

1013427

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0095976

מבנה חדש לאקדמיה לאומנות בצלאל, מגרש הרוסים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

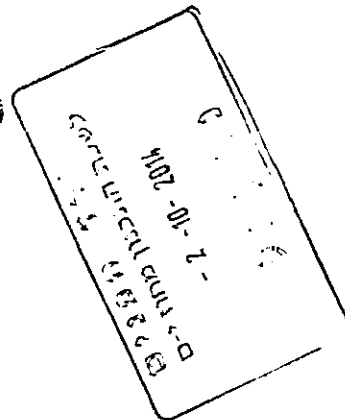
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

עלית גולן

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



דברי הסבר לתכנית

האקדמיה לאומנות בצלאל החליטה בתיאום עם עיריית ירושלים לבנות קמפוס חדש במרכז ירושלים ולהעביר אליו את פעילות האקדמיה.

הקמפוס החדש צפוי לאכלס כ-2,500 סטודנטים ואנשי סגל.

מתחם מגרש הרוסים נמצא במרכז ירושלים והעברת האקדמיה אליו תשמש כמנוף משמעותי להמשך פיתוח מרכז העיר והשכונות הסמוכות.

התכנית המוגשת מציעה פיתרון אדריכלי למבנה האקדמיה והנחיות לשימור מבנים ועצים במגרש.

בתאריך 5.8.2003 קיבלה תוקף תכנית מס' 4329 המציעה למגרש האמור שטחים לבנייני ציבור, מסחר מיוחד שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת בהיקף בניה כולל של כ-32,170 מ"ר.

התכנית המוצעת משנה את ייעודי הקרקע בכל תחום התכנית לשטח למבני ציבור ומציעה שטח בניה כולל של כ-44,900 מ"ר על קרקעי.

חניון ובו 100 מקומות חניה יוקם בתחום המגרש, לשימוש האקדמיה.

התכנית אינה באה להכשיר עבירות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מבנה חדש לאקדמיה לאומנות בצלאל, מגרש הרוסים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0095976

מספר התכנית

13.496 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

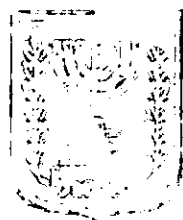
סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221259

קואורדינאטה Y 632123

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, מרכז העיר, מתחם מגרש הרוסים. בין הרחובות גרוזנברג מצפון, משעול הגבורה מדרום, חשין ממערב ושבטי ישראל ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גרוזנברג	ירושלים
		משעול הגבורה	ירושלים

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30051	מוסדר	חלק	8, 18, 34	9, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

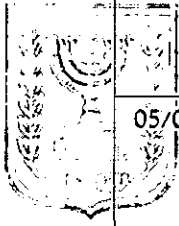
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4329	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 4329 בנושאים המפורטים בתכנית זו.	5177	2178	05/05/2003
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס. 5166/ב	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זאת מבטלת את תכנית 62	687	1586	16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה קוץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע ✓	מחייב	1:500	1		אריה קוץ			תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1:1	105	18/04/2013	טופצ'יק אלון		18/04/2013	נספח מס' 6 - דו"ח מס' 1	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:500	1	27/08/2012	לבל יורם		20/03/2013	נספח מס' 4 - גליון מס' 1	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:1	22	27/08/2012	לבל יורם		14/04/2013	נספח מס' 4 - דו"ח מס' 1	לא
הוראות בינוי ✓	מחייב חלקית	1:500	1	05/02/2013	קוץ אריה		09/09/2014	נספח מס' 1 - מחייב לעניין קווי בניין וגבהי בינוי בלבד	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1:1	1	17/10/2012	קוץ אריה		21/02/2013	נספח מס' 8 - דו"ח מס' 1	לא
מים	מנחה	1:500	1	27/08/2012	לבל יורם		20/03/2013	נספח מס' 3 - גליון מס' 1	לא
מים	מנחה	1:1	4	27/08/2012	לבל יורם		10/03/2013	נספח מס' 3 - דו"ח מס' 1	לא
שימור	מנחה	1:500	1	15/07/2014	שמואל גרוג		21/07/2014	נספח מס' 5 - גליון מס' 1 מחייב לנושא אתרים לשימור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1	45	11/10/2012	גליקמן טל		19/03/2013	נספח מס' 7 - דו"ח מס' 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:500	1	04/11/2012	גליקמן טל		20/03/2013	נספח מס' 7 - גליון מס' 1	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	01/08/2012	אלבג אנה		09/09/2014	נספח מס' 2 - גליון מס' 1	לא
מצב מאושר ✓	מחייב	1:500	1	10/02/2013	קוץ אריה		06/05/2013	גליון מס' 1	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	רשות מקומית, יעקב כחלון		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297720	02-6296014	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר לי"ר		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
	יועץ תחבורה	אנה אלבג		אמאב	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	anna@amav.net
אגרונום	אגרונום	טל גליקמן		לי"ר	נס ציונה	לוי משה	16	08-9300781		glikmans@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ שימור	מתכנן	שמואל גרואג	29308	לי"ר	תל אביב- יפו	יחזקאל	17	03-6023393	03-5463517	s.groag@gma il.com
יועץ איכות סביבה מהנדס	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		לי"ר	בית שמש	המלאכה	7	02-9923659	02-5605821	alón@agouti. co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
מרדד	מרדד	מנחם קופרמן	359	דותן את קופרמן - מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421	03-5623856	dotan_ku@n etvision.net.il

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
אתר	אלמנט, בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה שלדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית, או ארכיאולוגית.
אתר היסטורי לבדיקה	אתרים היסטורים אשר המידע התעודי הקיים אינו מאפשר את קביעת המלצות שימור ומחייב בדיקה נוספת כתנאי למתן הנחיות שימור לעת הוצאת היתר בניה.
אתר לשימור	אלמנט, מבנה, קבוצת מבנים, מתקן או אתר בעלי ערכים הראויים לשימור שנכלל ברשימת האתרים לשימור בתכנית זו.
אתר לתיעוד	אתר בעל חשיבות היסטורית אשר אינו מיועד לשימור אך מחייב תיעוד מפורט כתנאי להיתר להריסה.
הנחיות שימור	הנחיות שימור בנספח מס' 5 לתכנית זו המכיל את כל האתרים עליהם יש הוראות שימור במסמכי התכנית השונים.
מתחם התכנית	השטח הכלול בתחום התוכנית.
עץ לשימור	עץ בוגר אשר נבחן על ידי אגרונום ויועד לשימור במסגרת נספח העצים לתוכנית.
שימור	מכלול הפעולות הנדרשות לשם מניעת פגיעה במבנה, לשם שיקומו ולשם תחזוקתו לאורך זמן, הכל על פי כללי תכנית זו.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה לאקדמיה לעיצוב ואומנות בצלאל בתחום מגרש הרוסים, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי יעוד קרקע משטח לבניני ציבור, שטח למסחר מיוחד, שטח למלונאות ומסחר, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למבנים ומוסדות ציבור.

ב) קביעת שטחי הבינוי לסך של 64,250 מ"ר מהם 28,000 מ"ר עיקרי ו-36,250 מ"ר שירות.

ג) קביעת שימושים לטובת אקדמיה לאומנות ועיצוב בצלאל, לרבות כיתות לימוד, משרדים, גלריות ושירותי מסחר.

ד) קביעת מס. קומות מירבי ל-5 קומות מעל מפלס רח' זמורה.

ה) קביעת גובה הבניה המירבי לגובה של +822 מעל גובה פני הים.

ו) קביעת קווי בניין מירביים לרבות קוי בניין אפס.

ז) קביעת תכסית מירבית של 85% במרתף.

ח) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ותנאים למתן טופס 4 ולאו תעודת גמר.

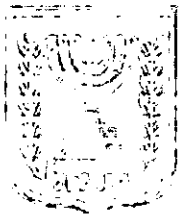
ט) קביעת שטחים עם זיקת הנאה והוראות לתכנונם, פיתוחם ותחזוקתם.

י) קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.

יא) קביעת הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה בתחום התכנית; קביעת אתרים לשימור ו/או תיעוד ו/או בדיקה, מיקומם וסיווגם; קביעת הוראות לשימור אתרים על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך

זמן.

יב) קביעת הוראות ותנאים סביבתיים



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	13.496
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-11,546	11,546	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	28,000		+28,000		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
			-2,917	2,917	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

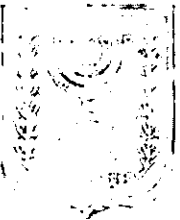
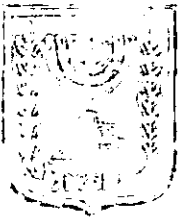
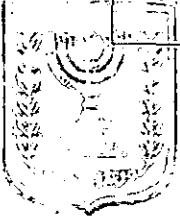
יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	101
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	542	4.02
שטח לבניני ציבור	3,367	24.95
שטח למלונאות ומסחר	1,945	14.41
שטח למסחר מיוחד	4,468	33.11
שטח ציבורי פתוח	3,174	23.52
סה"כ	13,496	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	13,496.06	100
סה"כ	13,496.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>(א) מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. (ב) כיתות לימוד, סדנאות ובתי מלאכה, מעבדות, גלריות להצגת חפצי אומנות ויצירות. (ג) משרדים. (ד) שירותי מסחר, ובתי אוכל. (ה) כנסים, התכנסויות, מופעי תרבות ואומנות הקשורים לאופי המוסד ובעלי אופי ציבורי. (ו) גלריות. (ז) שטחי אחסון. (ח) שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, שטחי גינון ונטיעות, שטחים ייחודיים לשימור ופיתוח צמחייה, ריהוט רחוב, גן ומצללות. (ט) מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חדרי שנאים). (י) חניונים, דרכי שירות, פריקה וטעינה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>(א) קווי בניין :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "קווי בנין" כפי שמסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הנם מירביים. 2. קו בנין תחתי יכול שיהיה קו בנין 0, ויכול שייסוג מכך לתוך שטח המגרש, והכל כפי שייקבע לעת היתר בניה ובהתאם לתכנית מירבית של 85%. במקומות בהם קו בנין תחתי אינו חופף לגבול המגרש, תותר הקמתו של קיר כלונסאות דיפון בתחום שבין קו בנין לגבול המגרש. הוראה זו הנה מחייבת. 3. קו בנין במפלס קומת הקרקע בחזית המזרחית ייקבע על 10 מ'. קו בנין עילי בחזית זו יקבע על 10 מ' ב 50% מאורך החזית, ועל 7.5 מ' ב 50% הנותרים, וזאת לאלמנטים זיזיים בלבד. בתחום קו בנין המיועד לאלמנטים זיזיים תיאסר כל בניה אחרת כגון עמודים, מדרגות וכיוצא"ב. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. קו בנין למתקנים טכניים על הגג יהיה 3 מ' מקצה הגג. <p>(ב) גבהי בניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובהו המירבי של האגף הצפוני נקבע על 822 + מ' מעל פני הים. 2. גובהו המירבי של הקטע המרכזי (מול הכנסייה הרוסית) נקבע על 807 + מ' מעל פני הים. 3. גובהו המירבי של האגף הדרומי נקבע על 814.5 + מ' מעל פני הים. 4. מגבלות גובה אלה לא כוללות מתקנים טכניים נקודתיים, כפי שיוצבו בכפוף לסעיפים 4.1.2 א.ד' ו-6.11.22 בתכנית זו. 5. הוראה זו מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. <p>(ג) ניווד שטחים :</p> <p>במסגרת היתר הבניה, ובאישור מהנדס העיר, תותר העברת שטחי בניה ממעל למפלס כניסה</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת בשיעור של עד 5% מכלל שטחי הבניה, וזאת ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובגובה הבינוי כפי שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>(ד) מתקנים טכניים :</p> <p>לא תותר התקנת/הצבת מתקנים טכניים על גגות המבנה או בכל מפלס אחר גלוי לעין, לרבות מתקני מיזוג אויר, מתקני תקשורת, צלחות לוויין, חדרי מכונות וכדומה. יחד עם זאת, ולאחר שהוכח כי מיקום המתקן חייב שיהיה אך ורק במקומות אלה, ניתן, במסגרת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר, להציב מתקנים אלו על הגג. בכל מקרה לא תותר הקמת מתקנים טכניים באגף המרכזי של הבניין (מול הכנסייה) וייעשה כל מאמץ הנדסי לרכוזם באגף הצפוני של הבניין.</p> <p>(ה) קומת הקרקע בדופן המערבית של המבנה תכלול חנות הפתוחה לשימוש כלל הציבור. הוראה זו מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>(ו) קומת הקרקע של מבנה הקמפוס תכלול מעבר פתוח לציבור ברוחב מינימלי של 3 מ' בכיוון מזרח-מערב, וזאת לטובת שיפור זרימת הולכי הרגל במתחם וחיוזוק הקשר בין מבנה לכנסייה למבנה מוזיאון אסירי המחתרות.</p> <p>(ז) קומת הכניסה הראשית של מבנה הקמפוס תיכלול שטח לשימושים פתוחים לציבור כגון חלל תצוגה לתערוכות. תיבחן על ידי מהנדס העיר האפשרות להציג בתחום זה, תיעוד היסטורי של אלמנטים ארכיטקטוניים קיימים שיהרסו בשלב הבניה, והכל לעת מתן היתר בניה.</p> <p>(ח) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. היקף החניה כפי שנקבע בתכנית זו עומד על 100 מקומות חניה אשר הקמתן תקבע כמחייבת, ועוד 180 מקומות חניה נוספים.</p> <p>ב. זכויות הבניה ל"חניה" מיועדות לחניה בלבד, ולא ניתנות להסבה לטובת שימוש אחר. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. זכויות בניה ל"חניה" אשר לא ימומשו לעת היתר בניה, יתבטלו, ולא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בשלב מאוחר לכן.</p> <p>ד. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ה. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, ותהא בחטיבת שטח רציפה ככל הניתן, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>ו. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p> <p>ז. אורור חניונים תת קרקעיים :</p> <p>1. יועדף פיתרון אורור טבעי לחניונים תת קרקעיים (שטח הפתח ע"פ התקן הנדרש בעת הוצאת</p>

4.1	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>היתר הבניה).</p> <p>2. אוורור מאולץ של החניונים התת קרקעיים יהיה דרך גגות המבנים. כל פיתרון אחר לאוורור חניונים תת קרקעיים יבוצע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
ג	<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. פיתוח ועיצוב השטחים הפתוחים, כולל מפלסי הגגות, בתחום המגרש יעשה בהתאם לנספח הבינוי וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ב. תכנית פיתוח לגגות, המהווה תנאי להיתר בניה, תוכן בהתאם להוראות הבאות :</p> <p>א. התכנית תכלול את סימון השטחים לגינון ולריצוף; סוג המצעים ועומקם בהתאמה לסוג הצמחייה ולמיקום עצים;</p> <p>ב. תובטח גישה נוחה ובטוחה לגגות באמצעות מדרגות או אמצעים אחרים שייקבעו ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. עומס הגג יותאם לתכנון הגינה המוצעת, והנתונים יפורטו בחישובים הסטטיים המצורפים להיתר.</p> <p>ד. מערכת הספקת המים להשקיה ומערכת הניקוז יותאמו לתכנון הגינה המוצעת, ויסומנו במפרט מתקני התברואה.</p> <p>ה. הצבה של מערכת קולטים סולריים מעל גינות גג (שאינן גג עליון), בגובה אשר יאפשר מעבה נוח של משתמשים מתחת למערכת ההנדסית התומכת של הקולטים הסולריים, תהיה לפי הנחיות תמ"א 10/ד/10. לא יותר קרוי בכל חומר אחר בין משטחי הקולטים.</p>
ד	<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. מעטפת הבניין תעשה בקירות זכוכית, בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלית אשר תובא לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, לעת היתר בניה, והכל בתנאי כי קירות הבניין המקבילים לחזית, הנראים לעין מבעד הזכוכית יהיו מאבן.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת
(8)	(8)	(8)	(8)	2	6	85 (6)	476.06	64250	2000 (4)	17350 (5)	18900 (3)	26000 (2)	13496 (1)	101	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- השטח העיקרי כולל את המפורט בסעיף 4.1.1 בתכנית זו. השטח לשימוש מסחרי כגון בתי קפה, קפיטריה וחנות לא יעלה על 1,000 מ"ר שטח עיקרי.
- שטח השרות כולל אחסנה, מסדרונות מילוט, חדרי מדרגות, חללים טכניים ומרחבים מוגנים. מתוך שטח זה עד 11,000 מ"ר יהיו למרפסות מקורות וקומה מפולשת.
- השטח מיועד לאודטוריום, אולם הרצאות, שירותים, מקלחות ומלתחות לשימוש רוכבי אופניים.
- שטחי השירות כוללים: מפלס מרתף עליון - מסדרונות מילוט, חדרי מדרגות, חללים טכניים, 5,000 מ"ר לחניה, 2,800 מ"ר לאחסנה, 50 מ"ר למיגון מפלס מרתף נוסף - 2,000 מ"ר למסדרונות מילוט, חדרי מדרגות, חללים טכניים, אחסנה ומיגון, 7,500 מ"ר לחניה.
- זכויות הבניה ל"חניה" מיועדות לחניה בלבד, ולא ניתנות להסבה לטובת שימוש אחר. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- זכויות בניה ל"חניה" אשר לא ימומשו לעת היתר בניה, יתבטלו, ולא ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בשלב מאוחר לכן.
- התכנית הינה תכנית עילית רגילה, התכנית במרתף אפשר שתגיע עד ל-85%.
- גובה מעל פני הים, וחכל בהתאם לקבוע בסעיף 4.1.2.א. ב בתכנית זו.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>א. התכנית שבנדון מצויה בשטח שפרטיו מפורטים להלן:</p> <p>27479/0 "ירושלים, נבי עכאשה (דרום)", י.פ. 4923 עמ' 4958 מיום 26/09/2000 ; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י.פ. 1390 עמ' 2159 מיום 31/08/1967 ; 2877/0 "ירושלים, אזור החומה השלישית" י.פ. 1091 עמ' 1462 מיום 18/05/1964 ; 2822/0 "ירושלים, ימק"א-רח' קרן היסוד" י.פ. 1091 עמ' 1462 מיום 18/05/1964, שהינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"יח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין, ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה וייתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. תוך 6 חודשים ממתן טופס 4/תעודת גמר, יבוצע ע"י יזם התכנית סקר פליטות ותהליכים מקיף, אשר יכלול את כלל מקורות הפליטה הקיימים בקמפוס (פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים וכד') מתכונת סקר הפליטות תיקבע על ידי המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס ההנחיות המקובלות להסדרה אינטגרטיבית של מקורות פליטה. על בסיס סקר זה, יגובשו ערכי פליטה מקסימליים ותנאים סביבתיים נוספים אשר יחייבו את הקמפוס. אכיפת העמידה בתנאים אלו, תבוצע מעת לעת על ידי המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות באמצעות מערכת ניטור מזהמי אוויר שתוקם ע"י האקדמיה בצלאל. ראו גם סעיף 6.11.22 בתכנית זו.</p> <p>ב. בקמפוס תונהג מערכת ניהול סביבתית אשר תכלול גיבוש נהלים למעקב תדיר אחר פרמטרים סביבתיים שונים, תוך כדי תיעוד ונקיטת פעולות במקרה הצורך, בשגרה ובחירום. לצורך ניהול מערכת זו, ימנה הקמפוס בעל תפקיד יעודי לנושא, בעל השכלה וניסיון מתאימים בנושאי איכות סביבה וטיפול בחומרים מסוכנים. עקרונות מערכת הניהול הסביבתית יסוכמו עם המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, תוך כדי עדכון מעת לעת. תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר יהיה הצגת מערכת הניהול הסביבתית הני"ל למחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. כלל שפכי המבנה אשר יוזרמו למערכת הביוב העירונית יעמדו במגבלות חוקי העזר העירוניים ו/או כללי תאגידי המים.</p> <p>ד. בכלל סדנאות המבנה, בהם צפויה שפיעת שפכים תעשיתיים בכמות משמעותית (כ- 50 ליטר ליום ומעלה), תישמר אופציה תכנונית להעברתה של צנרת ביוב תעשיתית נפרדת, אשר תנקז את שפכים אלו אל מרתף המבנה, שם יותקנו מתקני טיפול כגון מפרידים גרויטציוניים, מתקני שיקוע להפרדת מתכות כבדות וכד' ו/או מיכלי איסוף לצורך סילוק השפכים לאתר פסולת</p>

6.2	איכות הסביבה
	<p>מסוכנת המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. לצורך כך, יוקצה במרתף המבנה, שטח ייעודי להצבתם של מתקנים אלה. כלל קווי הצנרת ומתקני הקצה המתוכננים, יוצגו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, טרם אישור היתר הבניה במקום, כאשר במידה ולא ימצא טיפול מתאים לתהליך/מזהם זה או אחר, יאסר שילובו במבנה.</p> <p>ה. כלל מקורות הקרינה אשר יפעלו במתחם, לרבות מקורות לייזר המחוייבים בהיתר, יפעלו בהתאם לקבלת היתר קרינה והאישורים הנוספים, הנדרשים ע"י הגופים הרלוונטים האמונים על תחום זה (משרד הגנת הסביבה, משרד התמ"ת, משרד הבריאות וכד'). הצגת היתר הקרינה (ו/או התחייבות כי במקום לא יעשה שימוש במקורות המחייבים היתר) יהווה תנאי לקבלת טופס 4 לאכלוס המבנה.</p> <p>ו. באחריות מגיש הבקשה להיתר בניה / הריסה לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות פסולת תפוננה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת יעשה על ידי מבקש הבקשה להיתר ועל חשבונו.</p> <p>ז. באתר הכולל חפירה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ח. פתרונות להפחתת אבק :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מערומי עפר, הרטבה וכו'). 2. יש להרטיב דרכי עפר המשמשות למעבר כלי רכב ליד איזורים בעלי רגישות : מגורים, מוזיאון, מבני ציבור, כבישים סמוכים. ההרטבה תיעשה מידי יום בכל תקופת העבודות (למעט ימים גשומים) וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בניה העלולות לגרום לאבק. 3. הרטבה במים מלוחים אסורה. 4. הרטבה במים מושבים מותרת רק באישור בכתב של משרד הבריאות. 5. יבוצע כיסוי ביריעות שלמות של משאיות הנושאות חומר הגורם להרחפת אבק. יש לוודא כי היריעות נופלות מהצדדים לרוחב של לפחות חצי מטר, מתוחות ומהודקות. בחורף יוקפד על ניקיון הכבישים הראשיים מבוץ. 6. עבודות קידוח כלונסאות יעשו בהרטבה רציפה וכיסוי פתח פליטת החומר באמצעות ברזנט ושימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק. <p>ט. מזעור מפגעי רעש :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלס הרעש המירבי המותר בקרבה לאזור מגורים בהפעלת ציוד הבניה שיעשה בו שימוש יעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט-1979 ותקנותיו. 2. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט-1979 ותקנותיו. 3. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום רמת הרעש מגנרטור בהתאם לדרישות החוק. 4. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו'. <p>י. פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים יפוננו ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור בכתב של חברת חשמל מחוז י-ם בדבר הספקת החשמל.</p> <p>ב. חדרי השנאים יהיו בתוך המבנה ולא חיצוניים לו.</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>ג. תובטח גישה לחדרי השנאים, במשך 24 שעות ביממה לכלי רכב ועובדי חברת החשמל. ד. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, יועתקו תשתיות חשמל קיימות, במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, באישור חברת החשמל. ה. מיקום חדר מיתוג - הזנה לחדר מיתוג תהיה דרך רחוב גרוזנברג וחדר המיתוג ימוקם בקרבה לרחוב. גישת משאית ציוד - לחדר המיתוג נדרשת גישת משאית להכנסת ציוד כבד. גישת המשאית לפתח הכנסת הציוד תתאפשר ישירות מרחוב גרוזנברג או בקרבה הנדרשת להכנסת הציוד לחדר.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניקוז</p>
	<p>א. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. במידה ויזם התכנית מעוניין להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים בשטח התכנית, עליו להציג אמצעים להחדרת מי הנגר למי התהום ולקבל את אישור רשות המים כתנאי למתן היתר בניה. ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החניה. ד. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכות ניקוז לקליטת עודפי מי נגר בזמני סופות, בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת הגשם.</p>
<p>6.5</p>	<p>תקשורת</p>
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p>6.6</p>	<p>שימור</p>
	<p>הגדרות: מתחם התוכנית- השטח הכולל התחום בתכנית אתר לשימור- אלמנט, בניין או קבוצת מבנים, מתקן או אתר בעלי ערכים הראויים לשימור שנכלל בנספח השימור. אתר לתעוד - אלמנט בעל חשיבות היסטורית אשר אינו מיועד לשימור אך מחייב תעוד מפורט כתנאי להיתר להריסה. אתר היסטורי לבדיקה - אלמנטים היסטוריים אשר המידע התעודי הקיים אינו מאפשר קביעת המלצות שימור ומחייב בדיקה נוספת כתנאי למתן הנחיות שימור לעת הוצאת היתר. עץ לשימור- עץ בוגר אשר נבחן על ידי אגרונום ויועד לשימור במסגרת נספח העצים לתכנית. 1. הבניין המסומן בנספח מס' 5 נספח שימור, כ"מבנה לשימור" הנו אתר לשימור ע"פ הוראות</p>

6.6	שימור
	<p>תכנית זו ובהתאם להנחיית מהנדס העיר. לא תותר הריסתו, פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</p> <p>2. תיעוד אתרים:</p> <p>2.1. כללי: אתרים המסומנים לשימור/תיעוד/בדיקה, עפ"י נספח השימור, נספח מס' 5, מחויבים בהכנת תיק תיעוד אשר יציג את ערכיו הייחודים של המבנה ופרטים נוספים ככל שיימצא לנכון, והכל בהתאם להוראות ועדת השימור של עיריית ירושלים ומהנדס העיר. תיקי התיעוד יהיו מוצגים לעיון הציבור בתנאים שיבטיחו שקיפות מלאה.</p> <p>2.2. עריכת תיק תיעוד: כל פעולה באתר לשימור, אתר לבדיקה או אתר לתיעוד טעונה היתר ע"פ כל דין או אישור ע"פ הוראות תכנית זו, ותותנה בהגשת תיק תיעוד ליחידת השימור של עיריית ירושלים, והכל בהתאם להוראות נספח השימור של תכנית זו.</p> <p>2.3. תיק תיעוד מאושר ע"י מהנדס העיר יהווה חלק מהמסמכים המוגשים להוצאת היתר בניה בתחום תכנית זו.</p> <p>2.4. כל פעולה בגבולות המגרש בתכנית זו תחויב בעריכת תיעוד פרטי הגדר והצמחיה בגבולות המגרש.</p> <p>3. חובת שיקום אתר לשימור: אתר לשימור ישוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו. שיקום וביצוע בפועל של הוראות השימור הנו תנאי להוצאת היתר איכלוס בתחום תכנית זו.</p> <p>4. שילוט אתרים לשימור: הועדה המקומית רשאית לדרוש הצבת שלט המתעד מבנה לשימור והכל בהתאם להנחיית יחידת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>5. לגבי אתר מס' 5 המסומן בנספח השימור ושהנו חומת בית הסוהר הבריטי, על אף האמור בפל מקום בתכנית זו לא תהיה פגיעה כלשהי בחומה, אלא לאחר קבלת אישור בכתב ממנהל יחידת המוזיאונים במשרד הבטחון.</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תיאום עם אגף שפ"ע לעניין תיעוד עצים הקיימים בשטח בטרם שימורם/ הריסתם/ העתקתם ולעניין אופי ביצוע שימור העצים המיועדים להישאר בשטח התכנית והעתקת העצים המיועדים להעתקה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקת עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי 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 עבר: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>3. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט ומעודכן וכן העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק המעצים לשימור בעת עבודות; העתקת העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים 5-7.</p> <p>4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>5. הוראות שימור עצים בוגרים: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>6. הוראות העתקת עצים בוגרים: תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.</p> <p>7. הוראות עקירת עצים בוגרים: פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת כמות גדולה כפי שייקבע בהתאם לערך חלופי ופיצוי נופי, עצים חלופיים גודל 9, גובה 4:5 מ'. 8. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית גינון והשקייה לאישור מחלקת גננות. 9. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. ביצוע תכנית הפיתוח המאושרת יהיה תנאי למתן תעודת איכלוס ו/או תעודת גמר כלשהיא. ב. הצגת פרשה טכנית לעניין שינוע החומרים המסוכנים, איחסונם ומערכת האיורור וקבלת אישור לנ"ל מהמחלקה לאיכות הסביבה. ג. השלמת ביצוע כל מסקנות חוות הדעת הסביבתית, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה. ד. עמידה בהוראות סעיף 6.12 טו בתכנית זו, פיתרון ביוב.</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של כל בנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישור. התכנון יכלול: חומרי גמר, פרטי גמר, עיצוב החזיתות, פרטי שילוט. תנאי למתן היתר בניה יהיה שימוש בחמרי בניה "קלים" כגון זכוכית או חומר בעל ביטוי חיצוני דומה, במעטפת החיצונית של המבנה. בחירת החומר האמור, היקף ואופן השימוש בו במעטפת הבניין יאושרו על ידי מהנדס העיר לאחר התייעצות עם ועדת השימור של העירייה. ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישור: 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. ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח התכנית בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, מפלסי קירות, תומכים וגדרות, גינון ונטיעות בהתאם לנספח בינוי, ריהוט גן ורחוב, חומרי בניה ופיתוח, תכנית מערכת השקייה לרבות איגום והובלה של מי מזגנים לצורך השקיה, מיקום גובה וסוג העצים הקיימים באתר, פירוט העצים המיועדים לשימור, העתקה ועקירה, מיקום הבניינים הקיימים באתר, פירוט הבניינים המיועדים לשימור, העתקה והריסה, משטחים מרוצפים, שבילים, מעברים וכיכרות, פיתוח זיקת ההנאה. ד. הגשה ואישור של תכנית פיתוח מפורטת למפלסי הגגות אשר תכלול: סימון השטחים לריצוף וגינון, סוגי מצעים ועומקם בהתאמה לסוג הצמחייה ומיקום העצים.</p>
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	ה. קבלת אישור המחלקה הסביבתית:

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשתו של מסמך סביבתי אשר יאמוד את השפעתו הסביבתית המתוכננת של המבנה, על סמך נתוני תכנונו המפורט. מסמך זה יתבסס ככול הניתן על בדיקות ארובה ו/או בדיקות רעש.
2. בנוסף, כתנאי לאישור היתר הבניה, יוצגו בפני המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים תוצרי עבודתו של צוות יועצים מקצועי (אשר יכללו בין היתר יועץ פרוגרמה, יועץ אוורור, יועץ אינסטלציה, חשמל וכד'), אשר יציג את כלל הפעילות אשר בוצעה לצורך ניתוח השפעתו הסביבתית של המבנה לצד האמצעים והנהלים המתוכננים לצמצומה לרמה קבילה.
3. כתנאי להיתר בניה יוצגו כלל החומרים העתידיים להיפלט מהמבנה בכלל מדיות הפליטה (אווריר, שפכים, פסולת וכד'), תוך כדי הערכת השפעתם הסביבתית בריאותית בהתאם לסוג הפליטה, עוצמתה ומתקן טיפול הקצה המתוכנן עבורה. במידה ולא יוצג פתרון קצה מתאים עבור חומר מסוים אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, יאסר השימוש בחומר זה במבנה.
4. כלל סדנאות המלאכה ו/או המחלקות העושות שימוש בחומרים מסוכנים ו/או פולטות מזהמי אוויר (זכוכית, קרמיקה, עיצוב תעשייתי, מחלקות צילום וכד') יכללו תעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטת האוויר אל מתקני הטיפול באוויר המתאימים (במידת הצורך). כל תהליכי התזת צבע יבוצעו בתאי צבע יעודים הכוללים מערכת מסננים וחומרים סופחים.
5. במידה ובמבנה יתוכנן חדר לשריפת קרמיקת "ראקו" יתוכננו מערכות אוורור מתאימות תוך כדי תיעול כלל הפליטה למערכות טיפול מתאימות כגון משקעים אלקטרוסטטים, סקרברים וכד'.
6. בחלל המבנה יתוכננו גרעינים אשר יאפשרו העברת תעלות אל גג המבנה ואל מרתף השירותים הטכניים, שם יותקנו מתקנים לטיפול באוויר ומכלים לאחסון וטיפול בשפכים. פליטת המזהמים תתבצע בשאיפה מן הנקודה הגבוהה במבנה תוך כדי הבטחת גובה פלומה מספק למניעת יצירת מפגעי איכות אוויר בסביבת המבנה.
7. בחלל המרתף הטכני התחתון יוקצה שטח של כ- 100 מ"ר לצורך התקנתם של מתקני טיפול באוויר ובשפכים כגון בתי שקים, סקרברים, פילטר פרס, מתקני שיקוע, משקעים אלקטרוסטטים ועוד.
8. כלל החדרים בהם נעשית פעילות "רטובה" אינטנסיבית כגון הכנת תמיסות גבס וחימר ו/או חדרים בהם עתיד להיות שימוש משמעותי בחומרים מסוכנים יכללו חיבור צנרת תעשייתית אופציונלית אל גרעין המבנה, לצורך מתן אופציה לניקוז השפכים אל מתקן טיפול בשפכים.
9. במבנה יותקנו מפרידי שומנים אורגניים תקינים לטיפול בשפכי הקפיטריה ובית הקפה.
10. אחסון כלל צוברי החומ"ס במבנה, לרבות גזים תעשייתיים, יהיה במחסן/מחסנים מרכזיים אשר יוקמו בהתאם לתקנים המקובלים בתחום והנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כגון נעילת חומ"ס, התקנת מערכות אוורור, מאצרות, שליטה אמצעי בקרה ושליטה וכד'. מחסנים אלו יהיו באחזקתם ובאחריותם של צוות קבוע ובעל הכשרה מתאימה.
- כמויות החומ"ס אשר יוחזקו על ידי כל סטודנט וסטודנט יהיו מינימליות ולא יחרגו מכמות אשר משמשת לביצוע עבודה בודדת, כאשר בכל מקרה לא יאוחסן חומ"ס בסדנאות העבודה בתקופה העולה על מספר ימים. על כמות החומ"ס הנמצאת ברשות הסטודנטים יתנהל מעקב תדיר למניעת הצטברות מלאים בלתי מבוקרים ומפוקחים.
11. חדר השנאים במבנה יוצב במיקום מרוחק דיו משימושים רגישים ו/או תחת התקנתם של אמצעי מיגון מתאימים.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
<p>הצגת חוות דעת מומחה (יועץ חשמל ו/או קרינה) ויישום כלל מסקנותיה תוך כדי אישורה על ידי חברת החשמל והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהוו תנאים לאישורו של היתר הבניה לתכנית.</p> <p>12. במבנה יוקם מרכז מחזור בגודל מספק לביצוע הפרדת פסולת לזרמים שונים כגון פסולת רטובה, יבשה, אריזות וכד' (כפי שמצוין בסעיף 6.12 יג. בתכנית זו).</p> <p>13. חובת עמידה בדרגה הגבוהה של תקן ישראל 5821 "בניה ירוקה".</p> <p>14. כתנאי לאישור היתר הבניה, תיערך בדיקה אקוסטית אשר תיבחן בין היתר את מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מקיום אירועים במבנה ועל גגות המבנה וכן רעשים ממערכות אלקטרומכניות.</p> <p>על בסיס בדיקה זו ואישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, יגובשו במקרה הצורך צעדים תפעוליים ותכנוניים בהם יש לנקוט על מנת למנוע את היווצרותם של מטרדי רעש בסביבת התכנית. הבדיקה תכלול חיזוי רעש בשימושי וייעודי קרקע (לרבות המאושרים להפקדה) סמוכים וכן תקבע מגבלות לסוגי האירועים המותרים על גגות המבנה, מפלסי הרעש המרביים המותרים ואמצעי הבקרה הנדרשים לאכיפת המגבלות במידה ויוטלו.</p>	
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
<p>15. במסגרת אישורה, המחלקה לאיה"ס רשאית לקבוע תנאים והגבלות לשם מניעת רעש חריג בשלבי הבניה ובשלב פעילות הקבע של האקדמיה, כולל הגשת חוות דעת אקוסטית במטרה להוכיח, שכל המערכות האלקטרו-מכאניות של המבנה (כגון: מיזוג, אורור, חימום, אנרגיה ועוד), והפעילויות המתוכננות עומדות בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.</p> <p>16. כתנאי להיתר הבניה תוצג תוכנית בטיחות וגהות אשר תציג את כלל ההיבטים הבטיחותיים והגהותיים של כלל הפעילויות המתוכננות במבנה והדרכים לצמצומם.</p> <p>תכנית זו תיערך על ידי יועץ בטיחות וגהות מוסמך, כאשר אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהווה תנאי להוצאתו של היתר הבניה. ביצוע סקר HAZOP יהיה תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר.</p> <p>17. בחצר המבנה יוקצה מקום מתוכנן להצבתו של צובר גז תת קרקעי, תוך כדי שמירה על מרחקי בטיחות נדרשים בהתאם לחוקים ולתקנות.</p> <p>18. בקומת החניון יוקצה מקום לחניון תפעולי אשר ישמש לחניית רכבים הדרושים לתפעול השוטף של המבנה כגון פינוי אשפה, בוצת מתקני טיפול בשפכים/אוויר, שינוע חומ"ס וכד'.</p> <p>במסגרת התכנון המפורט תובטח הגישה לחניון (תוך כדי בחינת סוג הרכבים המשמש כל שימוש), באמצעות בחינת דרכי הגישה השונות על ידי יועץ תנועה והגשת ממצאיו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>מיקום פתחי אורור החניון התפעולי יהיה מעל לגג הבניין או שהאורור יתבצע ע"י מערכות מכניות לטיפול באוויר, כפי שיאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בשלב היתר הבניה.</p> <p>19. הכנת חוות דעת סביבתית לעניין הערכת מטרדים בעת ביצוע עבודות ההקמה ולעניין האמצעים לצמצום, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>מסקנות חוות הדעת כאמור תעוגנה בהיתר הבניה וביצוען יהיה חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>20. תנאי למתן היתר חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לעבודות ההקמה וההפעלה של</p>	

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
<p>הקמפוס.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע בשטח המתחם.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה, במידה ויידרש ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, יהיה הקמתה של מערכת ניטור אוויר ייעודית לשם ניטור ובקרה של פליטת מזהמים.</p> <p>מערכת הניטור תוקם ע"י האקדמיה בצלאל ותחובר למערך הניטור הארצי של המשרד להגנת הסביבה. מיקום המערכת, גובה התורן והחומרים שינטרו ייקבעו בשלב היתר הבניה ע"י המחלקה לאיכות הסביבה. המגבלות שנקבעו בסעיף 4.1.2.א.ב. לתכנית זו לא יחלו לגבי מערכת הניטור.</p> <p>ו. הגשת תכנון של החניה הנדרשת בשטח ושל דרך הגישה המוטורית למתחם, לאישור המחלקה להסדרי תנועה, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר את פירוט החניה הנדרשת ואת תכנון דרך הגישה אליה ואופן התחברותה של דרך הגישה לדרכים ציבוריות קיימות/ מאושרות בשטח ושלבי הביצוע של דרך הגישה, נספח פיתוח הכבישים, נספח תנועה שיכלול סימון זכויות דרך, טבלת מאזן/ חניה, מיקום אופניים ואופנועים וכדומה, הכל כדרישת המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים</p> <p>ז. תיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ח. תיאום עם המחלקה לשירותי כיבוי והצלה בעיריית ירושלים</p> <p>ט. תיאום עם פיקוד העורף</p> <p>י. תיאום עם רשות העתיקות</p> <p>יא. קבלת אישור ממורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה לתכנון המפורט המבוקש.</p> <p>יב. שימור :</p> <p>1. תנאי מקדים להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית הנו הכנת תיק תיעוד מתחמי, אשר יכלול את כל מרכיבי מתחם התכנית ובהם: מבנים, צמחיה, גדרות, שערים וכו'.</p> <p>השלמת תיק תיעוד מתחמי, אשר יפרט את ערכיו הייחודיים של המתחם ומרכיבי השימור שבו, והכל ע"פ הוראות יחידת השימור באגף מהנדס העיר ירושלים. תיקי התיעוד יוחזקו כשהם נגישים לעיון הציבור.</p> <p>2. תנאי מקדים להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית הנו תיאום עם יחידת השימור העירונית בנושאים הבאים :</p> <p>2.1 אופן תיעוד אלמנטים קיימים בשטח בטרם שימורם/הריסתם/ העתקתם, אופן ביצוע שימור האלמנטים המיועדים להישאר בתחום התכנית, ואופן העתקת אלמנטים המיועדים להעתקה כולל בנייתם מחדש במיקום חלופי.</p> <p>2.2 אופן הטיפול באתרים אשר סומנו כ"אתרים היסטוריים לבידיקה".</p> <p>2.3 אישור תיקי תיעוד למבנים ולאלמנטים לשימור בתחום התכנית.</p> <p>2.4 הכנת תכנית כוללת לשיקום האזור על ידי הועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי מוקדם להוצאת היתר או תחילת עבודות פיתוח בשטח התכנית יהא אישור תיק תיעוד מפורט לאתרים המוצעים להריסה בתכנית זו, במידה וישנם כאלה.</p>	<p>6.12</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יג. תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים וקבלת אישורו למתקני האשפה ושיטת הפינוי כולל מתקני מיחזור, בהתאם לתקנים הנדרשים :</p> <p>1. יש לתכנן מתקן אשפה תוך הפרדה בין זרם רטוב לזרם יבש.</p> <p>2. זרם יבש יכלול דחסנית בנפח 8 מ"ק ולידו מכבש קרטונים.</p>

6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>3. זרם רטוב: יש להקצות מקום למתקן של עד 6 עגלות 360 ליטר.</p> <p>4. יוצב מתקן למיחזור בקבוקי PET וכן שתי עגלות בנפח 360 ליטר למיחזור נייר עיתונים.</p> <p>5. הפרטים, הגודל והמיקום ייקבעו לעת קבלת ההיתר ובאישור אגף התברואה.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון ראוי לגישה מרחוב שבטי ישראל ומשעול הגבורה, מהמדרכה הגובלת ומחניה נגישה עד לכניסה למגרש וממנה עד לכניסה הראשית למבנה בהתאם לחקיקת הנגישות בתוקף בעת מתן ההיתר.</p> <p>טו. תנאי להיתר בניה יהא הצגת פתרון מרכזי לטיפול בשפכי אגן היקוות הקדרון. תנאי לטופס איכלוס יהא ביצוע פתרון הטיפול בפועל.</p> <p>טז. תנאי להיתר בניה בכל המתחם יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין 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 הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה יהא ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.</p> <p>יח. נייטור העבודות ומניעת נזקים למבנים סמוכים: תנאי להיתר בניה ו/או חפירה יהיה:</p> <p>(1) ביצוע כל הבדיקות המקדימות הנדרשות, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר לרבות בדיקות קרקע ובדיקות יציבות כל האלמנטים הקונסטרוקטיביים של המבנים לשימור הגובלים בתכנית, כולל מבנה המשלחת ומבנה הכנסייה הרוסית לצורך הבטחת מניעת פגיעה במבנים בזמן העבודות.</p> <p>(2) ביצוע בדיקות שוטפות בתאום עם גורמי תכנון ושימור, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר ויתואם עם נציגי המשלחת הדתית הרוסית של הפטריארכיה של מוסקבה, בעניין השפעת עבודות החפירה והבניה על המבנים לשימור כאמור לעיל, שיבטיחו מניעת כל סכנה ו/או נזק למבנים האמורים במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>יט. תנאי להיתר הבניה בתחום השייך למשרד הבטחון עבור מוזיאון אסירי המחותרות יהא אישור בכתב של משרד הבטחון.</p> <p>כ. תנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בשטח התכנית יהא ביצוע הסדרי תנועה זמניים לאורך תקופת הבניה ברחובות הסמוכים, והכל בתיאום ובאישור מח' התנועה של עיריית ירושלים.</p>

6.13	זיקת הנאה
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. בתחום זיקת ההנאה יותרו במפלס הקרקע מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, פיתוח נופי ונטיעות, גינון, חצרות אנגליות, אמצעי בטיחות ובטחון, סטיו עמודים ומדרגות מילוט והכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג. הבניה בתחום זיקת הנאה מעל ומתחת למפלס הקרקע תותר במגבלות קווי בנין. כמו כן תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד. שטח זיקת ההנאה יפותח כמעברים, כיכרות ופינוי ישיבה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, וכתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ה. יותר מעבר רכבי בטחון וחירום במפלס הקרקע של שטחים אלה. לא תותר חניה על קרקעית.</p> <p>ו. יותרו כניסות לחניונים תת קרקעיים במפלס הקרקע של שטחים אלה, והכל בהתאמה לנספח</p>

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.13</p>
<p>הבינוי ונספח התנועה. ז. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח התכנית.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.14</p>
<p>התכנית מצויה בתחום הרצועה לתכנון של הרכבת התת קרקעית. תותר בנייה על הקרקע ובנייה תת קרקעית עד לעומק הנדרש עבור יסודות ואילו בעומק שמעבר לכך תישמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות בכך ע"פ תמ"א 9/23.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>א. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, אם וככל שחל כנ"ל עפ"י הוראות החוק, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.16</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין</p>	
<p>הריסות ופינויים סימון בתשריט: בלוק מבנה להריסה</p>	<p>6.17</p>
<p>הבניינים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 5 נספח שימור, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום תא השטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
ביצוע בפועל יהא תנאי לטופס איכלוס למבנה כולו.	הקמת חניון בן 100 מקומות חניה + חניה לאופניים על פי תקן	1
ביצוע בפועל יהא תנאי לטופס איכלוס למבנה כולו.	השלמת הדרכים בתחום התכנית כולל גישה מוטורית מרח' גרוזנברג	2
ביצוע בפועל יהא תנאי לטופס איכלוס למבנה כולו.	פיתוח השטחים המסומנים כ"זיקת הנאה"	3
ללא	הבניה בתחום התכנית תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים	4

7.2 מימוש התכנית

תוך כ-20 שנה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	יעקב כחלון	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	30-09-2014
	שם ומספר תאגיד:	עיריית ירושלים 500230008	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101803	שם ומספר תאגיד:	ענת ישראלי - סלמתכנת
בעל עניין בקרקע	שם:	לייר לייר	סוג:	בעלים	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101803
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101803	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101803	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101803
עורך התכנית	שם:	אריה קוץ	סוג:	עורך ראשי	שם ומספר תאגיד:	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ
	שם ומספר תאגיד:	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	שם ומספר תאגיד:	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	שם ומספר תאגיד:	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ

