

101/06

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0063933

מבנה למגורים משרדים מסחר שטחי ציבור וחניון תת"ק במרכז העיר ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לחליטה ביום:

20.7.14

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבער טעונר אישוי השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

באוריאל  
יו"ר הוועדה המחוזית

האריך

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא קביעת תנאים ובינוי להקמת בניין שיכלול שטחי מגורים, משרדים, מסחר, שטחי ציבור וחניון תת קרקעי במתחם שבין הרחובות עליאש ומסילת ישרים, בצמוד לבית מזיא לתיאטרון. בשטח חלה תכנית 4765. יעוד הקרקע המאושר הוא מסחרי מיוחד המתיר הקמת בניין בן 7-8 קומות על קרקעיות וארבעה קומות תת"ק של חניון ושטחי שירות. השימושים המותרים הם מגורים, מסחר ושימושים עירוניים קהילתיים בחלקו המערבי של המתחם ניצב בית מזיא לתיאטרון שהוקם על פי היתרי בנייה; 06/233.1, 06/233.2. חזיתות מבנה זה מיועדות לשימור. השטח כולו ובכלל זה מבנה בית מזיא לתיאטרון, מצוי בבעלות עיריית ירושלים.

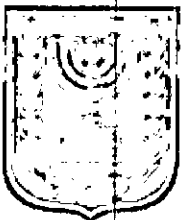
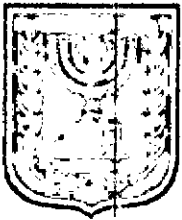


לשם כך מקיימת התכנית מספר תנאי סף להבטחת קיומו והעצמתו של המתחם וסביבתו כחלק מהמרקם העירוני המתפתח: 1. יצירת רצף חזית עירונית מפנינת הרחובות אגריפס/עליאש ועד רחוב מזיא. 2. איחוד וחלוקה מחדש של חלקה 192 באופן שתאפשר הרחבת רחוב מסילת ישרים והגדרת חלקה נפרדת לבית מזיא לתיאטרון.

25




3. שימור והעצמת יכולת התפעול של בית מזיא לתיאטרון במסגרת מטלות התביע כגון פריקה וטעינה ראויים, תוספת שטחים שיהיו גם עם זיקה לשטחי הציבור המוצעים בתא שטח מס. 2, והגדרת מקומות חנייה לטובת בניין התיאטרון.

4. תכנון חניון תת קרקעי שישמש את הבנייה המוצעת אך גם יהיו בו די מקומות חנייה לשימוש ציבורי מזדמן ולשימוש קבוע לטובת בניין התיאטרון הצמוד אליו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

 <p>מבנה למגורים משרדים מסחר שטחי ציבור וחניון תת"ק במרכז העיר ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0063933</p>	<p>מספר התכנית</p>	<p>101-0063933</p>
<p>4.448 דונם</p>	<p>שטח התכנית</p>	<p>1.2</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>1.1</p>
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	<p>1.2</p>
	<p>לפי סעיף בחוק</p>	<p>1.3</p>
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.4</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	<p>1.1</p>
<p>כן</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.2</p>
		

**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220494  
 קואורדינאטה Y 632180



1.5.2 תיאור מקום השטח הנמצא בין הרחובות מסילת ישרים ומזיא, כולל בית מזיא לתיאטרון וצפונה ממנו עד בניין קופ"ח מכבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18	מסילת ישרים	ירושלים

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30048	לא מוסדר	חלק	192-193	

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
4765	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 4765	4460	574	28/11/1996
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959

הערה לטבלה:

כפיפות/שינוי: "תכנית זו משנה את תכניות מס. 4765, 5022, 5166, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכניות מס 4765, 5022, 5166 ממשיכות לחול."

"ביטול: "תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס 62"

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				עובדיה נגרי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עובדיה נגרי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	11/02/2014	עובדיה נגרי	וועדה מחוזית	28/01/2015	מחייב לעניין גובה בנייה מירבי, עומק נסיגות, מספר קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים, ומיקום תת קרקעי לחדר השנאים של חח"י, הריסת גדרות ופיתוח מדרכות, שימור.	לא
תנועה	מחייב חלקית		1	10/02/2014	אייל קראוס	וועדה מחוזית	05/01/2015	מתאר את ששת קומות החניון התת קרקעי ואת הסדרי התנועה סביב הבניין הישן והחדש. המסמך מחייב לנושא טבלת מאזן החנייה, מיקום הכניסה והיציאה מהחניון התת"ק והסדרי התנועה והחנייה התפעולית של תא שטח מס. 1	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	18/12/2013	עובדיה נגרי	וועדה מקומית	02/02/2015	מצב סטטוטורי קיים המהווה רקע לתכנית המוצעת	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
אדריכל העיר	רשות מקומית, עופר מנור		עיריית ירושלים, אגף תכנון העיר	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297205	02-6297115	shumeital@ jerusalem.m uni.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אגף נכסים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297205	02-6297115	shumeital@jerusale m.muni.il

**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	עובדיה נגרי	80400		ירושלים	יותם	6	02-5661996	02-5661957	avinegri@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא	1	02-5816818	02-5816818	medmlv@gm ail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@kra us-eng.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקמת בניין בן 8 קומות למגורים, מסחר, שטחים לשימוש ציבורי, ומשרדים, מעל 6 קומות של חניון תת קרקעי. בנוסף, הרחבת תיאטרון בית מזיא הקיים, בן שלוש קומות, במתחם שבין הרחובות עליאש ומסילת ישרים, מרכז העיר, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

"מאזור מסחרי מיוחד" ל-"מבנים ומוסדות ציבור" ול-"מגורים, מסחר ומבנים למוסדות ציבור"

2.2.2 קביעת בינוי כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להקמת בניין חדש בתא שטח מס. 2 בן 8 קומות מעל 6 קומות חניה תת קרקעית לשימוש

למגורים, מסחר, משרדים, חניה ציבורית

ושטח לשימוש ציבורי, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניין הקיים בתא שטח מס. 1. במפלסים +808.63, +812.23, +816.43, לשם

הרחבת התאטרון הקיים, בהתאם

לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם בתא שטח מס. 1: ל-1,919 מר. (מתוכם 1,545 מר. שטחים עיקריים ו-

374 מר. שטחי שירות). בתא שטח

מס. 2 ל-21,220 מר. (מתוכם 13,630 מר. שטחים עיקריים ו-7,590 מר. שטחי שירות).

2.2.5 קביעת מספר יחידות הדיור בתא שטח מס. 2 ל-72 יח"ד. (מתוכם 40 יח"ד בשטח מירבי של 45 מר.

ליחידה. ו-32 יח"ד בשטח שלא יקטן

מ-75 מר. ליחידה ולא יעלה מעל 100 מר. ליח"ד)

2.2.6 הגדלת מספר הקומות בתא שטח מס. 2 מ-7-8 קומות מעל 5 קומות חניה ושטחי שירות תת קרקעיות ל-8

קומות מעל 6 קומות חניה תת קרקעית.

קביעת מספר הקומות בתא שטח מס. 1 ל-3 קומות, בהתאם לקיים בשטח.

2.2.7 קביעת השימושים בשטח בתא שטח מס. 1 לתאטרון, ובתא שטח מס. 2 למגורים, מסחר, משרדים, שטח

לשימוש ציבורי, וחניה ציבורית.

2.2.8 קביעת הוראות לבינוי ופיתוח להקמת שטח לשימוש ציבורי במפלס +812.30 בתחום תא שטח מס. 2.

2.2.9 קביעת שלבי ביצוע להקמת הבניין בתא שטח מס. 2 ולהקמת תוספות הבנייה בתא שטח מס. 1 כאמור.

2.2.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.11 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

2.2.12 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/להעתקה/לשימור.



2.2.13 קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

2.2.14 קביעת הוראות בגין ביטול "שטח עם זיקת הנאה לציבור" שנקבעה בתכנית 4765 וקביעת שטח עם זיקת הנאה חדשה.

2.2.15 קביעת הוראות בגין "בניין לשימור" בתא שטח מס. 1

2.2.16 קביעת הוראות בגין זיקת הנאה להולכי רגל בחלק מתא שטח מס. 2.



25



25



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.448

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחי הבנייה המאושרים ע"פ תכנית 4765 הם 400 מר. אך בהיתר בנייה מס. 2006/223.01 אושרו 1,395 מר. שטחים עיקריים עבור הקמת בית מזיא ועל פיו הוא נבנה.	2,280		+885	1,395	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	72		+12	60	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוך זה מומלץ להועיד כ- 1,800 מר' למגורי סטודנטים ביחידות בנות כ-45 מר'. בכל מקרה לא יעלה השטח בשימוש מגורים על 50% מסה"כ השטח העיקריים.	5,665		+265	5,400	מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטחי הבנייה המאושרים הם בהתאם למאושר בתכנית 4765	1,080		-2,270	3,350	מ"ר	מסחר (מ"ר)
המבא"ת איננו מאפשר לרשום משרדים בשורה זו. יובהר כי הכוונה היא למשרדים ומייד לכשיאפשר אתר המבא"ת לרשום משרדים יעודכן המינוח בהתאם.	2,650		+2,650		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 להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מבנים ומוסדות ציבור	1
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2

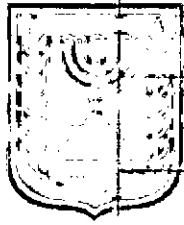
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי מיוחד	2,679	59.79
דרך	1,802	40.21
סה"כ	4,481	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,801.94	40.21
מבנים ומוסדות ציבור	1,055.57	23.56
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,623.47	36.23
סה"כ	4,480.99	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

##### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור

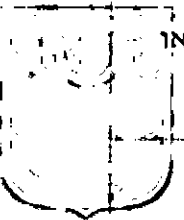


4.1.1	שימושים	תיאטרון, הכולל בין היתר: שני אולמות מופעים, אולמי חזרות, בית קפה, משרדים לתפעול המבנה, ושטחי עזר שונים.
4.1.2	הוראות	
א	אדריכלות	בשטח זה קיים תיאטרון שנבנה ע"פ היתר בניה מס. 2006/223 ו-2006/223.1
ב	הוראות בנייה	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון וסיתות אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ג	שימור	הבניין המסומן בתשריט בסימבול השימור הוא בניין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסת בניין לשימור. 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט הקמת תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. תוספות הבניה לבנין לשימור כאמור בסעיף 2.2.4 לעיל, תוקמנה בתאום מלא עם מחלקת השימור העירונית וקבלת אישורה לתכנון כתנאי למתן היתר בניה בשטח זה.



##### 4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים	חניון תת"ק רק עבור מקומות חנייה ציבוריים.
4.2.2	הוראות	
א	דרכים	א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.
ב	דרכים	המדרכות שבתחום הדרך יפותחו ברצף עם זיקות ההנאה שנקבעו לאורכן. לא יותר כל דרוג או הפרדת מפלסים בשטח הדרך וזיקות ההנאה, למעט אבני שפה.
ג	חניה	קו הבניין התת קרקעי הינו גם עבור חנייה ציבורית. ראה סעיף 4.3.2 "חניה" להלן ראו נספח בסוף הוראות התכנית



##### 4.3 מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

4.3.1	שימושים	א. מגורים ב. משרדים.
-------	---------	-------------------------

**מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.3**

ג. מסחר

ד. שטח לשימושים ציבוריים בלבד, לתרבות ופנאי כגון מתני"ס, קונסבטוריון, חוגי נוער, מועדון שכונתי וכדומה.

ה. משרדים ומסחר במפלס +10.30

ו. חניון ציבורי וחניה פרטית עבור השימושים השונים לעיל

הוראות

4.3.2

**איכות הסביבה**

א

1. תובטח הפרדה מריבית בין השימושים השונים המוצעים בתא שטח 2, על מנת לצמצם מטרדים סביבתיים הדדיים ביניהם, לרבות תכנון והקמה של כניסות נפרדות למגורים, למסחר, למשרדים ולשטחים הציבוריים. הפרדה במיקום אצירת האשפה של המגורים והמסחר, הפרדת המערכות האלקטרומכניות, הפרדה בחנייה וכדומה.
2. על גג הבניין בתחום תא שטח מס. 2, תותר הקמת מערכות המיזוג של המגורים והשטחים לשימושים הציבוריים שמוצעים בתכנית בלבד. מיקום המערכות האלקטרומכניות, לרבות מערכות המיזוג של שטחי המסחר והמשרדים שבתכנית, יהיו בקומות התת קרקעיות בלבד.
3. לא תותר הקמת מערכות אוורור לסוגיהן בחזיתות הבניין.
4. מיקום פתחי האוורור המאולץ של החניון יהיה בחלק העליון ביותר של גג הבניין בתחום תא שטח מס. 2. לא תותר הפניית האוורור המאולץ של החניון למפלס הרחוב.
5. ברחוב מסילת ישרים לא תותר חניה ו/או פריקה וטעינה עבור השימושים המסחריים.
6. בשטחים המסחריים המוצעים בתכנית לא יותרו שימושים הכוללים הכנה של מזון אלא רק מכירת מזון מוכן וחימומו.
7. לא יותרו אולמות שמחות, פאבים, דיסקוטקים, מועדוני לילה או שימושים דומים אחרים.

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ב

1. בתחום תא שטח מס. 2 יתוכנן ויוקם שטח למתקן אשפה ציבורי שיכלול דחסנית אשפה בנפח של 8 מ"ק ומתקני מחזור. תכנון השטח והקמתו יהיו בתאום, באישור ובפיקוח אגף התברואה.
2. הצבת מתקני גז: לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול המגרש או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק מינימלי הנדרש בין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.

**הוראות בינוי**

ג

1. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס. 1) הנו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בנייה מרבי, עומק נסיגות, מס. קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים, מיקום תת"ק לחדר השנאים של חח"י, גדרות ופיתוח מדרכות, שימור. מפלסי הכניסה לחנויות שלאורך המדרכה ברחובות עליאש ומסילת ישרים יהיו במפלסי המדרכה הסמוכים לכניסה.
2. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה לבחון הוספת כניסה נוספת מרחוב עליאש וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. לעת מתן היתר בנייה תיבחן האפשרות להנמיך את גובה תקרת קומת המסחר ע"מ לאפשר שימוש עבור אודיטוריום בקומה שמעליה, המיועדת לשימושים ציבוריים.

**חשמל**

ד

1. בתחום תא שטח מס. 2 יתוכנן ויוקם חדר שנאים עבור שני שנאים. חדר השנאים יהיה תת"ק עם גישה ישירה מתוך החניון התת"ק. מיקומו וגודלו המדויק של חדר השנאים יתואם עם חברת

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>החשמל כתנאי למתן היתר בנייה. ראה סעיף 6.2 חשמל להלן.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. בתחום תא שטח מס. 2 ובחלק מתא שטח מס. 3 יוקם חניון תת"ק בן שישה מפלסים כמפורט בנספחים 1 ו-2 ובתחום קווי הבניין התת"ק המרביים המסומנים בתשריט.</p> <p>2. החניון כאמור יהיה בחלקו ציבורי ובו 100 מקומות חנייה, ובחלקו חניון פרטי עבור המגורים המוצעים בתא שטח מס. 2, ובו 72 מקומות חנייה. סך הכל 267 מקומות חנייה.</p> <p>3. תותר הקמת החניון התת"ק מתחת לרחוב מסילת ישרים, בתחום תא שטח מס. 3 כמפורט בנספחים מס. 1 ו-2. החניות כולן או חלקן, הנמצאות בתחום הדרך, תהיינה חניות ציבוריות בלבד. קווי הבניין מסומנים בהתאם.</p> <p>4. החניון הציבורי, כאמור, בסעיף קטן לעיל, יהיה פתוח לשימוש הקהל הרחב, בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. הבעלות, הזכאות, הניהול ואחזקת החניון יהיו בידי בעלי הזכויות בתא שטח מס. 2.</p> <p>5. תובטח הפרדה בין החנייה המיועדת למגורים לבין החנייה המיועדת לשאר השימושים המוצעים בתא שטח מס. 2.</p> <p>6. עבור הבניין בתא שטח מס. 1 (בניין התיאטרון-בית מזיא) יוקצו בתוך החניון התת"ק שבתא שטח מס. 2 25 מקומות חנייה.</p> <p>7. המחסום בכניסה יותקן כך שתתאפשר המתנת רכב אחד לפחות לפני המחסום ובתחום המגרש.</p> <p>8. בחניון התת"ק יוקצו מקומות לחניית אופניים בהתאם למסומן ומפורט בנספח התנועה, בכפוף להנחיית ואישור מהנדס העיר. בכל אחד משני גרעיני הבניין המוצע תותקן מעלית גדולה דיה להוביל אופניים לחניון התת"ק.</p> <p>9. מודגש בזאת כי נספח התנועה (נספח מס. 2) הנו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: טבלת מאזן החנייה, מיקום הכנסה ויציאה מהחניון התת"ק והסדרי התנועה והחנייה התפעולית של תא שטח מס. 1.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם המחלקה לשרותי כבאות בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים המפורטים להלן:</p> <p>תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות החנייה התת"ק שבתא שטח מס. 2. הפעלה ותחזוקה מבוקרת של החניונים התת"ק קרקעיים. תכנון דרכי מילוט והתקנת שלטי הכוונה למילוט מהחנייה, תכנון מערכות גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים) בשטחים המסחריים, במשרדים ובשטחים המיועדים לשימוש ציבורי, בתא שטח מס. 2, תכנון דרכי גישה אל הבניינים ומיקום רחבות כיבוי אש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת בזק של העתקת תשתיות בזק הקיימות בשטח, על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום המיגון עם מפקדת הג"א.</p> <p>4. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>5. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה</p>



**מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור****4.3**

נדרשת ותכנון שיוך חנייה. ציון מיקום יחידות אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע הפרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרונות מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם.

6. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת"ק. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים מבהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

7. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס. 2, יהיה תיאום השימוש והתכנון של השטח המיועד לשימושים ציבוריים של האגף למבני ציבור של עיריית ירושלים וקבלת אישורו לנ"ל. הקמת השטחים הציבוריים כאמור תהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור ובכפוף למפורט בסעיף 4.1 לעיל.

8. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס. 2 הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שבתחום תא שטח זה ולפיתוח שטחי הדרכים הציבוריות הגובלות בו, לאישורו באגף פני העיר ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט לגבי גינון ונטיעות, תכנית השקיה, ריהוט רחוב, ריצוף וכד', הכל בהתאם לדרישות אגף שפ"ע. ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, לרבות: נטיעת עצים בוגרים לאורך רחוב עליאש ורחוב מסילת ישרים והתקנת מערכת השקיה, יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס. 2 ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח תא שטח מס. 2 ובתאום ופיקוח אגף שפ"ע. לא יינתן טופס 4 בתא שטח מס. 2 עד להשלמת ביצוע הפיתוח, כאמור, לשביעות רצון אגף שפ"ע.

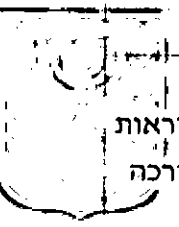
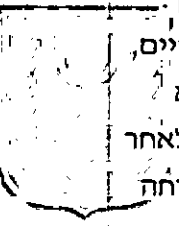
9. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה בשטח תא שטח מס. 2 הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתא שטח מס. 2 לרבות רחוב עליאש ורחוב מסילת ישרים וזיקות הנאה לאורך רחובות אלה אשר יפותחו כהרחבת המדרכות הצמודות ושל החניון התת"ק המוצע בתחום תא שטח מס. 2 (לרבות רמפות יציאה וכניסה, מקומות חנייה וכדומה), לאישור אגף תחבורה ושרותי הנדסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח תא שטח מס. 2, בתאום ובפיקוח אגף התחבורה. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא בתחום תא שטח מס. 2 אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, להנחת דעת אגף התחבורה.

**תנאים למתן היתרי בנייה**

(המשך לסעיף קודם, 4.3 ז')

10. תנאי למתן היתר בנייה הוא הכנת מסמך סביבתי הכולל התייחסות לכל ההיבטים הסביבתיים הציפויים מהבניין שיוקם בתא שטח מס. 2, לכל ההיבטים הסביבתיים הקיימים בסביבתו של הבניין הציפויים להשפיע עליו ולכלל האמצעים הנדרשים כדי לצמצם/ לבטל מטרדים סביבתיים שונים לרבות רעש, זיהום אוויר, אשפה ופינויה וכד'. המסמך הסביבתי יוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה.

4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>מסקנות המסמך הסביבתי, כאמור, תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ותבוצענה כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כל שהיא לבניין שבתחום תא שטח מס. 2. אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של כל המסקנות שבנספח הסביבתי וקבלת אישור על כך מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתא שטח מס. 2 הוא הכנת נספח ביצוע סביבתי ובו ניתוח והצגת כל האמצעים הנדרשים לצמצום מטרדים סביבתיים בעת ביצוע עבודות החפירה והבנייה בשטח, לרבות מניעת רעש, אבק וכד'. נספח הביצוע הסביבתי יוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס. 2 ועל חשבונם ואישורו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כל זאת מתוך סימת דגש על הבטחת פעילות תקינה ככל הניתן בבניין שבחלקות 174, 175 שבגוש 30048 הצמודות לתא שטח מס. 2.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מיקום מתקן אשפה ואיסוף האשפה עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>הליכים סטטוטוריים</b></p> <p>היתר הבנייה בתא שטח מס. 2 יינתן בשני שלבים: בשלב הראשון יינתן היתר חפירה בתא שטח מס. 2. ההיתר יכלול פירוט של העבודות המתוכננות לתמיכת הדרכים הקיימות בתחום התכנית לרבות: תמיכת המיסעה, המדרכה והתשתיות התת"ק והעיליות, וכל מתקן אחר השייך לדרך.</p> <p>היתר החפירה ילווה בהצהרה של מהנדס קונסטרוקציה וקרקע, כתב כמויות וחישובים סטטיים, הכל כדרישת אגף תושייה. היתר החפירה, כאמור, יבטיח את שלמות הדרכים הקיימות, ללא הפסקת תנועת הולכי הרגל בהן. לאחר ביצוע החפירה כאמור, לשביעות רצון אגף תושייה, ולאחר שנקטו כל האמצעים להבטחת שלמות הדרכים הגובלות בשטח התכנית והבטחת תנועה בטוחה של כל כלי רכב והולכי רגל בדרכים הנ"ל, יינתן היתר בנייה בתא שטח מס. 2.</p>
י	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הנו ללא מגבלה כל שהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כהמשך רציף למדרכות ברחובות מסילת ישרים ואליעש, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. לא יותר כל דרוג במקום.</p>
יא	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
יב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול בתשריט היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. מפלסי הכניסה לחנויות אלה יהיו במפלס המדרכה הצמודה לפתח.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
יג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתחום הבניין שבתא שטח מס. 2, במפלס +0.00, יוקצה, יתוכנן ויבנה שטח לשימושים ציבוריים, בהתאם למפורט בנספח מס. 1.</p> <p>2. שטחי הבנייה המרביים לשימושים הציבוריים, כאמור, לא יפחתו מ-735 מר. (שטח בנייה</p>





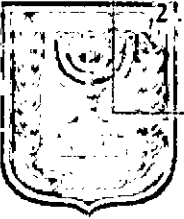
**מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.3**

- עיקרי). כמו כן יבוצעו מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים הציבוריים כאמור.
3. השטחים הציבוריים, כאמור, יבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבנייה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעת והשלמת גימור, ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס. 2 ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת כל הבניין בתחום תא שטח זה.
4. תכנון השטח הציבורי, כאמור, והקמתו, יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים, ולסטנדרט בנייה, שלא יפחת מסטנדרט הבנייה שעל פיו יבנה הבניין במלואו.
5. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי לבניין, אלא לאחר השלמת הקמת השטחים הציבוריים, כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
6. עם השלמת בנייתו של השטח הציבורי, כאמור, הוא יועבר לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
7. מודגש בזאת כי עלות התכנון וההקמה של השטח הציבורי וכן עלות העברתו לבעלות עיריית ירושלים, לא תקוּזז מההשבחה שתיקבע בשטח.
8. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין שבתא שטח מס. 2, יהיה 72 יחידות דיור. כמו כן מודגש בזאת כי מתוך יחידות הדיור המצוינות לעיל תוקמנה 40 יחידות דיור בשטח שלא יעלה על 45 מר. כ"א עבור מגורי סטודנטים. שאר יחידות הדיור לא יקטנו מ-75 מר. ולא יעלו על 100 מר. בכל מקרה, שטחי הבנייה עבור מגורים לא יעלו על 50% משטחי הבנייה העיקריים בתא שטח מס' 2 לא כולל את החניון.



הבנין  
מועצה עיריית ירושלים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח) (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הקובעה (מטר)	מספר קומות		חניה-כלול בסך השטחים (%)
				מעל הכניסה הקובעה		מתחת לכניסה הקובעה							מתחת לכניסה הקובעה	מעל הכניסה הקובעה	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	1055.57	953		592	374	181.8			9.94	1	0	0	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	2				3500	6950	643.9						49.2	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2		5665		0	400	373.6	72					0	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2		735		0	0	45.25						0	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר	2				1080	80	71.45						0	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	משרדים	2		2650			160	173.1						0	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	2	1623.47	9050	560	4580	7030	1307.5	72	100	25.8	8	6	49.2	

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

הערה ברמת הטבלה:

(\*) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע.

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי

החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

ב. תותר קומת מערכות טכניות חלקית על הגג.

ג. גובה הבניינים הרשום בטבלה הוא גובה רצפת הגג. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תיקני וחדר מדרגות ומעלית ע"פ נספח הבינוי.

ד. לא יותר ניווד שטחים מתחת הקרקע למעל הקרקע. סטייה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה נכרת.

ה. גובהו האבסולוטי של הבניין בתא שטח מס. 1 (בית מזיא) הנו +822.17 ואילו גובהו האבסולוטי של הבניין המוצע בתא שטח מס. 2 יהיה +836.70



מחוז ירושלים  
מנהל התכנון



מחוז ירושלים  
מנהל התכנון

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

- א. אבן חיפוי: הבנייה תהיה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.  
 ב. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980

### 6.2 חשמל

- א. יש לשלב מקום בתחום התכנית עבור חדר שנאים (שני שנאים).  
 ב. החדר יהיה תת קרקעי ותהיה אליו גישה ישירה בתוך החניון. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין זה.  
 ג. גודל מדויק של חדר השנאים יתואם עם חברת החשמל בשלב התכנון המפורט להיתר הבניה.  
 ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת החשמל, מחוז ירושלים.

### 6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.4 ניהול מי נגר

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו ממגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

### 6.5 שמירה על עצים בוגרים

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מטר מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.  
 ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר.  
 ג. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, 25 עצים, בגודל 9 ובגובה 4.50 מטר, בתאום ובפיקוח אגרונום. בנוסף, ינטעו עצים נוספים על פי תכניות שיאשרו במחלקת הגננות, ויינתן ערך חלופי מוגדל, בהתאם לאיכות העצים הנעקרים.  
 ד. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.  
 ה. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר להעתקת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. ההוראות לעניין ביצוע העתקה, תזמון העתקה, סוג העתקה וקביעת הטיפול בעצים לפני ההעתקה, ייקבעו על ידי מחלקת הגננות, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת אגרונום, כתנאי למתן היתר בניה. הטיפול בעצים המועתקים ותחזוקתם יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.  
 ו. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישורו לנייל.  
 ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות. התכנית תכלול:

### שמירה על עצים בוגרים

6.5

מיקום העצים לשימור, ערוגות והגנות לעצים המיועדים לשימור, סימון מקום להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חלופית.  
 ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט. העבודות יהיו בליווי ובפיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגנות ויבטיח את שמירת המרחק מהעצים לשימור בעת העבודה, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי ונטיעת עצים חלופיים.  
 ט. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גנות על ידי מגיש הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים א-ח לעיל



### סטייה ניכרת

6.6

א. גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס. 1 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 ג. רצף מפלסים בין מדרכות לזיקות הנאה הנו מחייב. דרוג או הפרדת מפלסים בין מדרכות לשטחים המסומנים כזיקות הנאה, יחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 ד. שטחי הבנייה העיקריים לשימושים הציבוריים לא יפחתו מ-735 מר. ויבוצעו להם מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן לשטחים ציבוריים. כל סטייה מהנחיה זו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 ה. 40 יח"ד בשטח שלא יעלה על 45 מר. ושאר היחידות לא יקטנו ב-75 מר. ולא יעלו על 100 מר. כל סטייה מהנחיה זו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 ו. לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע. סטייה זו תהיה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 ז. סטייה מהוראות סעיף 4.1 ג המורה על שימור מבנה המסומן בתשריט בסימבול מבנה לשימור תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 ח. חדר השנאים יהיה בתא שטח 2 בתת הקרקע במלואו עם גישה לחברת חשמל וכל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 ט. כל סטייה מהנאמר בסעיף 7.1 לנושא שלביות הביצוע תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 י. השטחים הנמצאים במפלס רחוב מסילת ישרים ומסומנים בנספח הבינוי כשטחי מסחר והשטחים הנמצאים במפלס רחוב אליעז ומסומנים בנספח הבינוי כשטחי מסחר ישמשו למסחר בלבד. כל סטייה מהוראה זו או מהנאמר בסעיף 4.3 יבי תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 יא. טבלת מאזן החנייה כמצוין בנספח מס. 2 הנו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.  
 יב. מיקום הכניסה לחניון התת"ק כמצוין בנספח מס. 2 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב



<p><b>6.6 סטייה ניכרת</b></p>	<p>6.6</p>
<p>כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. יג. מכלול הבנייה התפעולית בתא שטח מס. 1 ומיקום הכנסה והיציאה אליו וממנו כמצוין בנספח מס. 2 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<p><b>6.7 בדיקות ארכאולוגיות</b></p>	<p>6.7</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל בפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p> <p>ה. ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p>6.8</p>
<p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תפונינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. פנוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	
<p><b>6.9 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>6.9</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p>6.10</p>
<p>הגדרות / מדרגות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס. 1 מיועדות להריסה וייהרסו. כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונום או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם ביניהם</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p>6.11</p>
<p>א. הוועדה המקומית, תטיל ותיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.</p>	

**6.12 הפקעות לצרכי ציבור**

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.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהנף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים
2	תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית	הגשת תכנית פיתוח בשטח התכנית הכוללת את המדרכות בתחום הדרך וזיקות הנאה שסמוכות לה.
3	תנאים למתן טופס 4	1. ביצוע בפועל של המדרכות בתחום הדרך וזיקות הנאה שסמוכות לה להנחת דעת מחלקת תושי"ה/שפ"ע ומהנדס העיר. 2. מסירת השטח לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבנה ציבור בעיריית ירושלים.

**7.2 מימוש התכנית**

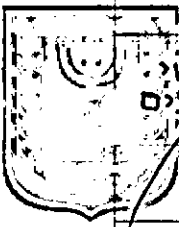
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> עופר מנור	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ירושלים, אגף תכנון העיר		<b>חתימה:</b> עופר מנור אדריכל ראשי עיריית ירושלים

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> אגף נכסים	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ירושלים 53558110		<b>חתימה:</b>

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> עובדיה נגרי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b> עובדיה נגרי אדריכל תל"נ 80400



**עיריית ירושלים**

רשמית על נהג העירייה באשר:  
התימתנו על חובתנו היא כבעלי עיסקים  
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (למד)

19.7.15  
תל"נ

*מנור עופר*  
המספר 53558110



**תצהיר שינויים בין גרסאות**

אני החתום מטה, נגרי עובדיה, מספר זהות 0-5355811

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- א. אני ערכתי את תכנית מס' 101-0063933.
- ב. החתימות של מקדמי התכנית ושל היועצים מתייחסות לגרסת הוראות מס' 25 וגרסת תשריט מס' 12.
- ג. התכנית שהוגשה על ידי ביום 1.3.2015, גרסת הוראות מס' 26 וגרסת תשריט מס' 13, איננה הגרסה שאליה התייחסו החתימות.
- ד. להלן פירוט השינויים שבוצעו בין הגרסאות:

מס'	המסמך בו נערך השינוי	הסעיף או יחיד המיקום של השינוי	מחזת השינוי
1	תקנון	סעיף 1.8.3, בעלי עניין בקרקע	בעמודה שכותרתה "סוג" שונה מ-"בעלים" ל-"בבעלות רשות מקומית"
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			

- ה. אני מצהיר/ה בזאת שמלבד שינוי זה לא נערכו שינויים נוספים בין הגרסאות.
- ו. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נגרי עובדיה  
אדו"כ  
מס' 80400  
חתימה

1.3.2015

תאריך

נגרי עובדיה

שם המצהיר