שכבת המצע לא תפחת מגובה של 1.00 מ'.

6.16 עצים לעקירה ולשימור

- א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. תנאי להיתר בניה במגרשם יהיה הבטחת אמצעי מיגון עבורם טרם תחילת העבודות.
- ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.17. מי נגר :	
א.	תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מערכת הניקוז במתחם בהתייחס לנושאים הבאים : יש לתכנן את כיסוי השטח הציבורי הפתוח והשטח הפרטי הפתוח מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע בהתאם לחלופה ב' אשר קבועה בנספח הניקוז וכמפורט להלן : ביצוע שטחים מגוננים, גינון במצע חדיר, עיכוב זרימת הנגר העילי ע"י הנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם, שימוש בריצופי רשת, ריצוף חרושתי ומשולבי גינון להגברת יכולת חדירת מי הנגר לקרקע, והנמכת השטחים החדירים ביחס לסביבתם ככל הניתן על פי המפורט בנספח הניקוז מתקני ניקוז לסוגיהם יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף יועץ ניקוז ואדריכל נוף.
ב.	עודפי הנגר העילי (ככל שיהיו) יוזרמו אל רצועת ההשהיה לאורך הדופן הצפונית של שדרות שז"ר ויתרתם תיקלט במערכת הניקוז העירונית כפי שהם נקלטים כיום.
ג.	בבניינים שתוכנן מערכת ניקוז גגות נפרדת, שתזרים המים ישירות אל השטחים הירוקים שמסביב לכל בניין. שטחים אלו יתוכננו כך שיהיו מסוגלים לקלוט כמות מים זו, להשהותם, להחדירם לקרקע וע"י כך להקטין את הנגר העילי. בחינה זו תהווה תנאי להיתר בניה.
ד.	יש לשמר את רציפות מערכת הניקוז העירונית החוצה את המתחם, כולל אפשרות גישה לצרכי אחזקה ותפעול. יש לבדוק, בשלב התכנון המפורט והגשת היתרי הבנייה, את האפשרות להעתיק את קו הניקוז, כולו או חלקו, אל המעבר הציבורי החוצה את המתחם מרח' יפו לשדרות שז"ר (תא שטח מס' 12), או פתרון אחר שיימצא לפני מתן היתר בניה.
ה.	בתאי השטח 26,37 שמדרום לשד' שז"ר יתוכננו אמצעים לשהיית הזרימה כדוגמת סכרונים או מדרגות, כחלק מתכנית פיתוח מפורטת בשלב היתר בניה.

6.18. מבנים להריסה	
א.	המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ב.	תנאי להריסת המבנה בחלקה מס' 36 יהיה הכנת תיק קדם תיעוד על פי הנחיות משרד הפנים.
ג.	בבניין המסומן להריסה שבחלקה מס' 44 מגוון מרצפות מעוטרות המיועדות לשימור. תנאי להריסת מבנה זה יהיה יהא השלמת תיק תיעוד מלא לבניין ונקיטת כל הצעדים לשימור המרצפות שבו, על פי הנחיות אדריכל השימור שימונה בהתאם להוראות תכנית זו.
ד.	בבניינים המיועדים להריסה יפורקו רכיבים נוספים בעלי ערך, כגון: מעקות, סורגים ודלתות, שיתועדו ויאוחסנו לצורך שימוש חוזר, ויימצא פתרון לשיבוצם כשימוש חוזר בתחום התכנית או מחוצה לה, בניהול אדריכל השימור ועל פי הנחיותיו.

6.19. מבנים ואלמנטים לשימור	
א.	המבנים הקיימים בתאי שטח 6, 7 מיועדים לשימור מלא ללא תוספת זכויות, כמפורט בסעיף 4.2.2 א', ולא תותר הריסתם. לא יותר שינוי בצורתם החיצונית של המבנים לשימור, לא תותר פגיעה באפיון האדריכלי ופרטי בנין קיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות וכדומה. בשחזור חזיתות החוץ תהיה הקפדה על שחזור רכיבים מקוריים. בשחזור ושחזור חלקי הפנים של המבנה ישוחזרו חמרי הפנים המקוריים, רכיבי המבנה, נגרות, מסגרות, ריצוף, ספי פתחים, מדרגות, וכל רכיב מקורי אחר בהתאם לתיעוד. מערכות חדשות כגון מיזוג אוויר ישולבו במבנה תוך הקפדה על שמירת רוח המבנה המקורי.
ב.	במבנה המיועד להריסה, בבניין בחלקה מס' 44 המסומן בתשריט, מגוון מרצפות מעוטרות המיועדות לשימור והצגה לציבור.
ג.	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 1 או 2, הראשון מביניהם, יהא עריכת תיק תיעוד מלא לבניין לשימור בחלקה 45, ולבנין המיועד להריסה בחלקה 44, אשר יפרט בין היתר את תיעוד המרצפות המעוטרות לפני פרוק, אופן הפרוק, הנחיות לאחסון, טכניקת הנחה ו/או העמדה, אחזקה לאורך זמן וכיוצ"ב. הפתרונות הנבחרים לביצוע הצבת הריצופים והצגתם לציבור,

	יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
ד.	כלל עבודות השימור בתחום התכנית ילוו ע"י אדריכל שימור. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 1 או 2, הראשון מביניהם, יהא מינוי אדריכל שימור שילווח את עבודות הפירוק והשימור, וימסור דו"חות תקופתיים לעיריית ירושלים עד השלמתן.
ה.	תנאי להריסת המבנה המיועד להריסה יהא ביצוע הפרוק של המרצפות המעוטרות ואחסון הזמני, עפ"י ההנחיות המפורטות בתיק התייעוד כמפורט לעיל, ועל ידי קבלן בעל ניסיון באופן מסודר, במקום אחסון מוגן ומאושר, בהנחיה וניהול יועץ השימור. בסיום האחסון ימסור יועץ השימור מסמך מסכם לעירייה.
ו.	תנאי לאכלוס הבניין הראשון יהא יישום הפתרון/פתרונות המפורטים בתיק התייעוד כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ככל שהם בתחום תא שטח מס' 8 ובתחום תא שטח הראשון (מס' 1 או מס' 2). תנאי למתן היתר אכלוס בתחום התכנית תהווה עמידה בהוראות השימור.
ז.	כל שלב יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. אין מניעה להצבה ו/או להנחת המרצפות המעוטרות בתאי שטח מצרניים שבתחום התכנית, או אף מחוץ לשטח התכנית, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
ח.	עמידה בהוראות השימור המפורטות לעיל ביחס לתא שטח מס' 8 תהווה תנאי למתן היתר בתחום תאי השטח 1,2.

6.20. דרך לביטול

א.	השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום בתחום תאי שטח מס' 1, 2, 8, 9, 7א, מיועדים לביטול דרכים מאושרות.
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.21. פסולת בניין:

א.	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	סדר בנייתם של המבנים שבתכנית ייקבע לפי החלטת מגישי הבקשה להיתר.	
	לשלבי מימוש ביצוע הפיתוח הנופי ראה סעיף 6.15, וביצוע תשתיות – ראה סעיפים 6.13, 6.2 ב', 6.2 י'	

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1	פקיעת תוקף התכנית
-------	-------------------

תקפן של זכויות הבניה המוקנות בתכנית הינו ל- 10 שנים, מיום כניסתה של התכנית לתוקף. במקרה שלא יוצא היתר בניה ראשון בתחום התכנית בתוך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, יפקעו זכויות הבניה הנובעות מהתכנית ולא ניתן יהיה להוציא היתר בניה במתחם בלא אישור תכנית חדשה, שתקבע את זכויות הבניה. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך האמור בסעיף זה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: הרשות לפיתוח י-ם	חתימה:	תאריך: 31.8.11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: יונתן לובל - אדריכל ובונה ערים	חתימה:	תאריך: 2011
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

יזם בפועל	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	
	שם: עזרא בליליוס	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד: החברה לאספקת אבן לבנין בע"מ.	מספר תאגיד: 510154586	תאריך:	
	שם: דוד דרורי בע"מ	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד: דוד דרורי בע"מ	מספר תאגיד: 51050852	תאריך:	

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: עזרא בליליוס	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: החברה לאספקת אבן לבנין בע"מ	מספר תאגיד: 510154586	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד דרורי בע"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: דוד דרורי בע"מ	מספר תאגיד: 51050852	תאריך:

עדכון 24 באוגוסט 2011

אין לנו התנגדות ע"י י"ת לתכנית, בתנאי שזו תהיה כמופה לאישור רשויות החינוך המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים כנ"ל והענין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנ"ל ו/או רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

06-09-2011

למען הסר ספק מציינת זאת כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בנין השטח הכלול בידעית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש ונחתמו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

ענת ישראל, ס/התכנית החברתית, חמ"י - מחוז ירושלים