

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0183756

בנייני האומה - חידוש והגדלת מרכז הקונגרסים

ירושלים

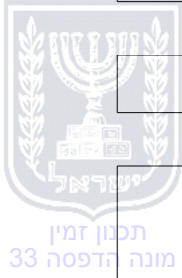
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מתחם בנייני האומה הינו חלק מרובע "הכניסה לעיר" ירושלים (תכנית מס' 101-0051490). תכנית בנייני האומה (מס' 101-0183756) מפרטת את בנייני מתחם בנייני האומה, בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית הכניסה לעיר.

רובע "הכניסה לעיר" בירושלים הנו רובע עירוני אינטנסיבי אשר יחיה את השער לעיר ע"י שילוב של חיים עסקיים, פעילות מסחרית, מלונאות ותיירות, תרבות פנאי ונופש. האזור מגובה ב"מרכז תחבורה ראשי" הכולל את התחנה המרכזית, רכבת ישראל וקווי הרכבת הקלה, והוא המשך ישיר לרצף המע"ר המערבי (רח' יפו), לקרית הממשלה (ק. בן גוריון) ולרצועת המוזיאונים.

מטרת התכנית היא התחדשות והגדלת מרכז הקונגרסים בנייני האומה, אשר מהווה את ליבו התרבותי של הרובע.

1. התכנית כוללת שימושים מעורבים ע"פ החלוקה הבאה:

- מרכז קונגרסים בשטח מינימלי של 55,000 מ"ר ברוטו.
- מלון כנסים בגובה של כ- 10 קומות בשטח מינימלי של 70,000 מ"ר ברוטו, אשר יכיל לפחות 800 חדרים.
- אפשרות להמרה של עד 20% משטחי המלונאות לטובת "מיזם מגורים משותפים תומך תעסוקה על בסיס רעיון הקהילה והשיתוף" כשימוש משני תומך תעסוקה - יחידות דיור קטנות להשכרה כולל שטחים משותפים.
- מבנה תעסוקה ומשרדים בבניה מרקמית 6-10 קומות ו- 2 מגדלי תעסוקה בשטח כולל מרבי של כ- 92,000 מ"ר ברוטו.
- שטחי מסחר בחזיתות המבנים לרחובות ולמעברים ציבוריים במתחם בשטח מרבי של 35,000 מ"ר ברוטו.

2. מבנה אולם אוסישקין יחודש על מנת לאפשר קיומם של מופעים וכנסים בינלאומיים. יתרת המבנים הקיימים במגרש מיועדים להריסה.

הבינוי במגרש יפותח סביב מבנה אולם אוסישקין, גובהו יהיה בן 6-10 קומות. בדופן הדרום-מערבית של המגרש בסמוך לכיכר הרובע יוקמו 2 מגדלים בני 36 קומות.

3. בחלקו הצפוני של המגרש בצמוד לשדרות שז"ר תפותח כיכר ציבורית פתוחה וגדולה, כיכר האומה, אשר מקושרת אל הרחובות סביב באמצעות מעברים ציבוריים פתוחים לתנועת הולכי רגל.

4. מלבד נגישות ברכב, ברגל או באופניים, המתחם נמצא בנגישות מקסימלית לאמצעי תחבורה ציבורית:

- תחנת רכבת קלה של הקו האדום ברח' יפו
- תחנת רכבת קלה של הקו הירוק בשדרות שז"ר
- תחנת האומה (רכבת ישראל)
- אוטובוסים בין עירוניים המגיעים לתחנה המרכזית
- אוטובוסים עירוניים

5. החניון התת קרקעי במתחם יאפשר חניה לרכב פרטי, אוטובוסים ופריקה/טעינה למשאיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בנייני האומה - חידוש והגדלת מרכז הקונגרסים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0183756	מספר התכנית	
44.704 דונם		1.2 שטח התכנית
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	219300
	קואורדינאטה Y	632650

1.5.2 תיאור מקום
 מתחם בנייני האומה נמצא ברובע 'הכניסה לעיר' ירושלים.
 גבולות המתחם:
 צפון - שדרות שז"ר
 דרום - מלון הולידי אין והמוסד לביטוח לאומי
 מזרח - רחוב הנשיא השישי
 מערב - הארכיון הציוני, רחוב 7 (מוצע בתכנית הכניסה לעיר)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	שד שז"ר	ירושלים

שכונה הכניסה לעיר



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
10, 85, 94, 132-134, 136, 140, 173, 175, 190, 197	6-7, 9, 42-43, 65, 95-100, 138, 166, 184, 186, 188	חלק	מוסדר	30137
5, 14		חלק	מוסדר	30863
40		חלק	מוסדר	30864

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2015	6377	7055	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0051490. הוראות תכנית 101-0051490 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0051490
28/07/1994	4512	4235	מחליפה את תכנית 2932 / ג.	החלפה	ג / 2932
05/08/1993	3796	4131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 4300 ממשיכות לחול.	שינוי	4300
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
16/07/1959	1586	687	מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1		07/07/2014	רון ד"ר לשם	22/01/2018	דו"ח סביבה חלק 1	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1		07/07/2014	רון ד"ר לשם	01/11/2016	דו"ח סביבה חלק 2-חתום להפקדה	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1		07/07/2014	רון ד"ר לשם	01/11/2016	דו"ח סביבה חלק 3	לא
דו"ח סביבה	מנחה	1: 1		30/08/2016	רון ד"ר לשם	23/01/2018	השלמות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		01/10/2017	יוסי פרחי	08/04/2018	1- נספח בינוי. גיליון 1 - חלק 1/2 מחייב לעניין קוי בניין, מפלסי כניסה, מספר קומות וגובה הבניה.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		01/10/2017	יוסי פרחי	08/04/2018	1- נספח בינוי. גיליון 1 - חלק 2/2 מחייב לעניין קוי בניין, מפלסי כניסה, מספר קומות וגובה הבניה.	לא
קומפילציה	רקע	1: 500		18/08/2016	יוסי פרחי	09/01/2017	תצריף תכניות מאושרות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	20/08/2017	יוסי פרחי	23/01/2018	1- נספח בינוי - גיליון 2. מחייב לעניין גובה הבניה.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	28/09/2016	אלדד לבל	23/01/2018	2- נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		21/07/2016	עליזה ברוידא	23/01/2018	3- נספח נופי	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	25/09/2016	מאזן ברכאת	23/01/2018	4- נספח תשתיות	לא
מים	מנחה	1: 500	1	25/09/2016	מאזן ברכאת	23/01/2018	5- נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	25/09/2016	מאזן ברכאת	23/01/2018	6- נספח ביוב	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	7- נספח ניקוז	23/01/2018	מאזן ברכאת	25/09/2016	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	8 - שמירה על עצים בוגרים	23/01/2018	אדיר אלווס	25/09/2016	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	9- נספח חפירה ומילוי	23/01/2018	עליזה ברוידא	21/07/2016	1	1: 1250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנכ"ל	אחר	מירה אלטמן		מרכז הקונגרסים הבינלאומי בנייני האומה	ירושלים	(1)		02-6558558	02-5376448	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6001 מיקוד 91060.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית, מירה אלטמן		מרכז הקונגרסים הבינלאומי בנייני האומה	ירושלים	(1)		02-6558558	02-5376448	

(1) כתובת: ת.ד. 6001 מיקוד 91060.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6707411	02-6707411	
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5376448	02-5376448	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				מרכז הקונגרסים הבינ"ל בנייני האומה	ירושלים	(1)		02-6558558	02-5376448	

(1) כתובת: ת.ד. 6001 מיקוד 91060.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	יוסי פרחי	9840	פרחי צפרייר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa-za.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס	1234	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		052-2333555	03-9032190	aadir@013.net.il
נוף	יועץ נופי	עליזה ברוידא	33824	ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב-יפו	קארו יוסף	18	03-7528197	03-7515827	bm@bm-landscape.co.il
תשתיות	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת	68230	תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-6524454	02-6513782	
סביבה	יועץ סביבתי	רון ד"ר לשם	1234	לשם שפר-איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	eshl@eshl.co.il
תנועה	מהנדס	אלדד לבל	1234	אמאב תחבורה	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav.net

(1) כתובת: ת.ד. 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
קו בנין מירבי	מסמן את גבול התחום המותר לבניה. לא תותר בנייה מעבר לקו בנין זה.

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

חידוש והגדלת מרכז הקונגרסים הבניין 'בנייני האומה', תוך שילוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומלונאות במתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי בשלושה אגפים: מרכז קונגרסים מסחר בילוי ופנאי, מלונאות ומשרדים.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת גובה הבניה ומס' הקומות. בינוי מרקמי בן 6 עד 10 קומות (+הגבהה נקודתית ל-12 קומות) ומגדלים בני 36 קומות ו 6 קומות בתת הקרקע לשימושים עיקריים מחסנים וחניונים.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת התכליות ותמהיל השימושים המותרים במגרש.
- קביעת שטחי בניה.
- קביעת מרחב ציבורי פתוח בחזית המבנה הקיים וקביעת צירים ומעברים פתוחים להולכי רגל.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בתחום המרחבים והמעברים הפתוחים.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר רכב.
- קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת שלביות פיתוח והנחיות לביצועה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
עירוני מעורב	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	1
חזית מסחרית	עירוני מעורב	1
מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
ציר הולכי רגל	עירוני מעורב	1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	44,703.92	100
סה"כ	44,703.92	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	44,703.92	100
סה"כ	44,703.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר: מסחר קמעונאי ושרותים אישיים, בתי אוכל, אולמות תצוגה וממכר, גלריות וכדומה.</p> <p>2. תעסוקה: משרדים, מוסדות פיננסיים, משרדי ממשל ורשויות וכדומה.</p> <p>3. מלונאות ותיירות - בתי מלון, אכסון מלונאי, אכסניות ויחידות אירוח, הכוללים שרותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, בריכות שחיה וכדומה.</p> <p>4. שימושים מיוחדים בעלי אופי ציבורי / תרבותי כגון מרכז כנסים וקונגרסים, אולמות מופעים, תיאטראות ובתי קולנוע, ספריות, גלריות, חללי תצוגה וכדומה.</p> <p>5. "מיזם מגורים משותפים תומך תעסוקה על בסיס רעיון הקהילה והשיתוף".</p> <p>6. חניונים תת קרקעיים, חדרי שרתים, דרכי גישה ומעברים בתת הקרקע לרכב והולכי רגל.</p> <p>7. מבנים ומתקנים למערכות תשתית כגון פירי מדרגות, מעליות, ארובות אוורור וכדומה (לשירות מבני תכנית זו ומבנה חניון שז"ר).</p> <p>8. מבני ומתקני תברואה כגון שרותים ציבוריים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>בתא השטח יבנה מבנה הכולל 6 קומות תת קרקעיות ובניה על קרקעית המחולקת לשלושה אגפים, וזאת כמסומן ב"תכנית שלביות ביצוע", נספח מס' 1:</p> <p>א. אגף א': ממוקם בחלקו המרכזי של תא השטח. השימוש העיקרי במתחם זה למרכז קונגרסים (אולם אוסישקין הקיים ואולמות וחללי כינוסים נוספים).</p> <p>ב. אגף ב': ממוקם בחלקו המערבי של תא השטח. השימוש העיקרי במתחם זה לתעסוקה ומסחר.</p> <p>ג. אגף ג': ממוקמים בחלקו המזרחי של תא השטח. השימוש העיקרי במתחמים אלה למלון כנסים ומרכז קונגרסים.</p> <p>'אגף ביצוע' - חלוקת משנה של אגפי הבינוי, אשר משייכת את פיתוח המרחב הציבורי (בזיקת הנאה) לבינוי המתוכנן, כמסומן ב"תכנית שלביות ביצוע", נספח מס' 1. שלביות הביצוע תהא כמפורט בסעיף 7.1.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבניה במגרש זה תהא בהתאם לנספח הבינוי וע"פ ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>1. גובה הבניה:</p>

עירוני מעורב

4.1

גובה הבינוי יהא ע"פ ההוראות המפורטות להלן ובהתאם למסומן בנספח הבינוי :

1.1 אגף א', בניה מרקמית מיוחדת :

אגף זה כולל את אולם אוסישקין הקיים, לרבות תוספת של מגדל במה ועורף הבמה וכן את הבינוי סביב האולם.

1.1.1 גובה הבניה המרבי הינו 38 מ' ממפלס הכניסה למבנה אולם אוסישקין (820.5 מ').

1.1.2 גובה הבניה המירבי של הבינוי מצידי האולם לא יעלה על 17.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

1.2 אגף ב', בניה מרקמית בגובה 6-10 קומות ומגדלים :

1.2.1 אגף זה כולל, בניה מרקמית בגובה 10 קומות :

1.2.1.1 גובה הבניה עד 10 קומות + קומה טכנית חלקית, על פי החלוקה הבאה :

- קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה של 7 מ'.

- 6 קומות טיפוסיות בגובה ממוצע של 3.5 מ'.

- 2 קומות בנסיגה בגובה ממוצע של 3.5 מ'.

- 1 קומה חלקית למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של 5 מ'.

1.2.1.2 גובה הבניה הינו 35 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מהרחוב הראשי אליו פונה הבניין.

ניתן לחרוג לגובה ב-5 מ' נוספים, וזאת באופן נקודתי ולמטרת קומה טכנית חלקית בלבד.

גבולותיה המדויקים יקבעו בהיתר הבניה.

1.2.2 הבינוי בתחום המסומן כ'תחום לבניה גבוהה' :

1.2.2.1 ניתן לבנות עד 36 קומות + קומה טכנית, על פי החלוקה הבאה :

- קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה של 7 מ'.

- 4 קומות טיפוסיות בגובה ממוצע של 3.5 מ'.

- 30 קומות מגדל בתכסית מרבית של 1,200 מ"ר כל אחת, ובגובה ממוצע של 3.6 מ' לקומה.

- קומה למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של 5 מ'.

1.2.3 בניה מרקמית בגובה 6 קומות בצמוד לבניה הגבוהה לפי המסומן בנספח הבינוי :

1.2.3.1 גובה הבניה הינו 21 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מהרחוב הראשי אליו פונה הבניין.

1.2.3.2 על אף האמור בסעיף 1.2.1 לעיל, ניתן לחרוג לגובה ב-5 מ' נוספים, וזאת באופן נקודתי

ולמטרת קומה טכנית חלקית. גבולותיה המדויקים יקבעו בהיתר הבניה.

1.2.3.3 ניתן לבנות עד 6 קומות + קומה טכנית חלקית, על פי החלוקה הבאה :

- קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה של 7 מ'.

- 3 קומות טיפוסיות בגובה ממוצע של 3.5 מ'.

- 1 קומה בנסיגה בגובה של 3.5 מ'.

- 1 קומה חלקית למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של 5 מ'.

1.3 אגף ג', מרקמית בגובה 10 קומות

1.3.1 גובה הבניה עד 10 קומות + קומה טכנית חלקית, על פי החלוקה הבאה :

- קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה של 7 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



עירוני מעורב	4.1
<p>6 - קומות טיפוסיות בגובה של ממוצע של 3.5 מ'.</p> <p>2 - קומה בנסיגה בגובה ממוצע של 3.5 מ'.</p> <p>1 - קומה חלקית למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של 5 מ'.</p> <p>1.3.2 גובה הבניה יהיה 35 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מהרחוב הראשי אליו פונה הבניין. ניתן לחרוג לגובה ב-5 מ' נוספים, וזאת באופן נקודתי ולמטרת קומה טכנית חלקית בלבד. גבולותיה המדויקים יקבעו בהיתר הבניה.</p> <p>1.3.3 בחלקו הצפוני של האגף תותר תוספת של 2 קומות נוספות, כמסומן בנספח הבינוי. תכנית הבינוי של הקומות הנוספות לא תעלה על 60% מהאגף הצפוני של המלון.</p> <p>1.4 הקומות שהוגדרו בנסיגה יהיו בנסיגה של 6 מ' מחזית הפונה לרחובות שז"ר, שבע והנשיא השישי.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>2. תחומי בינוי וקווי בניה :</p> <p>הבניה לסוגיה תותר בתחום קווי הבניין כפי שסומנו בתשריט ובנספח הבינוי, לפי המצמצם והמחמיר מביניהם, ובהתאם לפירוט הבא :</p> <p>2.1 בניה מרקמית :</p> <p>2.1.1 התחום המותר לבניה מרקמית יהא בתוך תחום קוי הבניין לבניה מירבית כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2.1.2 לאורך רחובות שבע ושז"ר במקומות בהם מסומן בנספח הבינוי 'קו בניין מחייב', קו מרוסק ושתי נקודות בצבע אדום, תוצמד לפחות 80% מחזית המבנה לקו הבניין, זאת על מנת לייצר דופן מונע ברורה לרחוב.</p> <p>2.1.3 קומה טכנית מעל לבניה מרקמית תבנה בנסיגה מחזית הבניין ובאופן מצומצם ככל הניתן, אשר יבטיח נראות מינימאלית, ובכל אופן לא תחרוג מ'קו בניין מחייב' או 'קו בניין מירבי' כפי שמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2.2 בניה גבוהה :</p> <p>2.2.1 התחום המותר לבניה גבוהה יהא בתחום המסומן בתשריט כ'קו בניין עילי' ובנספח הבינוי כתחום 'גבול מתחם לבניה גבוהה' (מסומן בקו-נקודה בצבע תכלת).</p> <p>2.2.2 בתחום 'גבול מתחם לבניה גבוהה', ואשר לא מומש לצורכי הבניה הגבוהה, ניתן לבנות 'בניה מרקמית בגובה 6 קומות', כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב) ס.ק' 1.2.3.</p> <p>2.3 גגות :</p> <p>יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים ו/או מתקנים הנדסיים יפותחו כגג ירוק בהתאם להוראות סעיף 6.3 "בנייה ירוקה" ולרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו.</p> <p>3. קולונדה - נסיגה בקומת הקרקע :</p> <p>במקומות בהם מסומן קו 'קולונדה' בנספח הבינוי, מסומן בקו מרוסק בצבע סגול, תותר קולונדה בתחום המגרש ולאורך פאתו ע"פ ההוראות הבאות :</p> <p>3.1 מפלס רצפת הקולונדה יהיה במפלס הרחוב המשיק ויפותח כחלק מהמדרכה.</p> <p>3.2 גובה הקולונדה לא יפחת מ-4 מ' נטו בין רצפת הקולונדה למישור הקרוי.</p>	ג



4.1	עירוני מעורב
	<p>3.3 עומק הקולונדה לא יפחת מ- 4 מ' ברוטו. ככל שיקבעו עמודים במישור החיצוני של הקולונדה, רוחב מעבר הקולונדה לא יפחת מ- 3.2 מ' נטו. אין חובה להתקין עמודים בקולונדה, ובלבד שקומת הקרקע תהא בנסיגה כמצוין לעיל.</p> <p>3.4 בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור, ותרשם בה זיקת הנאה לציבור, ע"י מגיש ההיתר, כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום תא השטח.</p> <p>3.5 ניתן יהיה לבצע סגירות חורף תחת הקולונדות. רוחבן לא יעלה על מחצית רוחב הקולונדה, ובכל מקרה ישמרו 2 מ' למעבר הולכי רגל בצידה הפנימי של הקולונדה.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>4. מפלסי הפיתוח והכניסות הראשיות למבנים יהיו בהתאם לקבוע בנספח הבינוי:</p> <p>4.1 במסגרת היתר הבניה יותרו שינויים מקומיים במפלסי הפיתוח ובמפלסי הכניסה הקובעת לבניין, הכל במסגרת התקנות ובאופן שיבטיח התאמה בין מפלס הכניסה לבניין לבין מפלסי הרחובות או המרחב הציבורי הסמוך, וזאת באישור מהנדס העיר.</p> <p>4.2 מפלס קומת הקרקע של המסחר יהיה ברציפות למפלס הרחוב או המרחב הציבורי. תתאפשר סטייה עד 0.5 מ', בתנאי שתישמר רציפות הנגישות.</p> <p>5. מסחר :</p> <p>5.1 שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הכניסה מהרחוב, במפלס הגלריה בקומת הקרקע הכפולה, ובמפלס 1- מתחת למפלס הקרקע. כמו כן, ניתן יהיה למקם שימושים מסחריים בקומה שמעל קומת הקרקע משני צידי המעבר הציבורי שבין אגף א' לאגף ב', כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>5.2 חזיתות המבנים הפונות לרחובות או למרחב הציבורי יהיו בשימוש מסחרי או בשימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>5.3 במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית תותר גם התקנת כניסות ללובי בית המלון או בנייני המשרדים.</p> <p>5.4 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ- 1980.</p> <p>6. חומרי גמר :</p> <p>יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 30% משטח החזיתות, ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. שטח החזיתות לעניין זה אינו כולל את שטחי החלונות והפתחים.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>8. הקצאת שטחים לטובת הציבור :</p> <p>8.1 רחבה פתוחה לציבור - כיכר האומה :</p> <p>במקום המסומן ב'זיקת הנאה' בתשריט, בחזית אולם אוסישקין בדופן שד' שז"ר במפלס הרחוב, תוקצה רחבה פתוחה ונגישה לציבור, אשר תרכז סביבה את עיקר הפעילות העירונית ותהווה כניסה ראשית למרכז הקונגרסים. שטח הכיכר כ- 2,900 מ"ר ובתחומה לא תותר הקמת מבנים ומתקנים על קרקעיים שאינם נדרשים לתפקודה, למעט מבנה הכניסה לחניון שז"ר ולמעבר התת קרקעי אל תחנת הרכבת, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. הרחבה תפותח באופן המשתלב במרחב הציבורי וברציפות לו. ותכלול מקומות ישיבה, מצללות, גינות ושתילת עצים בוגרים כפי</p>

4.1

עירוני מעורב

המסומן בנספח הנופי, זאת לרווחת הציבור. הרחבה הפתוחה תאפשר מבט לכיוון אולם אוסישקין הקיים מהכיכר עצמה ומתחנת רכבת ישראל. בשטח הכיכר תירשם זיקת מעבר לציבור כמפורט בסעיף 6.14.

8.2 זיקת הנאה למעבר רגלי / ציר פתוח להולכי רגל:

8.2.1 השטחים המסומנים בתשריט ב'זיקת הנאה למעבר רגלי' יחויבו בעקרונות התכנון הבאים:

א. מעברים פתוחים ונגישים לציבור ללא מגבלת זמן.

ב. מעברים רציפים במפלס קרקע משתנה בהתאם למפלס הרחובות המשיקים, באופן היוצר מרחב הליכה פנימי רציף, המהווה חלק מרשת הרחובות העירונית.

ג. המעברים יהיו במפלס הליכה רציף אחד בלבד. לא תותר תוספת של מעברים מקבילים מעל או מתחת למעברים הרציפים במפלס הקרקע המשתנה.

ד. סטייה מעקרונות תכנון אלה (סעיפים א'-ג' לעיל) מהווה סטייה ניכרת.

ה. רוחב המעברים יהא כמצוין בנספח הבינוי, ובכל מקרה לא יפחת מ- 5 מ'.

ו. מעברים אלה יהיו פתוחים לשמיים ללא קירוי. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להציע קירוי המשכי לאורך החזית המסחרית (לאורך אגף ב ולאורך אגף א בהתאם לסימון בנספח הבינוי) ובצמוד אליה, ובלבד שרוחבו לא יעלה על 4 מ'.

ז. המעברים יפותחו באופן המשתלב במרחב הציבורי סביב המגרש וברציפות לו.

ח. הגישה למעבר התת קרקעי מתחת לרחוב שז"ר תעשה משטח הכיכר המרכזית, באמצעות מדרגות ודרגנועים כפי שמופיע בנספח הבינוי.

8.3 גישת הולכי רגל לחניון ציבורי (חניון שז"ר)

באזורים המסומנים בתשריט כ'הנחיות מיוחדות' יוקצה במפלס הקרקע ובכל קומות המרתף שטח לטובת התקנת פירים, מדרגות ומעליות לגישת הולכי רגל לחניון ציבורי. תירשם בו זיקת מעבר לציבור כמפורט בסעיף 6.14. שטח זה לא יעלה על 220 מ"ר במפלס הקרקע ו- 440 מ"ר במפלסים התת קרקעיים.

8.4 במפלס 808 יובטח חיבור למנהרת הולכי רגל מתחת לשד' שז"ר המקשרת בין תחנת רכבת ישראל למגרש בנייני האומה. חיבור המנהרה יהיה רצוף למרחב הציבורי בתא השטח.

8.5 גישת רכב לחניון ציבורי:

במקום המצוין בתשריט ב'זיקת הנאה למעבר ברכב', בפניה הצפון מזרחית של תא השטח, יוקצה במפלס הקרקע ובכל קומות המרתף שטח לטובת התקנת רמפת כניסה לרכב לחניון שז"ר. רמפה זו תאפשר גם גישת רכב פרטי לחניון בנייני האומה. שטח מבנה הרמפה לא יעלה על 1,350 מ"ר ו תירשם בו זיקת מעבר לציבור כמפורט בסעיף 6.14.

8.6 זיקת הנאה לרכב:

במקומות המסומנים בתשריט כ'זיקת הנאה למעבר ברכב', בפניה הדרום מערבית של תא השטח, תתאפשר גישה משותפת לכניסת כלי רכב לחניון בנייני האומה ולחניון המגרש הסמוך. דרך הגישה המשותפת תפותח באופן המשתלב במרחב הציבורי סביב המגרש ובתיאום בין מפלסי הקרקע בשני המגרשים, ותרשם בהם זיקת מעבר לרכב כמפורט בסעיף 6.14. הרמפות המובילות לחניונים התת קרקעיים ישולבו במבנים או ייקורו ככל הניתן.

4.1	עירוני מעורב
	<p>8.7 שירותים ציבוריים</p> <p>בתחום תא השטח יותקנו שתי יחידות של שירותים ציבוריים, אשר יהיו נגישים מן המרחב הציבורי וישמשו את עוברי האורח והמבקרים במתחם, האחת באגף ב' באזור המסחרי והשנייה באזור הכיכר מול מרכז הקונגרסים.</p> <p>יחידת שירותים תכלול לכל הפחות את המרכיבים הבאים: יח' שירותי נכים, 2 תאים/משתנות לכל מין, כל האביזרים הנלווים כדין.</p> <p>חריגה מסעיף זה תתאפשר באישור מהנדס העיר. יחידת השירותים תירשם ע"ש עיריית ירושלים ותתופעל על ידה.</p> <p>מהנדס העיר יהיה רשאי לבטל או לשנות הוראה זו בהיתר, לאחר ששוכנע כי ניתן לכך מענה הולם בתכנון המפורט של האגף.</p> <p>8.8 מלונאות</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה למלונאות יהא אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.</p>
ו	<p>הוראות בניו</p> <p>9. "מיזם מגורים משותפים תומך תעסוקה על בסיס רעיון הקהילה והשיתוף":</p> <p>1. בשלב היתר הבניה ניתן יהיה להמיר עד 20% משטחי המלונאות (ברוטו) לטובת שימוש של "מיזם מגורים משותפים תומך תעסוקה על בסיס רעיון הקהילה והשיתוף". שטחי המיזם כוללים יחידות חדרים למגורים ושטחים משותפים לכלל דיירי המיזם.</p> <p>2. המרת שטחים כאמור בסעיף 1 לעיל כפופה לפרסום בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.</p> <p>3. המרת שטחים כאמור בסעיף 1 לעיל תעשה ללא שינוי בסך זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>4. שטח ממוצע של יחידת חדרים למגורים לא יעלה על 30 מ"ר, כאשר שטח יחידה לא יפחת מ 20 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. סך כל השטחים המשותפים במיזם יהיה ביחס של 1:1 מול שטחי יחידות חדרים המגורים.</p> <p>5. מיזם המגורים המשותפים ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור את היחידות/השטחים המשותפים/מקומות החניה בנפרד או במפוצל במישרין או בעקיפין.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"מיזם מגורים משותפים תומך תעסוקה על בסיס רעיון הקהילה והשיתוף" שלא בהתאם לסעיף 5 לעיל.</p> <p>7. שטחי המיזם ינהלו ויתוחזקו באופן אחיד ע"י חברת ניהול ואחזקה.</p> <p>8. המיזם יכלול שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר וכד', ושטחי שירות משותפים כגון מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, איחסון וכד'.</p> <p>9. בשטחי המיזם תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו כשטחים משותפים, וייועדו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף.</p> <p>10. תקן החניה לשטחים אלה יקבע על 1 מקום חניה לכל 6 יחידות חדרים למגורים. תקן החניה לאופניים יקבע על 1 מקום חניה לכל 3 יחידות חדרים למגורים.</p> <p>11. הוראות סעיף זה הן מחייבות, וכל סטייה מהן תהא סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>



4.1	עירוני מעורב	
ז	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתפים לצורך שטחי חניה, שרות ותפעול, חוות שרתים, וכן לטובת שטחים עיקריים עבור מרכז הקונגרסים, המלונאות והמסחר, כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. גובה תקרת המרתף העליונה מתחת לשטחים פתוחים (שאינם מקורים) תקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון ונטיעות ומעבר תשתיות.</p> <p>3. באזורים המסומנים בנספח הנופי שתילת עצים בוגרים יהיה הגובה שבין תקרת המרתף העליונה לבין מפלס המרחב הציבורי 1.5 מ' לפחות.</p> <p>4. לעת הוצאת היתר בניה למרתפים המשיקים למגרש המל"ל יבוצע תיאום עם המוסד לביטוח לאומי.</p>	
ח	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות מעבר למסומן במסמכי תכנית זו, והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה.</p> <p>5. החניון בתא השטח יהיה חניון אחד רציף בכל תחום התכנית, ולא יותר לפצלו.</p> <p>6. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>7. החניון יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים המועסקים במתחם. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p> <p>8. יותר חיבור החניון לחניונים במגרשים סמוכים.</p> <p>9. יותר שיוך חניות והסדר מנויים בהיקף שלא יעלה על 20% ממספר מקומות החניה לשיוך ולמנויים ביחד. סטיה מסעיף זה תהיה סטיה ניכרת.</p> <p>10. תתאפשר הפחתת מספר מקומות החניה לאוטובוסים, ההפחתה תקבע ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין הנם מחייבים, בהתאם לסימונם והגדרתם בתשריט ובנספח הבינוי, לפי המצמצם והמחמיר מביניהם. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. גבהי הקומות, כפי שנקבע בסעיף 4.1.2(ב) בהוראות התכנית, הינם מחייבים. על אף האמור לעיל ניתן להגביה את קומות המשרדים והמלונאות לגובה של עד 4 מ' ובהתאמה גם את הגובה האבסולוטי של הבניין, וזאת בכפוף לפרסום הקלה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. הגבהה מעבר לגובה זה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. גובה המבנים באגף א' (מרכז הכנסים) יהיה כמופיע בהוראות התכנית ובנספח הבינוי. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. על אף האמור לעיל תותר גמישות בגובה הקומות בתת הקרקע ובלבד שלא ישפיע על מופע הבינוי מעל הקרקע.</p> <p>4. מפלסי ה- 0.00 בכל הבניינים יקבעו בעת היתר הבניה, בזהה למפלס הרחוב ו/או המרחב הציבורי הסמוך, אשר נמצא בזיקה אליו, תוך גמישות של עד חצי מטר. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית במלואה. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

עירוני מעורב	4.1
<p>6. זיקות ההנאה למעבר רגלי, כפי שסומנו בתשריט ובנספח הבינוי, וההוראות שנקבעו לגביהן, הנן מחייבות. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. מיקום השימושים כפי שנקבע בהוראת תכנית זו וסומן בנספח הבינוי, הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7.1 על אף האמור לעיל יהיה ניתן באישור מהנדס העיר, לעת היתר, להמיר מיקום שטחי מסחר לתעסוקה למעט בקומת הקרקע.</p> <p>7.2 על אף האמור לעיל, באגף אי יהיה ניתן להמיר מיקום שטחי מסחר בתת הקרקע למרכז כנסים, ובלבד שלא ינויידו שטחים אלה אל אגפים אחרים בתחום התכנית.</p> <p>8. השימוש המלונאי כפי שנקבע במסמכי תכנית זו הנו מחייב. לא תתאפשר המרה של שטחי בניה אלה לטובת שימוש אחר, למעט המצוין בסעיף 4.1 ו סעיף 9. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>9. לא תותר התקנת גדרות ומחסומים בתחום המגרש, למעט באזורי התפעול והשירות. הוראה זו הנה מחייבת, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>10. שלביות הביצוע כמופיע בסעיף 7.1 הנה מחייבת סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	6	(1)	(1)			145500	90500	18000	10250	26750	44703	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(2)	6	(1)	(1)			95500	25500		13050	56950	44703	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(2)	6	(1)	(1)			75000	40000	2000	6550	26450	44703	1	מסחר	עירוני מעורב
(2)	(2)	(2)	(2)	6	(1)	(1)			116000	24000		17150	74850	44703	1	תעסוקה	עירוני מעורב
							60 (3)	966	432000	180000	20000	47000	185000	44703	1	>סך הכל<	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	85000 מ"ר	
עירוני מעורב	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	20000 מ"ר	4800
עירוני מעורב	מסחר	1	35000 מ"ר	
עירוני מעורב	תעסוקה	1	20000 מ"ר	
עירוני מעורב	<סך הכל>	1		

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:

- תותר העברת שטחי בניה אל מעל/מתחת מפלס 0.00 בשיעור של עד 5% מכלל שטחי הבניה, וזאת בתנאי כי היקף זכויות הבניה הסופי יישאר כקבוע בטבלה זו וכי נשמרו יתר הוראות התכנית.
- לא יותר ניוד שטחים מהשימוש המלונאי ומרכז הכנסים לשימושים אחרים. כל סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת.
- לא יותר ניוד שטחים לשימוש מסחר. כל סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת.
- יותר ניוד שטחי שירות תת קרקעיים בין השימושים השונים. יותר ניוד שטחים תת קרקעיים בין שטחי שירות לשטחי חניה ולהיפך.
- שטחי הפירים והרמפות של חניון שז"ר כלולים בשטחי החניה והשרות.
- יותר המרת שטחי המלונאות של עד 20% לטובת שימוש "מיזם מגורים משותפים תומך תעסוקה על בסיס רעיון הקהילה והשיתוף" כמפורט בסעיף 4.1.1 סעיף 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאם לסעיף 4.1.2 ב בהוראות ולפי נספח הבינוי.
- כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.
- "תכסית תת קרקעית- 100%".

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>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 ארכיאולוגיות במסגרת פרויקטים שונים. לעת תחילת העבודה יבצע היזם חפירות הצלה.</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2789/0 "ירושלים, בנייני האומה" י"פ: תכנון זמין מונה הדפסה 33 1091 עמ" 1461 מיום: 18/05/1964 ; 27212/0 "ירושלים, בנייני האומה (דרום)" י"פ 4923 עמ" 4944 מיום: 26/09/2000 ; 27211/0 "ירושלים, בית החיל" י"פ : 4923 עמ" 4944 מיום 26/9/2000 ; 27210/0 "ירושלים, בנייני האומה(צפון)" י"פ : 4923 עמ" 4944 מיום : 26/09/2000 ; לא פורסם 8849/0 ירושלים, בית החיל הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</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 היזם על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען במימונו כפי שנקבע בדין 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 שבדין, רשאית להתיר שינוי בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. 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>2. מניעת מפגעי רוחות : תכנית הפיתוח בשלבי היתר הבנייה למבנים השונים תכלול אלמנטים למניעת מטרדי רוח. תכנון האמצעים ע"י אדריכלי התכנית ומתכנני הפיתוח ייעשה בשלב התכנון המפורט, בליווי היועץ הסביבתי ולאחר ביצוע הערכה מחודשת של אקלים הרוח בשטח התכנית בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית הכניסה לעיר.</p> <p>3. איכות אוויר : 3.1. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.2

איכות הסביבה

- 3.2. תנאי להיתר יהיה אישור פתרון האיוורור ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
- 3.3. פתחי כניסת האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.
- 3.4. פתחי הפליטה של החניון ימוקמו על גגות המבנים המתוכננים ובמבני המגדלים בגובה גג קומת הביניים. ניתן יהיה לסטות מהנחייה זו באישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
- 3.5. תכנון מיקום פתחי האוורור של כל החניונים המתוכננים יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה כתנאי להיתר בניה של החניונים, לרבות הצגת הערכה של ריכוזי המזהמים שיפלטו.
- 3.6. על מנת לצמצם מטרדים ופגיעה במרחב הציבורי, תפעול החניונים במתחמים השונים לשם פריקה וטעינה, אצירת אשפה, המתנת אוטובוסי תיירים וכיו"ב יהיה ללא הפעלת מנוע. בעת התכנון האדריכלי יושם דגש על שליטה והכוונה של הנהגים בתוך החניון ועל הפנייה אל מקומות חנייה פנויים לצורך הקטנת זמן השהייה של כלי רכב עם מנוע פועל בתוך החניון.
- 3.7. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן בשטח המלון או בבנייני המשרדים), אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.
- 3.8. במסעדות ובמטבחים יש לדאוג למסנן ריחות ולארובה אשר תהיה מוגבהת בכ-2 מטר מעל לגג המבנה להוצאת עשן (במקרה שריפה).

4. רעש:

4.1. רעש דרכים

בשלב היתר הבניה תבוצע בדיקה מעודכנת אשר תתייחס לרעש הדרכים והכניסה/יציאה מהחניות, על מנת לקבוע מהם האמצעים האקוסטיים הנדרשים. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות של מלון הכנסים בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנה, תכניות הכבישים, ונתוני תנועה הכוללים נפח כניסה ויציאה לחניונים ומהם החוצה בשעת שיא. בדיקה זו תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה למלון.

4.2. מערכות מכאניות

לקראת הוצאת היתר הבניה ייבדקו המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הסמוכים לתכנית. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990. כמו כן, יינתנו הנחיות ספציפיות בנוגע לשימושים המותרים בשטחים הלא מבונים ובשצ"פים.

5. פסולת:

חדרי אשפה יאפשרו הצבת מיכלים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון למיכלים ייעודיים, הפרדה של האשפה לזרם רטוב (שאריות מזון) ולזרם יבש (פסולת נייר וכדומה), דחיסה והעברה למחזור. שארית הפסולת היבשה והפסולת הרטובה יועברו לדחסנית אשפה. מערך פינוי הפסולת יאושר במחלקת התברואה של עיריית ירושלים.

6. קרינה:

6.1. חדרי שנאים

תנאי למתן היתר בנייה יהיה היתר קרינה מפורט לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר סוג (כגון קווי הולכה, קווי חלוקת חשמל, שנאים וארונות חשמל).



תכנון זמין
מונה הדפסה 33






תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

<p>6.2 איכות הסביבה</p>	<p>6.2</p>
<p>במסגרת התכנון המפורט ייבחנו השפעות אלקטרומגנטיות של חדרי השנאים על השימושים הסמוכים ובמידת הצורך יינתן מיגון אלקטרומגנטי נגד קרינה.</p> <p>6.2. מוקדי שידור ואנטנות</p> <p>בשלב היתרי הבנייה יש לבצע בדיקת קרינה עם נתונים מעודכנים ולשקול ביצוע בדיקות בגובה מבנים. בהתאם לתוצאות הבדיקה תיבחן האפשרות להעתקת האנטנות הממוקמות על גג בנייני האומה, ומוקדי השידור שעל גג מלון פלאזה לגג המגדלים המתוכננים.</p> <p>במידה ולא תתבצע העתקת מוקדי השידור מגג המלון, יינתנו הנחיות ע"י יועץ הקרינה למיגונים ו/או הנחיות אדריכליות למיגון השפעות הקרינה.</p>	
<p>6.3 בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תכנית הפיתוח בשלב ההיתר תעשה בליווי יועץ בנייה ירוקה/איכות סביבה, ותכלול עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, גגות ירוקים וכו'.</p> <p>2. שילוב עקרונות הבנייה הירוקה יהיו ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעירייה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. גגות המבנים המסומנים כמבנים מרקמיים יקבעו כגגות ירוקים. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>4. הבניה תהיה על פי ת"י 5281 - בנייה בת קיימה-בניה ירוקה.</p>	
<p>6.4 אקוסטיקה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תנאי לאישור היתר בניה מכוח תכנית זו, יהיה צירוף חוות דעת אקוסטית אשר תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. 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 מכניות, 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>2. מובהר כי לצורך עמידה בתקנות הנ"ל, המסמך האקוסטי ייקח בחשבון את כלל ההשפעות ("רעש מצטבר") הצפויות להיגרם מכל המבנים ו/או המערכות, לרבות מערכות האוורור של המנהרה ושל חניון שז"ר.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>1. כללי</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"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>2. חשמל</p> <ul style="list-style-type: none"> - רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. - חדרי שנאים ימוקמו בתחום המגרש בלבד ולא בשטחים ציבוריים. ניתן להתקין שנאים מחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד או מעל לקרקע במשולב במבנה. 	

	<p>תשתיות</p> <p>6.5</p> <p>- על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לתאם עם חברת חשמל הצורך בהתקנתה ותכנון מיקומה של תחנת טרנספורמציה פנימית, שטחה, צורת מעבר כבלים בין הקומות, מיקום ארונות חלוקה, ארונות מונים וכדומה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.6</p> <p>1. ניקוז מי נגר - פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים, מדרכות וחניות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p> <p>2. ביוב - סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים בהתאם לתכנית האב ולנספח תשתיות וביוב המצורף למסמכי תוכנית זו. - טרם ביצוע מערכת הביוב יש להגיש תכניות מפורטות לאישור חברת הגיחון. - במגרש תונח, מבעוד מועד, תשתית חיבור ביוב - והכל בהתאם לדרישות חברת הגיחון וכמפורט בנספח תשתיות וביוב. 3. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום המגרש בהתאם לדרישות חברת הגיחון. 4. העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים הנובעת בתכנית זו, תיעשה ע"י יזם התכנית (כולל גם הכנת תכנית העתקה ו/או בניית קווים זמנים עד לתום העבודה). 5. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הניקוז וחברת הגיחון. 6. יזם תכנית בניה ימנה מתכנן מים וביוב לצורך הכנת תכנית החיבור למערכת העירונית. 7. אופן החיבור למערכת העירונית, מיקום החיבור, מיקום מדי המים יתואם עם חברת הגיחון.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 33</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.7</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 להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. הכל בהתאם לאמור בסעיפים 5-7 להלן. 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 בסעיפים 5-7 להלן. 3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גננות (בעיריית י-ם) ויבטיח: שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים, הכל בהתאם לאמור בסעיפים 5-7 להלן. 4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>5. סימון בתשריט - 14 עצים לשימור הכל ע"פ סקר עצים מפורט המאושר ע"י מחלקת שפ"ע. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>6. סימון בתשריט - 35 עצים להעתקה הכל ע"פ סקר עצים מפורט המאושר ע"י מחלקת שפ"ע. 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 - 150 עצים לכריתה הכל ע"פ סקר עצים מפורט המאושר ע"י מחלקת שפ"ע. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע.</p>	
חשמל	6.8
<p>1. לצורך אספקת החשמל למתחם ייבנו בו חדרי מיתוג עבור החיבורים במתח גבוה (מרכז הקונגרסים ובתי המלון) ותחנות שנאים לחיבורים במתח נמוך (מסחר, משרדים ותעסוקה). סה"כ יוקצה שטח ל-9 חדרי שנאים של 3 שנאים כל אחד. מידות של כל אחד מחדרי השנאים לא יפחתו מ-4.5x10 מטר.</p> <p>2. חדרי המיתוג ימוקמו בתחומי המגרשים של צרכני המתח הגבוה. חדרי השנאים ימוקמו צמוד לכניסה הדרומית של החניון, כמסומן בנספח החשמל, ויאפשרו כניסה חופשית בכל שעה לרכבי חברי החשמל ולעובדיה.</p> <p>3. לעת הכנת התכניות להיתר בניה יתואמו חדרי המיתוג והשנאים עם מדור תט"פ של חברת החשמל.</p> <p>4. תשתיות חשמל קיימות: בגבולות התכנית קיימות תשתיות של חברת החשמל הכוללות כבלי מ"ג וחדר מיתוג. בכל מקרה שבו יהיה צורך להעתיק תשתיות קיימות תבוצע ההעתקה על חשבון היזם, בתאום עם חברת החשמל, על פי שיקול דעתה. לצורך ביצוע ההעתקה יהיה על היזם לפתוח הזמנה במחלקה המסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>1. היתר בניה יכלול את הפרטים הבאים: א. מיקום המבנים במגרש, וגובהם הסופי. ב. שטחי הבניה המוצעים בכל מבנה לתכליות השונות - עיקרי ושרות, מעל ומתחת למפלס הכניסה. ג. מיקום סופי של הכניסות לבניין לרכב ולהולכי רגל. ד. מיקום סופי של מעברים ומרחבים לטובת הציבור וגישות לחניונים כמפורט בסעיף 4.1.2 (ה) סעיף 8. ה. סימון השטחים לרישום זיקת הנאה. ו. תאור אופן פיתוח השטחים הבלתי מבונים, כולל גינון, נטיעות, אמצעי ניקוז וחלחול וכיו"ב. אופי הגינון יקבע תוך שילוב ככל הניתן של צמחיה המתאימה למאפיינים הטבעיים-ההיסטוריים של העיר, וזאת בתאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

- ז. חתכים וחזיתות ראשיות של המבנים בקנה מידה 1: 250, כולל פרוט של קטעים חשובים כנדרש.
 - ח. ציון עקרוני של חומרי הגמר על חזיתות המבנה ופיתוח המגרש.
 - ט. פתרונות עקרוניים של תשתיות במגרש וחיבורם לתשתיות העירוניות.
 - י. פתרונות למחזור, אצירת ופינוי אשפה.
 - יא. במקרה של בניה בשלבים - תאור שלבי הפיתוח, ואופן תפקוד המגרש בשלבי הביניים.
 - יב. בדיקת היקף חפירה ועודפי עפר.
 - יג. פתרונות עיצוב ושילוב של מתקנים טכניים, לרבות מתקני שידור, ככל שיידרש.
 - יד. התייחסות להצללה, גינון וחללי פנאי ומנוחה לעוברים ושבים בתחומי המרחבים הציבוריים וזיקות ההנאה.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המגרש עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
 3. הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1: 100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ותתואם עם מחלקת הגנות.
4. נגישות
 - א. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.
 - ב. תכנון מפורט של מעברים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעירייה.
 5. סביבה
 - א. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה, ועמידה בהוראות סעיף 6.2 לתכנית זו.
 - ב. הכנת מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
 - ג. ביצוע סקר זיהום קרקע היסטורי (1 phase) בתחום היתר הבנייה, במידה ויידרש ע"י המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים.
 - ככל שיוחלט על הכנת סקר זיהום קרקע היסטורי- ביצועו ומסקנותיו יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. הגשת דו"ח המפרט את התאמת התכנון לעקרונות בנייה ירוקה.
 - ה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בכפוף לאישור המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים. תכנית הפעולה תכלול בין היתר: תכנית פעולה ושלבי ביצוע ש עודפי העפר בהתאמה ללוח"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית, התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים, איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר, פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.
 - ו. 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 היתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
 - ז. הצגת תכנית למחזור מירב חומרי הבניין הניתנים למחזור.



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>ח. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, זאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.</p>	
<p>6. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו</p>	
<p>א. 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	
<p>7. חשמל</p>	
<p>א. תיאום ואישור בכתב מחברת מחוז ירושלים.</p>	
<p>ב. הערכת רמות הקרינה ממתקני החשמל, על ידי יועץ קרינה מוסמך של מתקני החשמל וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה, כנדרש על פי חוק כל דין.</p>	
<p>8. תברואה</p>	
<p>א. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המחזור, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>	
<p>ב. תיאום ואישור אגף התברואה למיקום מרכז פינוי אשפה ומחזור.</p>	
<p>9. עצים</p>	
<p>א. ביצוע סקר עצים בוגרים, ואישורו ע"י פקיד היערות.</p>	
<p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון, נטיעת עצים על פי תכניות מאושרות במחלקת גנות ועל פי גודל הפיצוי הנופי.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>10. התקנת דרך גישה ורחבה לרכב כיבוי אש, כמצוין בנספח הבינוי, או במקום חלופי באישור כבאות אש ובהסכמת מהנדס העיר.</p>	
<p>11. מים</p>	
<p>א. אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק</p>	
<p>ב. תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרונות לאספקת מים לכל בנין כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות מדידה.</p>	
<p>12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנה ואישור של תשריט חלוקה כמשמרו בפרק ד' בחוק התו"ב.</p>	
<p>13. תנאי למתן היתר בניה ראשון, הצגת טיוטת חוזה מול הגוף שמתחזק את המתחם/חברת ניהול.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>14. הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.</p> <p>15. תנאי להוצאת היתר בניה בתת הקרקע יהא תיאום מלא עם חב' מוריה בכל האמור לתכנון וביצוע תשתיות ואלמנטים קונסטרוקטיביים.</p> <p>16. תנאי להוצאת היתר בתת הקרקע בשטח המשיק למגרש הביטוח הלאומי יהא תיאום מלא עם המוסד לביטוח לאומי.</p> <p>היתרי בניה העומדים בכל הוראות תכנית זו ובתנאיה יאושרו ברשות רישוי.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
<p>1. יוגש נספח למניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. הנספח יעסוק בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - טיפול בעודפי עפר ובפסולת בניין. - מניעת מפגעי רעש ואבק. - דרכי גישה ואתרי התארגנות. - הגנה על עצים. - נושאים נוספים לפי שיקול דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. <p>2. הפתרונות לטיפול בעודפי העפר יהיו לפי העקרונות המנחים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - חומרי גלם שאינם ראויים לשימוש חוזר בפרויקט יטופלו ויסולקו עפ"י הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעירייה. - תותר במגרש הקמה של תחנת מעבר זמנית לפינוי פסולת בנין ו/או עודפי עפר באישור מהנדס העיר. - לא תותר אחסנת עודפי חפירה במגרש לאחר סיום הבניה. - תוכן תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול, לגריסה, לאחסון זמני, לשינוע ולפינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות האתר. התכנית תפרט יעדי שימוש, פתרונות לפינוי עודפי העפר ולוחות הזמנים על פי הידוע בשלב הכנתה ותוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעירייה. <p>3. פסולת אסבסט, אם תמצא במקום תטופל באופן מיוחד לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. מניעת מפגעי רעש</p> <ul style="list-style-type: none"> - מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן ? 1990. - הכניסה לאתר החפירה, תבוצע ככל הניתן מהחזית המערבית של התכנית, שהינה החזית המרוחקת ממבני מגורים. - המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו 	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.11

לשטח התכנית.

- יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.
- בשלב התכנון המפורט ייבחן הצורך באמצעים נוספים, בהפעלת מיקרופיילר וברייקר, כגון שימוש במסכים ניידים או צמצום שעות הפעילות של כלים אלו.

5. מניעת מפגעי אבק

- במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

- להלן אמצעים לצמצום השפעות שליליות על איכות האוויר בעת הביצוע:
כיסוי המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר.

הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות. במידה ודרכים אלה נשארות בלתי סלולות לזמן רב ניתן לפזר עליהן חומר מייצב המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

קידוחים לשם הכנת פיצוצים, במידה ויתקיימו, ניתן לבצע באמצעות מכונות קידוח מצוידות בשואב אבק.

בשלב התכנון המפורט, בעת שתיקבע תכנית ההריסה, החפירה והדיפון, יוכן דוח הבוחן את השפעת התכנית על פיזור האבק בסמוך לשימושי קרקע רגישים, שיוטמע בהיתר הבניה ויהיה תנאי לביצוע בשטח.

6. שטחי התארגנות

בשלב היתרי הבניה שטחי ההתארגנות ימוקמו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. גריסה באתר תבוצע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצגו נתוני הפסולת המעודכנים.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.12

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

3. גובה הבינוי לא יעלה על 144 מטר מעל פני השטח.

4. בשלב היתר הבניה, נדרש לתאם את אופן סימון המבנים בנפרד מול חיל האוויר (תאורת אזהרה כמכשול טיסה).

5. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

6. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>7. שבועיים לפני הקמת מבנה, תינתן הודעה לחיל האוויר על תחילת עבודות בפקס 036065954.</p> <p>יש לוודא קבלת הודעה בטלפון 036063866.</p> <p>8. חודש לפני תחילת העבודות תשלח הודעת התראה לנציג מערכת הבטחון על תחילת העבודות בטלפון 03-6975914.</p>	
6.13	הריסות ופינויים	
	<p>1. חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה אשר בתחומו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
6.14	זיקת הנאה	
	<p>1. השטחים המצויינים בתשריט ובהוראות כ'זיקת הנאה' מיועדים לשימוש הציבור ללא מגבלות כלשהן ולאורך כל שעות היממה.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>3. שטח המסומן בזיקת הנאה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>4. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות במגרש.</p> <p>5. בנוסף לשטחים המצויינים כזיקת הנאה בתשריט, תרשם זיקת הנאה גם בשטחים המפורטים בסעיף 4.1.2 (ה) סעיף 8 ('הקצאת שטחים לטובת הציבור') ובסעיף 4.1.2 (ג) סעיף 3 ('קולונדה').</p> <p>6. במסגרת היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום פרי כניסת הולכי רגל לחניון שז"ר וזיקת ההנאה הנובעת מהם, באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. בכל המקומות המסומנים בזיקות הנאה יותר מעבר לרכב כיבוי אש / רכב חירום.</p>	
6.15	היטל השבחה	
	<p>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.</p>	
7	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחומי כל 'אגף	1. הגשת תכנית פיתוח למרחב הציבורי המוגדר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ביצוע'	בתחומו של 'אגף הביצוע', כפי שמופיע בתכנית "שלביות ביצוע" נספח מס. 1, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
		2. מהנדס העיר רשאי לשנות את גבולות 'אגפי הביצוע' אם ימצא לנכון.
2	תנאי למתן תעודת גמר בתחומי כל 'אגף ביצוע'	השלמת פיתוח המרחב הציבורי בתחומי כל 'אגף הביצוע'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

7.2 מימוש התכנית

כ-20 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33