

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0059238

מתחם הרכב

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה הנקובית</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____ חותמת הוועדה המחוזית</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה חלק מתכנון כולל לכניסה המערבית לירושלים, כפי שמופיע בתכנית 101-0051490 "הכניסה לעיר".

שטח התכנית הינו חלק ממגרש "מתחם הרכב" ההיסטורי. השטח אינו מבונה ומשמש כיום לצורכי התארגנות של עיריית ירושלים.

בשטח חלה תכנית 1373 המייעדת את הקרקע לדרך ולמבני ציבור. התכנית המוצעת מייעדת את הקרקע לשימוש "עירוני מעורב", המאפשר שימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות ושימושים מיוחדים בעלי אופי ציבורי תרבותי.

התכנית המוצעת כוללת 5 קומות מרתף, מבנה מרקמי בן 6 קומות ושני מגדלים מעליו, בגובה של 30 קומות.

מתחם הרכב הדרומי, ממוקם בצמוד לתחנת רכבת ישראל ובסמוך לקווי הרכבת הקלה ויהנה מנגישות ייחודית לתחבורה ציבורית.

למתחם חניון תת קרקעי מוגבל בהיקפו. השלמת צורכי החניה של משתמשי המתחם יסופקו בחניון שז"ר המתוכנן בסמוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם הרכב	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0059238	מספר התכנית	
7.67 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
10/07/2013	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 219435

קואורדינאטה Y 632832

1.5.2 תיאור מקום

גבולות המתחם:
מצפון - תוואי הרכבת הקלה ושורת מבנים לשימור לאורך רח' יפו
ממערב - תחנת הרכבת הכבדה (בבניה)
מדרום - שד' שז"ר
ממזרח - רח' נורדאו (ותוואי רק"ל בתכנון)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

ירושלים - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	שד שז"ר		

שכונה הכניסה לעיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30107	מוסדר	חלק		23, 104, 144
30137	מוסדר	חלק		88-89, 193, 195

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קהמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/09/1967	2167	1391	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1373	ביטול	1373 —
05/08/1993	3796	4131	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 4300	ביטול	4300 —
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 5166/ב' ממשיכות לחול	שינוי	5166 / ב —
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו כפופה לתכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	8000 —
07/07/2005	3328	5414	הוראות התכנית, על שינוייה, חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 23 / 16 / א / 2
12/10/2008	58	5857	הוראות התכנית, על שינוייה, חלות על תכנית זו.	כפיפות	תמא / 23 / 16 / א / 2 1

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי פרחי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב ✓	1:500	1		יוסי פרחי			תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		6	02/08/2012	ברכאת מאזן	ו. מחוזית		נספח 4. מים וביוב (טקסט מלווה)	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		6	02/08/2012	ברכאת מאזן	ו. מחוזית		נספח 5. ניקוז (טקסט מלווה)	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			30/07/2012	ארנון אסנת	ו. מחוזית		נספח 6. חלק 2 מתוך 3	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			30/07/2012	ארנון אסנת	ו. מחוזית		נספח 6. חלק 1 מתוך 3	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה			30/07/2012	ארנון אסנת	ו. מחוזית		נספח 6. חלק 3 מתוך 3	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		1	17/02/2013	פרחי יוסי	ו. מחוזית		נספח 8. עודפי עפר, מילוי וחפירה	לא
שמירה על עצים בוגרים ✓	מחייב		8	14/02/2013	עליזה ברוידא	ו. מחוזית		נספח 7. שימור עצים (טבלאות)	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:500	1	01/08/2012	ברכאת מאזן	ו. מחוזית		נספח 5. ניקוז - תשריט	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:500	1	01/08/2012	ברכאת מאזן	ו. מחוזית		נספח 4. מים וביוב - תשריט	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1:500	1	13/06/2013	פרחי יוסי	ו. מחוזית		נספח 1. בינוי	לא
סביבה ונוף ✓	מנחה	1:500	1	01/08/2012	ברוידא עליזה	ו. מחוזית		נספח 2. נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	01/08/2012	ברוידא עליזה	ו. מחוזית		נספח 7. שימור עצים (תשריט)	לא
תנועה ✓	מנחה	1:500	1	24/02/2013	לב אלדד	ו. מחוזית		נספח 3. תנועה	לא
מצב מאושר ✓	רקע	1:500	1	13/06/2013	פרחי יוסי				לא

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

המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית, עופר מנור		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6295813	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי פרחי	9840	פרחי צפירי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	
יועץ שימור	אדריכל	מרקוס אדלקופ	111144	מרקוס אדלקופ אדריכלות וייעוץ שימור	ירושלים	הסיירת הירושלמית	14	054-5722553	0722314214	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	
אדריכלית נוף	אדריכל	עליזה ברוידא	33824	ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	רמת גן	מקדונלד	16	03-7528197	03-7515827	
מהנדס	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת	68230	תה"ל מהנדסים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-6524454	02-6513782	
מודד	מודד	נתן דותן	354	דותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421	03-5623856	
מהנדס תנועה	יועץ תנועה	אלדד לבל		אמאב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שטח בניה ברוטו	שטח מירבי לבניה לתכלית מסוימת, הכולל את כל השטחים העיקריים ושטחי השרות לאותה תכלית מעל מפלס הכניסה הקובעת.
	השטח העיקרי לכל תכלית לא יעלה על שלשה רבעים מהשטח ברוטו ובלבד שסך השטחים העיקריים לא יחרגו מהמפורט בסעיף 5.
	בכל מקום שבו פורט בתכנית שטח בניה, הכוונה לשטח בניה ברוטו אלא אם צוין אחרת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

פיתוח מתחם אינטנסיבי בבניה גבוהה לשימושי תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות ותרבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"שטח לבניין ציבורי" ל"עירוני מעורב", "דרך מוצעת" ו"שביל"
2. שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" ל"עירוני מעורב" ו"שביל"
3. קביעת בינוי בן 6 קומות ובן 36 קומות מעל מפלס רחוב שדי' שז"ר ועד 5 קומות בתת הקרקע
4. קביעת הוראות לשימושי תעסוקה, מסחר, משרדים, מלונאות ותרבות
5. קביעת שטחי בניה בהיקף של 96,000 מ"ר, מהם 55,800 מ"ר שטחים עיקריים ו-22,200 שטחי שרות על קרקעיים ו-18,000 שטחי שירות תת קרקעיים
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח
8. קביעת קווי בניין
9. קביעת הוראות לגשר ומנהרה להולכי רגל
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/שימור/העתקה
12. קביעת הנחיות סביבתיות
13. סימון דרך לביטול
14. קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 7.67

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי, בקירוב. מותנה בהפחתת 10,500 מ"ר עיקרי משטחי התעסוקה.	+150		+150		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
שטח עיקרי, בקירוב	+2,300		+2,300		מ"ר	מסחר (מ"ר)
שטח עיקרי, בקירוב. מותנה בניצול השטח הנדון לצורכי תעסוקה - ללא בניית חדרי מלון.	+53,500		+53,500		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בניה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
3	דרך מאושרת
2	דרך מוצעת
1	עירוני מעורב
4	שביל

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
1	עירוני מעורב	בלוק עץ/עצים להעתקה
3	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה
2	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	עירוני מעורב	בלוק עץ/עצים לעקירה
4	שביל	בלוק עץ/עצים לעקירה
3	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
1	עירוני מעורב	גשר/מעבר עילי
1	עירוני מעורב	דרך /מסילה לביטול
4	שביל	דרך /מסילה לביטול
1	עירוני מעורב	חזית מסחרית
1	עירוני מעורב	מנהרה/מעבר תחתי
4	שביל	מנהרה/מעבר תחתי

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.66	2,427.99	דרך מאושרת
5.82	446.24	דרך מוצעת
58.52	4,488.49	עירוני מעורב
4.01	307.22	שביל
100	7,669.95	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>עירוני מעורב</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p> <p>4.1.1</p> <p>1. מסחר - מסחר קמעוני ושירותים אישיים, בתי אוכל, אולמות תצוגה וממכר, גלריות וכדומה.</p> <p>2. תעסוקה - משרדים, מוסדות פיננסים, משרדי ממשל ורשויות וכדומה.</p> <p>3. שימושים מיוחדים - בעלי אופי ציבורי / תרבותי כגון מרכז כנסים וקונגרסים, אולמות מופעים, תיאטראות ובתי קולנוע, ספריות, גלריות, מוזיאונים, חללי תצוגה וכדומה.</p> <p>4. בית מלון.</p> <p>5. חניונים תת קרקעיים, דרכי גישה ומעברים בתת הקרקע לרכב והולכי רגל.</p> <p>6. מבנים ומתקנים למערכות תשתית כגון פירי מדרגות, מעליות, ארובות אוורור וכדומה.</p> <p>7. מבני ומתקני תברואה כגון שירותים ציבוריים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>גובה מבנים ובטיחות טיסה</p> <p>א</p> <p>1. גובה הבינוי בתכנית לא יעלה על 144 מ' מעל פני השטח.</p> <p>2. גובה הבינוי כפי שמופיע בסעיף 1 לעיל מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>4. בשלב היתר הבניה יש לתאם את אופן סימון המבנים (תאורת אזהרה כמכשול טיסה) מול חיל האוויר.</p> <p>5. חודש לפני תחילת העבודות תישלח הודעת התראה לנציג מערכת הבטחון על תחילת העבודות.</p> <p>6. שבועיים לפני תחילת העבודות, תינתן הודעה בכתב לחיל האוויר.</p> <p>7. הוראות סעיף זו אינן מחליפות את הצורך בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית, ו/או כל היתר אחר המתחייב עפ"י כל דין.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>1. היקף שטחי הבניה בהתפלגות לשימושים השונים, ובכפוף לרשום בטבלה 5:</p> <p>1.1. מסחר: בהיקף שלא יעלה על 3,200 מ"ר.</p>	

עירוני מעורב	4.1
<p>1.2. תעסוקה ומשרדים : בהיקף שלא יעלה על 71,000 מ"ר.</p> <p>1.3. שימושים מיוחדים : בהיקף שלא יפחת מ- 3,800 מ"ר.</p> <p>1.4. מלונאות : בהיקף של 150-200 חדרים. שימוש זה אינו מחייב.</p> <p>2. במסגרת היתר הבניה תותר העברת שטחי בניה אל מעל/מתחת מפלס 00.00 בשיעור של עד 5% מכלל שטחי הבניה, וזאת בתנאי כי היקף זכויות הבניה הסופי יישאר כקבוע בתכנית זו ונשמרו יתר הוראות התכנית, והכל בתנאי תיאום עם אגף תכנון של רכבת ישראל, וע"פ דו"ח גיאוגרפי וקידוחים שייערכו במקום.</p> <p>3. מסחר</p> <p>3.1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הכניסה הכפולה, לאורך החזית המסחרית ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.</p> <p>3.2. החזית המסחרית כפי שסומנה בתשריט הנה שימוש מחייב, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3.3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>4. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה בצד המערבי של הבניין, ותהא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. החניון יכיל לפחות 300 מקומות חניה. הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>5. גובה בניה</p> <p>5.1. בניה מרקמית</p> <p>5.1.1. גובה הבניה המרבי לבניה המרקמית הנו 26 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מרח' שז"ר. גובה זה הנו מרבי, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5.1.2. בתחום הבניה המרקמית ניתן לבנות עד 6 קומות + קומה טכנית, על פי החלוקה הבאה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה מרבי של 7 מ'. - 3 קומות טיפוסיות בגובה ממוצע של 3.5 מ' - 1 קומה בנסיגה בגובה של 3.5 מ' + מעקה גג בגובה שלא יעלה על 1.3 מ'. - 1 קומה חלקית למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של 5 מ'. <p>5.2. בניה גבוהה</p> <p>5.2.1. בתחום הבניה הגבוהה ניתן לבנות עד 36 קומות, על פי החלוקה הבאה :</p> <ul style="list-style-type: none"> - קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה מרבי של 7 מ'. - 4 קומות טיפוסיות בגובה ממוצע של 3.5 מ' - 30 קומות מגדל בתכסית מרבית של 1,200 מ"ר כל אחד, ובגובה ממוצע של 3.6 מ' לקומה. - קומה למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של 5 מ'. <p>5.3. על אף האמור לעיל, יותר במקרים מיוחדים, במסגרת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר, שיוני בגבהי הקומות בבניין, ובתנאי שהגובה הסופי של הבניה המרקמית לא יעלה על הקבוע בסעיף 5.1.1 לעיל.</p>	

עירוני מעורב	4.1
<p data-bbox="1082 136 1241 170">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="938 226 1241 259">6. תחומי בינוי וקווי בניין :</p> <p data-bbox="193 271 1241 349">הבנייה לסוגיה תותר בתוך תחומי הבניה וקווי הבניין כפי שסומנו בנספח הבינוי (נספח מס' 1), ובהתאם לפירוט הבא.</p> <p data-bbox="571 360 1241 394">6.1. נספח הבינוי, נספח מס. 1, הנו מחייב לעניין קווי בניין.</p> <p data-bbox="443 405 1241 439">6.2. מרתפים - בנייה תותר בתחום "קו בניין תחתי - לקומות המרתף".</p> <p data-bbox="783 450 1241 483">6.3. קומת הכניסה הכפולה (קומות 1-2)</p> <p data-bbox="411 495 1241 528">6.3.1. הבנייה תבוצע עפ"י קו בניין מחייב "קו בניין - לקומות מרקמיות".</p> <p data-bbox="188 539 1241 573">6.3.2. בניית "סטיו (קולונדה)" בחזית הצפונית תעשה בהתאמה לקומות המגדלים, כפי שיבנו.</p> <p data-bbox="847 584 1241 618">6.4. קומות מרקמיות (קומות 3-5)</p> <p data-bbox="411 629 1241 663">6.4.1. הבנייה תבוצע עפ"י קו בניין מחייב - "קו בניין לקומות מרקמיות".</p> <p data-bbox="272 674 1241 707">6.4.2. בחזית הצפונית תותר בניה בקו בניין 0 רק מתחת לקומות המגדלים, כפי שיבנו.</p> <p data-bbox="815 719 1241 752">6.5. קומה מרקמית בנסיגה (קומה 6)</p> <p data-bbox="172 763 1241 797">6.5.1. הבנייה תבוצע עפ"י קו בניין מרבי מחייב - "קו בניין לקומה מרקמית בנסיגה". הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p data-bbox="336 808 1241 842">6.5.2. הבניה מתחת לקומות המגדל תעשה בהתאמה לקומות המגדל, כפי שיבנו.</p> <p data-bbox="831 853 1241 887">6.6. קומת גג מרקמי טכני (קומה 7)</p> <p data-bbox="204 898 1241 931">6.6.1. הבנייה תבוצע עפ"י קו בניין מרבי - "קו בניין לקומת גג מרקמי טכני". הוראה זו הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p data-bbox="352 943 1241 976">6.6.2. הבניה מתחת לקומות המגדל תעשה בהתאמה לקומות המגדל, כפי שיבנו.</p> <p data-bbox="172 987 1241 1021">6.7. קומות המגדל (קומות 36-7) וגגות מגדל טכניים - בנייה תותר בתחום "קו בניין עילי לקומות המגדל".</p> <p data-bbox="209 1032 1241 1066">6.8. גג מרקמי טכני וגגות מגדל טכניים - יתרת חלקי הגג שאינם משמשים למתקנים טכניים, יפותחו כגג ירוק, בהתאם לקבוע בסעיף 6.3- בנייה ירוקה, ולרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו.</p> <p data-bbox="1134 1077 1241 1111">6.9. כללי</p> <p data-bbox="156 1122 1241 1155">6.9.1. חזית המבנה לכיוון פאות המגרש הצפונית (לכיוון קו הרק"ל האדום), הדרומית (רח' שז"ר) והמזרחית (רח' נורדאו), תקבע על קו בניין 0 מחייב למרבית רוחבה וגובהה. תותר חריגה מקומית מהוראה זו, וזאת באופן שאינו סותר את מטרות תכנית זו ובאישור מהנדס העיר.</p> <p data-bbox="336 1167 1241 1200">6.9.2. על אף האמור לעיל בכל סעיף 6 אין חובה להיצמד לפאת המגרש המערבית.</p> <p data-bbox="1034 1211 1241 1245">7. סטיו (קולונדה) :</p> <p data-bbox="161 1256 1241 1290">קולונדה תותקן בתחום המגרש ולאורך פאתו בהתאם למצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1), ועל פי ההוראות הבאות :</p> <p data-bbox="363 1301 1241 1335">- מפלס רצפת הקולונדה יקבע כמפלס הרחוב המשיק ויפותח כחלק מהמדרכה.</p> <p data-bbox="395 1346 1241 1379">- גובה הקולונדה לא יפחת מ' 4 מ' נטו בין רצפת הקולונדה למישור המקורה.</p> <p data-bbox="172 1391 1241 1424">- עומק הקולונדה לא יפחת מ' 4 מ' ברוטו. הדופן הפנימית של הקולונדה תיקבע ע"פ קו ה"סטיו" כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p data-bbox="193 1435 1241 1469">- ככל שיקבעו עמודים במישור החיצוני של הקולונדה, רוחב מעבר בתחומה לא יפחת מ' 3.2 מ' נטו.</p>	ג

<p>עירוני מעורב</p>	<p>4.1</p>
<p>- בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור, ותירשם בה זיקת הנאה לציבור.</p> <p>8. כניסה ראשית למבנה</p> <p>8.1. הכניסה הראשית של הולכי הרגל לבניין תמוקם בהתאם לסימון בנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>8.2. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה כמצוין עקרונית בנספח הבינוי. תותר חריגה מהוראה זו, ככל שתידרש התאמה בין מפלס הכניסה למבנה לבין מפלסי רחובות נורדאו ושז"ר, כפי שיקבעו בתכנית קו הרק"ל הירוק ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>8.3. לעת היתר בניה ייבחן מיקומו של מפלס הכניסה הראשית למבנה, מול מבנה תחנת הרכבת, וזאת נוכח הסמיכות הגבוהה בין שני המתחמים.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>9. שטחים לצורכי הציבור</p> <p>9.1. מעבר ציבורי להולכי רגל - בתחום המגרש במפלס הרחוב, בשטח המצוין עקרונית בנספח הבינוי (נספח 1) תכנית מפלס כניסה, יוקצה מעבר פתוח ונגיש לציבור, ותירשם בו זיקת מעבר לציבור. רוחב המעבר לא יפחת מ-8 מ', והוא יפותח באופן המשתלב במרחב הציבורי וברציפות לו.</p> <p>9.2. מעבר ציבורי להולכי רגל / גשר - בתחום המבנה, במיקום המצוין עקרונית בנספח הבינוי (נספח 1), יוקצה מעבר פתוח ונגיש לציבור, ותירשם בו ובשטח המדרגות והמעליות (המחברים אותו למפלס הקרקע) זיקת מעבר לציבור. המעבר יאפשר חיבור ע"י גשר להולכי רגל מעל לשדי שז"ר ורח' יפו, רוחבו לא יפחת מ-6 מ' ושטחו יהיה כ-120 מ"ר.</p> <p>9.3. גישת הולכי רגל לחניון ציבורי - בתחום המגרש במפלס הקרקע ובכל קומות המרתף, במיקום המצוין עקרונית בנספח הבינוי (נספח 1), יוקצה שטח לטובת התקנת פירים, מדרגות ומעליות לצורך גישת הולכי רגל לחניון הציבורי, בשטח של כ-60 מ"ר כ"א, ותירשם בהם זיקת מעבר לציבור.</p> <p>9.4. שירותים ציבוריים: המבנה יכלול שירותים ציבוריים שימוקמו בנגישות ישירה מהמרחב הציבורי, וזאת לטובת עוברי האורח ולקוחות העסקים שבמבנה. יחידת שירותים תכלול לכל הפחות את המרכיבים הבאים: יח' שירותי נכים, 2 תאים/משתנות לכל מין, כל האביזרים הנלווים כד"ן. יח' השירותים תרשם ע"ש עיריית ירושלים ותופעל על ידה.</p> <p>9.5. ארובות אוורור משולבות במבנה: בתחום המגרש, בכל מפלסי המבנה עד לקומת הגג, במיקום המצוין עקרונית בנספח הבינוי (נספח 1), יוקצו שטחים להתקנת פירים לצורך אוורור מתקני הדרך התת קרקעיים הסמוכים למגרש.</p> <p>10. חומרי גמר</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>	<p>ד</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>1. דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p>4.2.1</p>

<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>2. מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכיו"ב</p> <p>3. בנוסף יותרו מעל פני הקרקע: מבנים ומתקנים להשכרת אופניים, פרגולות ואמצעי הצללה, מבנים בעלי אופי מסחרי כגון בית קפה או קיוסק, נקודת מחזור</p> <p>4. מתחת למפלס הדרך: מבני ומתקני תחזוקה ותשתיות, מבני מנהלה ותברואה נפתיים ומבנים לשימושים ציבוריים שאינם פוגעים במטרות הדרך.</p> <p>5. ברח' נורדאו תותר התקנת דרך תת קרקעית לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים הגובלים בדרך, וזאת לשם ייעול הנגישות והשימוש במרחבי החניונים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה מתחת למפלס הדרך תותר בשטח של עד 80% משטח הדרך לקומה.</p> <p>2. כניסות למפלס התת הקרקעי ברח' נורדאו יתאפשרו, ע"פ צורך, ממתחם בלילוס, מתחם הרכב וממפלס הרחוב.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>2. מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכיו"ב</p> <p>3. בנוסף יותרו מעל פני הקרקע: מבנים ומתקנים להשכרת אופניים, פרגולות ואמצעי הצללה, מבנים בעלי אופי מסחרי כגון בית קפה או קיוסק, נקודת מחזור</p> <p>4. מתחת למפלס הדרך: מבני ומתקני תחזוקה ותשתיות, מבני מנהלה ותברואה נפתיים ומבנים לשימושים ציבוריים שאינם פוגעים במטרות הדרך.</p> <p>5. ברח' נורדאו תותר התקנת דרך תת קרקעית לכלי רכב והולכי רגל בין המגרשים הגובלים בדרך, וזאת לשם ייעול הנגישות והשימוש במרחבי החניונים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבניה מתחת למפלס הדרך תותר בשטח של עד 80% משטח הדרך לקומה.</p> <p>2. כניסות למפלס התת הקרקעי ברח' נורדאו יתאפשרו, ע"פ צורך, ממתחם בלילוס, מתחם הרכב וממפלס הרחוב.</p>	<p>א</p>

שביל	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל (על ותת קרקעיים), פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גיטון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מעבר ציבורי להולכי רגל/מנהרה: בתחום המגרש, במיקום המצוין עקרונית בנספח הבינוי (נספח 1), יוקצה מעבר פתוח ונגיש לציבור, המאפשר חיבור ע"י מנהרה להולכי רגל מתחת שד' שז"ר. רוחב המעבר לא יפחת מ 8 מ'.</p> <p>2. השטח מיועד לצורכי ציבור, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					שרות	עיקרי		שרות				עיקרי
				5	0	0		103	2500	2500	0	0	0	2430	3	דרך מאושרת
				5	0	0		112	500	500	0	0	0	445	2	דרך מוצעת
(5)	(4)	(3)	(2)	5	36	140	(1) 100	2133	96000	18000	0	22200	55800	4500	1	עירוני מעורב

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

קווי הבניין - כמסומן בנספח הבינוי המחייב.

מפלס הבינוי התחתון המירבי ייקבע על 786 מ' מעל פני הים. ניתן יהיה להעמיק את מפלס המרתף התחתון, הכל בתיאום עם אגף התכנון של רכבת ישראל לעת היתר בניה.

הדופן המערבית של הבינוי נתת הקרקע תהיה במרחק מינימלי של 10 מ' מדופן פיר הדרגנוע של תחנת הרכבת. ככל שתידרש חריגה ממגבלה זו, ייקבע בתיאום עם אגף התכנון של רכבת ישראל לעת היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (2) כמסומן בנספח בינוי.
- (3) כמסומן בנספח בינוי.
- (4) כמסומן בנספח בינוי.
- (5) כמסומן בנספח בינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. תותקן חניה תת קרקעית ע"פ הוראות תכנית 5166/ב לאזור מוטה תחבורה ציבורית.</p> <p>2. בשל מגבלות של שטחי מרתפים וצורתם ובשל מגבלות גיאולוגיות למספר המרתפים, יכול שלא תתאפשר התקנת מקומות חניה בהיקף הנדרש בסעיף 1 לעיל. אי התקנת חניות כאמור, לא תחשב חריגה מהוראות תכנית זו.</p> <p>3. גישת רכב למרתפים תבצע דרך מפלס התנועה העוברת מתחת לשד' שז"ר, כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדומה), מיחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיו"ב, על פי ההנחיות מהנדס התברואה העירוני.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>3. מניעת מפגעי רוחות</p> <p>3.1. תנאי לאישור היתר הבניה יהיה בחינת השפעת אקלים הרוח והגדרת האמצעים לצמצום.</p> <p>3.2. תכנון האמצעים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, ייעשה בשלב התכנון המפורט ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית. הדוח יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>3.3. תכנון האמצעים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח, ייעשה בשלב ההיתר ובליווי היועצים הסביבתיים של התכנית. הדוח יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>4. זיהום אוויר</p> <p>4.1. תכנון האוורור בחניונים התת קרקעיים יהיה בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חניה שנקבעו ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>4.2. פתחי האוורור המאולץ של כל חניון תת קרקעי יהיה בגובה המרבי האפשרי ובמבני המגדלים בגובה גג קומת הביניים / מסד.</p> <p>4.3. תכנון מיקום פתחי האוורור של כל החניון המתוכנן (לרבות הצגת הערכה של ריכוזי המזהמים שיפלטו) יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>4.4. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום, אשר יבטיחו שבעת הפעלתו לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>4.5. במסעדות ובמטבחים יש לדאוג למסנן ריחות ולארובה אשר תהיה מוגבהת בכ- 2 מטר מעל לגג המבנה להוצאת עשן (במקרה שריפה).</p> <p>5. אקוסטיקה</p> <p>5.1. להיתר הבניה יצורף מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p>

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>המסמך האקוסטי יתייחס לנושאים אלו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שילוב טיפול אקוסטי במעטפת המבנה להקטנת הרעש החודר מבחוץ. - הפחתת הרעש ממקורות במבנה (מערכות מכאניות, אולמות אירועים וכו') לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990. - מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכו' לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. <p>5.2. מובהר כי במסמך האקוסטי יהיה צורך לקחת בחשבון את כלל ההשפעות ("רעש מצטבר") הצפויות להיגרם מכל המבנים ו/או המערכות, לרבות מערכות האוורור של מנהרת וחניון שז"ר, לצורך עמידה בתקנות הנ"ל</p> <p>6. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>7. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>8. טרם תחילת העבודות יגודר השטח המיועד לבנייה ופיתוח, ותתאפשר פעילותו כאתר התארגנות ארעי, כולל הצבת מבנים ארעיים לצורך בניה ושיווק. דרכים חלופיות וארעיות לצורך עבודות פיתוח ותשתית יותרו גם בשדרות שזר וברחובות הסמוכים.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. בהיתר הבניה ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בנייה ירוקה על פי ת"י 5281 או תקן אחר רלוונטי או על-פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות "גגות ירוקים".</p> <p>2. בתכנון המפורט ייושמו אלמנטי הבניה הירוקה ("הקיימות") על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. דגש מיוחד ינתן לנושאים כגון חסכון באנרגיה ובמים. ניצול מי נגר, טיפול בפסולת, שימוש בחומרים ירוקים ועוד.</p>	
<p align="center">חלוקה ורישום</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ה (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. ניקוז מי נגר</p> <p>1.1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר וניתובם למערכת הניקוז העירונית, או לחילופין אמצעים לאיגומם לשם שימוש חוזר להשקיה או לשימוש אחר באישור משרד הבריאות, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	

6.5

ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- 1.2. תכנון שטחים שאינם מבונים, כגון שבילים וחצרות, יעשה בשילוב רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ותוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירי מים, והכל על מנת לאפשר חלחול מי גשם בשטחים אלה.
2. ביוב
 - 2.1. סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים בהתאם לתכנית האב ולנספח תשתיות וביוב המצורף למסמכי תוכנית זו.
 - 2.2. טרם ביצוע מערכת הביוב יש להגיש תכנית מפורטת לאישור הוועדה המקומית.
 - 2.3. למגרש תונח מבעוד מועד תשתית חיבור ביוב - והכל בהתאם לדרישות עיריית ירושלים וכמפורט בנספח תשתיות וביוב.
3. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.
4. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מתחם הבניה בהתאם לדרישות חברת הגיחון.
5. העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים הנובעת בתכנית בניה, תמומן ע"י יזם התכנית (כולל גם הכנת תכנית העתקה ו/או בניית קווים זמנים עד לתום העבודה).
6. יזם תכנית יישא בעלויות של בניית קירות תומכים ודרכי שירות לקווי הביוב במידה ואלה ידרשו במסגרת התכנון המפורט.
7. יזם תכנית יישא בעלויות של תיקון קווי ביוב במידה והנוק עשוי היה להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה.
8. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב וניקוז, ובמימון היזם.
9. לא תותר בנייה מחוץ לקווי הבניה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב וניקוז.
10. פתרונות למחזור, הפרדה, אצירת אשפה ופינוייה יקבעו בכל מתחם ומתחם במסגרת תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.12 - "תנאים להכנת תכנית בינוי", וע"פ הנחיית מהנדס התברואה העירוני.
11. בכל מתחם יוקמו שרותים ציבוריים משולבים במבנים, כמפורט בסעיף 6.2. (ס"ק 6.7).
12. יזם תכנית ימנה מתכנן מים באישור ותיאום חברת הגיחון.
13. אופן החיבור למערכת העירונית, מיקום החיבור, מיקום מדי המים יתואם עם חברת הגיחון.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום

שמיירה על עצים בוגרים	6.6
<p>התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי. הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>3. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות והעתקות העצים לפי מפרט מקצועי. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. סימון בתשריט - 6 עצים לשימור 6 מכנף נאה (מס' 33-38). חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>6. סימון בתשריט - 5 עצים להעתקה 4 זית אירופי (מס' 46, 121, 122, 124), 1 תאנה (ללא מספר) תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>7. סימון בתשריט - 103 עצים לעקירה 83 מכנף נאה, 7 ברוש מצוי, 3 אורן ארוך עלים, 3 אורן קנרי, 1 אורן ירושלים, 2 אורן קפריסאי, 1 אורן הגלעין, 1 בר-זית, 2 אילנטה.</p> <p>8. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת כמות גדולה מעבר לפיצוי הנופי המקובל. מידות העצים החלופיים - גודל 9, גובה 4.5 מ', עפ"י הנחיות מח' הגננות ותכנון אדריכלי ובפיקוח האגרונום.</p> <p>9. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
סקר איכות קרקעות	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע היסטורי בכל שטח התכנית.</p> <p>2. סקר זיהום הקרקע והמלצותיו יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. קרקע מזוהמת תופנה לאתרים ייעודיים על פי הנוהל שיקבע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. הצגת אישור מפעיל האתר לקליטת הקרקע המזוהמת תהווה תנאי למתן היתר הבניה.</p>	

בדיקות ארכאולוגיות	6.8
<p>1. הפרויקט המתוכנן משתרע על פני אתר עתיקות בנייני האומה, שהינו אתר בית יוצר מהתקופה הרומית, בעל חשיבות עליונה בקנה מידה בין-לאומי. קטעים מאתר זה, נחשפו בעבר בחפירות ארכאולוגיות במסגרת פרויקטים שונים. לעת תחילת העבודה יבצע היזם חפירות הצלה.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ובמימונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינוין בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>1. להיתר הבניה יצורף נספח למניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. הנספח יעסוק בנושאים הבאים:</p> <p>1.1. טיפול בעודפי עפר ובפסולת בניין.</p> <p>1.2. מניעת מפגעי רעש ואבק.</p> <p>1.3. דרכי גישה ואתרי התארגנות.</p> <p>1.4. הגנה על עצים.</p> <p>1.5. נושאים נוספים לפי שיקול דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>2. הפתרונות לטיפול בעודפי העפר יהיו לפי העקרונות המנחים הבאים:</p> <p>2.1. חומרי גלם ראויים יושבו לשימוש חוזר בפרויקט ו/או יופנו לגריסה ועיבוד במחצבה או לשימוש אחר אם הדבר ניתן בגין שימוש בפרויקטים אחרים לטיוב קרקע חקלאית ועוד.</p> <p>2.2. חומרי גלם שאינם ראויים לשימוש חוזר בפרויקט יטופלו ויסולקו עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>2.3. לא תותר אחסנת עודפי חפירה בשטח הפרויקט לאחר סיום הקמתו.</p> <p>2.4. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול, לגריסה, לאחסון זמני, לשינוע ולפינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות האתר, לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. התכנית תפרט יעדי שימוש, פתרונות לפינוי עודפי העפר ולוחות הזמנים על פי הידוע בשלב זה.</p> <p>3. פסולת אסבסט, אם תמצא במקום תטופל באופן מיוחד לפי הנחיות המחלקה לאיכות</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>הסביבה בעירייה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. מניעת מפגעי רעש</p> <p>4.1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לניתוח הרעש מכל המקורות החיצוניים הסביבתיים והמקורות המתוכננים על הסביבה והצגת האמצעים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים לרבות בשלב החפירה והבנייה.</p> <p>4.2. שעות העבודה תהינה על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992 ועדכון לתקנות אלו מ-4/2011.</p> <p>4.3. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) תשל"ט-1979.</p> <p>4.4. הרעש המצטבר מאתר הבניה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. ערכים אלו הינם המפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) בתוספת 20dB A, מחוץ למבנה. במידה ומפלסי הרעש יחרגו מהערכים הנ"ל, ינקוט היזם באמצעים להפחתת הרעש.</p> <p>4.5. מפלס התנודה הנגרמת עקב ביצוע העבודות, לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקן DIN415 0 על חלקיו השונים.</p> <p>4.6. רעש ממערכות מכניות (המופעלות לצורך ביצוע העבודה) לא יחרוג מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.</p> <p>5. ביצוע פיצוצים ו/או הפעלת מגרסה באתר יותנו בהגשת מסמכים סביבתיים למניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>6. מניעת מפגעי אבק</p> <p>6.1. במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>6.2. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה בגובה 2.5 מ' לפחות.</p> <p>6.3. משאיות המובילות עפר אל מחוץ לאתרי העבודה תהינה מכוסות.</p> <p>6.4. יש להרטיב את דרכי העפר ומשטחי הנסיעה שאינם מרובדים על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי ואל החניונים בתת הקרקע בשד' שז"ר לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

5. תיאום 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 הני"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 סולאריים), 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.
6. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
7. תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל בדבר תשתיות קיימות בשטח.
8. תיאום ואישור מראש ובכתב מחברת החשמל בדבר שילוב תחנות שנאים בכל מבנה על פי הצורך, מעל ומתחת לפני הקרקע לרבות בחניונים הציבוריים.
9. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י אגף התברואה בעיריית ירושלים.
10. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה ע"י ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
11. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.
12. הכנת מסמך אקוסטי ואישורו במחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
13. ביצוע סקר זיהום קרקע היסטורי בכל שטח התכנית.
14. הגשת דו"ח המפרט את התאמת התכנון לעקרונות בנייה ירוקה.
15. הערכת רמות הקרינה ממתקני החשמל, על ידי יועץ קרינה מוסמך של מתקני החשמל וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה, כנדרש על פי חוק כל דין.
16. אישור דרך גישה ורחבה לרכב כיבוי אש, כמצוין בנספח הבינוי, או במקום חלופי באישור כבאות אש ובהסכמת מהנדס העיר.
17. בטיחות טיסה:
- 17.1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>17.2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>18. תיאום היתר הבניה, לרבות תכנון ביסוס המבנים, מול אגף תכנון של רכבת ישראל.</p> <p>19. תנאי למתן היתר חפירה יהא תיאום וביצוע ניטור טרם התחלת עבודות החציבה, במהלכן, ועד להתייצבות בקרקע, והכל מול אגף תכנון של רכבת ישראל.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהא בחינת הצורך במיגון אקוסטי ו/או אלקטרו מגנטי בגין הרכבת הסמוכה, וקביעת הוראות מיגון בעניין במידת הצורך.</p> <p>היתר בניה העומד בכל הוראות תכנית זו ובתנאיה יאושר ברשות רישוי.</p>	

תשתיות	6.11
<p>1. כללי</p> <p>1.1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיוי"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p> <p>1.2. שנאים יותקנו בתחום הבינוי בלבד. ניתן להתקינם מחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. חשמל</p> <p>2.1. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.</p> <p>2.2. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>2.3. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>2.4. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית.</p> <p>2.5. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לתאם עם חברת חשמל הצורך בהתקנתה ולתכנון מיקומה של תחנת טרנספורמציה פנימית. שטחה, צורת מעבר כבלים בין הקומות, מיקום ארונות חלוקה, ארונות מונים וכדומה.</p> <p>2.6. מגישי בקשה להיתר יתחייבו להעתיק על חשבונם כל תשתית / מתקן חשמל ככל שיתעורר הצורך בכך - בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכיוב' ע"פ שיקול הדעת של חח"י.</p> <p>3. רכבת קלה</p> <p>3.1. יותר חיבור עוגנים של מסילת הרכבת הקלה למבנה המוצע בתכנית זו.</p>	

זיקת הנאה	6.12
<p>1. בשטחים המסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1) כ"מעבר ציבורי להולכי רגל" ו-" מעבר ציבורי להולכי רגל / גשר" ו-" גישת הולכי רגל לחניון ציבורי" ו-"סטיו" יתאפשר מעבר לציבור ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה</p>	

6.12 זיקת הנאה	להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. שטחים אלה יפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 3. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות במגרש, ועל חשבונם בלבד.
-----------------------	--

6.13 דרכים	1. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים ומבנים טכניים אחרים בתחום דרך מאושרת ו/או דרך מוצעת גם מתחת לתוואי מערכת הסעת המונים מסילתית, וזאת על אף האמור בסעיף 18.4 בתכנית 5166/ב. 2. תכנון הדרכים יעשה מתוך התייחסות להולך הרגל וצרכיו, ותוך בשילוב מיטבי בינו לבין מערך התחבורה הציבורית. 3. היתר הבניה לדרך יכלול בין היתר תכנון מפורט המתייחס לנושאים הבאים: פיתוח מדרכות תוך הקצאת רצועות להליכה, פעילות ורצועות עזר והכל כמפורט בנספח הנופי (נספח מס' 2), פיתוח שבילי אופניים ונתיבי אופניים ופיתוח נתיבי הרכבת הקלה ותחנותיה.
-------------------	--

6.14 היטל השבחה	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
------------------------	---

6.15 הפקעות לצרכי ציבור	1. 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.
--------------------------------	---

6.16 הוראות בזמן בניה	1. תותר הקמת אתרי התארגנות ארעיים ומבנים ארעיים לצורך בניה ושיווק. דרכים חלופיות וארעיות לצורך עבודות פיתוח ותשתית בשדרות שז"ר וברחובות הסמוכים.
------------------------------	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שימור ושיפוץ המבנים ברח' יפו המקבילים מצפון לתכנית זו.	תנאי להיתר בניה בשטח התכנית.
2	השלמת שיפוץ ושימור המבנים ברח' יפו המקבילים מצפון לתכנית זו, לשביעות רצון מה"ע.	תנאי לטופס איכלוס בשטח התכנית

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	עופר מנור	רשות מקומית	עופר מנור על כפר מאור אדריכל ראשי חתימת ירושלים
	שם ומספר תאגיד:		
	עיריית ירושלים 500230008		

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
	מנהל מקרקעי ישראל 500101761		

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסי פרחי	עורך ראשי	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ 510702525		

פרחי - צפריר אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 510702525
 בן גוריון 1 בני ברק 51201
 טל: 03-6142142 פקס: 03-6142141