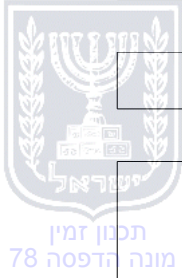


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0135004

מתחם בנין-מסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות, רח' יפו מרכז העיר.



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/11/2022

להפקיד את התכנית

20/02/2023



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תיאור מקום:

מתחם בין הרחובות יפו מדרום, וולנברג ממזרח, הנביאים מצפון ובית הדוידקה ממערב.

רקע להגשת התכנית:

התכנית מיישמת את מדיניות התכנון של הועדה המחוזית למרכז העיר ולאורך ציר הרק"ל, הדוגלת בבניה עירונית אינטנסיבית ועירוב שימושים.

מצב מאושר וקיים: בתכנית התקפה, תכנית מס' 62, השטח הפונה כלפי רחוב יפו מיועד למסחר והשטח הפונה כלפי רחוב הנביאים מיועד למגורים במתחם הפרוייקט קיימים מס' מבנים היסטוריים, מבנה למסחר ומגורים כלפי רחוב יפו ורחבת חניה פעילה.

תיאור מקום:

מתחם בין הרחובות יפו מדרום, וולנברג ממזרח, הנביאים מצפון ובית הדוידקה ממערב.

רקע להגשת התכנית:

התכנית מיישמת את מדיניות התכנון של הועדה המחוזית למרכז העיר ולאורך ציר הרק"ל, הדוגלת בבניה עירונית אינטנסיבית ועירוב שימושים.

מצב מאושר וקיים: בתכנית התקפה, תכנית מס' 62, השטח הפונה כלפי רחוב יפו מיועד למסחר והשטח הפונה כלפי רחוב הנביאים מיועד למגורים במתחם הפרוייקט קיימים מס' מבנים היסטוריים, מבנה למסחר ומגורים כלפי רחוב יפו ורחבת חניה פעילה.

מצב מוצע:

תכנית זו מציעה פתרון אדריכלי למתחם עירוני משולב הכולל שלושה מגדלי מגורים ע"ג קומות מסחר ומשרדים ומבנים נוספים לצרכי תיירות, מסחר ומגורים תוך כדי שימור מבנים קיימים בעלי ערך ומגרש למרכז תחבורתי לשילוב עתידי אפשרי של תחנת רכבת ישראל במרכז העיר עפ"י תת"ל 108. התכנית מייצרת מערכת רחובות ומעברים לטובת הציבור המקשרים בין המבנים השונים תוך שמירה על מרחב ומבט של המבנים לשימור ונגישות במספר מקומות למרכז התחבורתי. כמו כן התכנית כוללת חדרי מלון, יחידות דיור כאשר 20% מתוכן תהינה דירות קטנות, שטחים למסחר ותעסוקה ושטחים מבוניים לטובת הציבור הכוללים מועדון נוער וגני ילדים. גובה המגדלים המוצעים כולל קומות מסד יהיה 31, 29 ו-27 קומות. כמו כן התכנית מאפשרת גם שימוש של דיור להשכרה בהישג יד.

מגישי התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים;

עו"ד אורן פרסקי, מנהל עזבון בנין, שהוא המוסמך להגיש את התכנית בשם הבעלים של חלקות 54, 61, 62, 80, 81, 84.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם בנין-מסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות, רח' יפו מרכז העיר.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0135004 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

14.136 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220615
	קואורדינאטה Y	632415

1.5.2 תיאור מקום מתחם בין הרחובות יפו מדרום, וולנברג ממזרח, הנביאים מצפון ובית הדוידקה ממערב

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
	70	יפו	ירושלים
	68	יפו	ירושלים

שכונה מרכז העיר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30050	לא מוסדר	חלק	54, 61-62, 80-81, 83-84	

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	פרק	תאריך
1019	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1019 ממשיכות לחול.	1259	1187		10/02/1966
2641	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2641 ממשיכות לחול.	2837	2511		22/07/1982
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
62	החלפה	תוכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 62.	687	1586		16/07/1959



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				אליעזר רכס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אליעזר רכס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/12/2022	אליעזר רכס	17: 16 19/12/2022	נספח מס' 1. גיליון מס' 1 תכנית פיתוח ושימור. מחייב לעניין מפלסי פיתוח, העמדת מבנים ומספרם, גובה בינוי ומס' קומות, סימון מבנים ואלמנטים לשימור.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	13/12/2022	אליעזר רכס	17: 17 19/12/2022	נספח מס' 1. גיליון מס' 2 תכניות. מחייב לעניין מפלסי פיתוח, העמדת מבנים ומספרם, גובה בינוי ומס' קומות, סימון מבנים ואלמנטים לשימור.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	13/12/2022	אליעזר רכס	17: 18 19/12/2022	נספח מס' 1. גיליון מס' 3 חתכים, חזיתות והדמיות. מחייב לעניין מפלסי פיתוח, העמדת מבנים ומספרם, גובה בינוי ומס' קומות, סימון מבנים ואלמנטים לשימור.	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	17/05/2022	רון אורי	16: 28 17/05/2022		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	05/01/2023	ולדימיר ברסלבסקי	19: 08 05/01/2023	נספח מס' 3.	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		44	05/06/2019	רון לשם	15: 59 11/11/2021	נספח מס' 4.	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 5. תכניות עצים ודו"ח סקר עצים.	10: 21 25/09/2017	אדיר אלווס	19/10/2014	29	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 6. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי למלון קמניץ. חלק 1 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 25 06/11/2014	אליעזר רכס	31/01/2014	24		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 6. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי למלון קמניץ. חלק 2 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 28 06/11/2014	אליעזר רכס	31/01/2014	26		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 6. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי למלון קמניץ. חלק 3 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 32 06/11/2014	אליעזר רכס	31/01/2014	31		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 6. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי למלון קמניץ. חלק 4 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 34 06/11/2014	אליעזר רכס	31/01/2014	31		רקע	תיעוד/סקר שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 7. תיק תיעוד מתחמי. חלק 1 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 11 06/11/2014	אליעזר רכס	31/03/2014	20		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 7. תיק תיעוד מתחמי. חלק 2 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 16 06/11/2014	אליעזר רכס	31/03/2014	20		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 7. תיק תיעוד מתחמי. חלק 3 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 19 06/11/2014	אליעזר רכס	31/03/2014	20		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 7. תיק תיעוד מתחמי. חלק 4 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 22 06/11/2014	אליעזר רכס	31/03/2014	17		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 8. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית הפחה. חלק 1 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 56 06/11/2014	אליעזר רכס	30/04/2014	20		רקע	תיעוד/סקר שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 8. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית הפחה. חלק 2 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	16: 04 06/11/2014	אליעזר רכס	30/04/2014	20		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 8. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית הפחה. חלק 3 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	16: 07 06/11/2014	אליעזר רכס	30/04/2014	20		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 8. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית הפחה. חלק 4 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	16: 09 06/11/2014	אליעזר רכס	30/04/2014	22		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 9. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית נבון. חלק 1 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 39 06/11/2014	אליעזר רכס	30/04/2014	20		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 9. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית נבון. חלק 2 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 41 06/11/2014	אליעזר רכס	30/04/2014	20		רקע	תיעוד/סקר שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 9. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית נבון. חלק 3 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 43 06/11/2014	אליעזר רכס	30/04/2014	21		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 9. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית נבון. חלק 4 מתוך 4. הוכן ע"י אדריכל אמיר פרוינדליך. מ.ר 114058	15: 49 06/11/2014	אליעזר רכס	30/04/2014	22		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 10. תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי לבית ועד התימנים. הוכן ע"י אמיר פרוינדליך מ.ר 114058.	15: 16 01/02/2017	אליעזר רכס	31/01/2017	48		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 11. תיק תיעוד מקדים לבית פרלמן, רחוב יפו 70. חלק 1 מתוך 4.	10: 50 01/02/2016	משה שפירא	31/05/2015	22		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 11. תיק תיעוד מקדים לבית פרלמן, רחוב יפו 70. חלק 2 מתוך 4.	10: 53 01/02/2016	משה שפירא	31/05/2015	25		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 11. תיק תיעוד מקדים לבית פרלמן, רחוב יפו 70. חלק 3 מתוך 4.	10: 55 01/02/2016	משה שפירא	31/05/2015	25		רקע	תיעוד/סקר שימור



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 11. תיק תיעוד מקדים לבית פרלמן, רחוב יפו 70. חלק 4 מתוך 4.	11: 00 01/02/2016	משה שפירא	31/05/2015	25		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מס' 12, נספח תלת-מימד למרכז התחבורה. מחייב לעניין קונטור מגרש 5 וקונטור מתחם התחבורה בתת הקרקע המסומן באות A, עומקו ונפחו	16: 27 17/05/2022	אליעזר רכס	17/05/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 03 15/06/2021	רוגן אורי	15/06/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6797777	02-6796666	
עו"ד	פרטי	אורן פרסקי (1)		עזבון המנוח אלברט בנין ז"ל	ירושלים	הגן הטכנולוגי		02-6490649	02-6490659	opersky@smplaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שם תאגיד מלא: עזבון המנוח אלברט בנין ז"ל,

המגבית היהודית המאוחדת-הפדרציה היהודית הפילנתרופית בניו יורק, חברת סלים בילדינגס בע"מ וחברת מודרן בילדינגס הולדינגס ס.א., כתובת: בנין ארוז 1.

1.8.2 יזם

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	אליעזר רכס	21848		ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reches.org.il
	מתכנן	איאן באדר		איאן באדר אדריכלים		(1)		02-6790144		ianbader@ib-architects.com
אדריכל בינוי תא שטח 4	אדריכל	אמציה אהרנסון	29632		ירושלים	בית"ר	2	02-6734494	02-6734493	amazia@aarons-arc.com
	אגרונים	אדיר אלוס			חגור	(2)			02-9032190	aadir@013.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה (1995) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726996	02-6726995	amav@amav.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729		shl@shl.co.il
	מודד	רון אורי	1493	קבוצת הלפרין-פלוס מדידות	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarc@gmail.com

(1) כתובת: מס' דרכון: 488691533

Ian Bader Architects
West 25th Street, 9th Floor 207
New York, NY 10001
: Phone Number
.6110 637 646 1+
(2) כתובת: ת.ד 309.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 78



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 78

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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

מתחם מגורים, תיירות, מסחר ותעסוקה, בשילוב בניינים לשימור ומרכז תחבורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע בתכנית כדלהלן: מאזורים למגורים 2, דרך מאושרת ואזור מסחרי לאזור למגורים מסחר ותיירות, דרך מאושרת ולשטח לתכנון בעתיד.
2. קביעת שטחי בניה מרביים לשימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ותיירות.
3. קביעת הוראות בדבר היקף יח"ד, חדרי מלון ודיור מוגן. קביעת הוראות בדבר שימוש לדיור בהישג יד. לפי התוספת השישית.
4. קביעת בינוי להקמת מבנים בגובה של 2 עד 8 קומות.
5. קביעת בינוי להקמת שלושה מגדלי מגורים ומלונאות בני 27-31 קומות.
6. קביעת הנחיות בינוי.
7. קביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת הוראות בדבר מבנים לשימור.
9. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל מפלסי הפיתוח, תשתיות ושירותים כגון: ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
12. קביעת זיקות הנאה בתחום התכנית.
13. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
14. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
15. קביעת שלבי ביצוע.
16. קביעת הוראות לביטול דרך מאושרת.
17. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.
18. קביעת הוראות לתכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר).
19. קביעת הוראות להפקעה עבור שטחי ציבור מבונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
שטח לתכנון בעתיד	5
מגורים מסחר ותיירות	4, 2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים מסחר ותיירות	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	2, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותיירות	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח לתכנון בעתיד	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותיירות	4, 2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותיירות	2
הנחיות מיוחדות	שטח לתכנון בעתיד	5
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	3
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותיירות	4, 2, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	4, 2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	4, 1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	4, 1
להריסה	שטח לתכנון בעתיד	5
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים מסחר ותיירות	4, 2, 1
מבנה להעתקה/שחזור	מגורים מסחר ותיירות	1
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	2, 1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	4, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	4, 2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח לתכנון בעתיד	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	2, 1
תחבורה תלת מימד	שטח לתכנון בעתיד	5
תחבורה תלת מימד	דרך מאושרת	3
תחבורה תלת מימד	מגורים מסחר ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
39.53	5,589	אזור מסחרי
13.68	1,934	דרך מאושרת
46.79	6,616	מגורים 2
100	14,139	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.01	850.08	שטח לתכנון בעתיד
7.29	1,031.15	דרך מאושרת
86.69	12,258.01	מגורים מסחר ותיירות
100	14,139.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים כגון: חדר כושר, ספא, מועדון דיירים, בריכת שחיה, משרדי אחזקה וכד'.</p> <p>2. מסחר ושירותים נלווים למסחר כגון: מסחר לסוגיו, מסעדות בתי קפה ומזנונים, מרכול, אולמות אירועים, שירותים בנקאיים ופיננסיים, שירותי דלפק, מרפאות קליניות, מעבדות, מכונים רפואיים, מועדון ספורט וכד'.</p> <p>3. תעסוקה, משרדים ותעשייה נקייה עתירת ידע.</p> <p>בשימושי התעסוקה לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p> <p>4. תיירות- מלונאות ושירותים נלווים למלונאות.</p> <p>5. דיור להשכרה בהישג יד.</p> <p>6. דיור מוגן בתא שטח 4, וזאת כחלק מן השטחים שאינם מיועדים למגורים בתא שטח זה, למעט שטחי המסחר בקומת הקרקע שהינם מחייבים.</p> <p>7. שטחים לצרכי ציבור לשימושים של תרבות וקהילה, חינוך ודת.</p> <p>8. שימוש זמני לצורך שטח התארגנות וחניות, לרבות על ידי הרכבת ובכפוף לסיכום בין בעלי הזכויות בתאי שטח 1 ו-5, לצורך מימוש התכנית ומרכז התחבורה.</p> <p>9. השימושים בקומות הקרקע בתחום התוכנית יהיו למסחר, או תעסוקה, או מבואות כניסה למבנים ולשימושים ציבוריים.</p> <p>10. השימושים הקיימים בכל אחד מתאי השטח הכלולים בתוכנית יהיו שימושים מותרים עד למימוש התוכנית באותו תא שטח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 1 יותרו הריסות המבנים המסומנים בתשריט להריסה, שימור המבנה המסומן בתשריט בסימבול מבנה לשימור מס' 7, העתקת מבנה 1 המיועד להעתקה והקמת שני מגדלים למגורים בני 29 ו-31 קומות (מבנים 9 ו-10 בנספח הבינוי) כולל קומות מסד לשימושים של מגורים, מסחר משרדים ומוסדות ציבור של עד 5 קומות מעל הכניסה הקובעת מרח' יפו ואשר בהן תותרנה גלריות מסחריות (מבנים 9,11,13 בנספח הבינוי). הריסות בתחומי "שטח איתור ערכי שימור", כפי שמסומן בנספח מס. 1 גיליון 1, יתאפשרו בכפוף למפורט בסעיף שימור בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. בתא שטח 1 יותר הקמת מבנה מס' 6 לשימוש מגורים ו/או תיירות בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מרח' הנביאים. מתחת לכניסה הקובעת מרח' הנביאים יותר קומות למסחר, תעסוקה ושירותים נלווים למלונאות וקומות חניון, מחסנים ושטחי עזר.</p> <p>3. בתא שטח 2 יותר הריסת המבנים המסומנים להריסה והקמת מבנה חדש בן 8 קומות לשימושים של מגורים, מלונאות, מסחר ותעסוקה (מבנה מס' 2 בנספח הבינוי) ע"ג מבנה לשימור (המסומן בתשריט בסימבול למבנה לשימור מס' 2) כמו כן יותר שימור מבנים (מסומן בתשריט בסימבול למבנה לשימור מס' 3,4,5). הריסות בתחומי "שטח איתור ערכי שימור", כפי שמסומן בנספח מס. 1 גיליון 1, יתאפשרו בכפוף למפורט בסעיף שימור בהוראות תכנית זו.</p> <p>4. בתאי שטח מס' 1 ו-2 ישומרו הבניינים המסומנים בסימבול לשימור מס' 2,3,4,5,7. כל הבתים</p>

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>לשימור מיועדים לשימוש למסחר ו/או תיירות ולא יותר בהם שימוש למגורים. כמו-כן יותר בתאי שטח מס' 1 ו-2 שימוש לדיור להשכרה בהישג יד במקום שימושים למלונאות, מסחר ותעסוקה, בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 א (11) להלן, ובהתאם להערות לטבלה 5.</p> <p>5. בתא שטח 4 תותר הריסת המבנה הקיים והקמתו של מבנה מס' 11 (כמסומן בנספח הבינוי) הכולל 5 קומות מסד לשימושי מסחר, משרדים ו/או מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור בהן תותרנה גלריות מסחריות ומעליהן מגדל בן 22 קומות נוספות לשימוש משולב של מגורים ומשרדים ו/או מלונאות. בקומות אלו יותר שימוש חלופי לדיור בהישג יד לפי התוספת השישית בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 א (11) להלן, ובהתאם להערות לטבלה 5. עוד תותר הקמת אגפי מסחר ותעסוקה (מבנה מס' 13 בנספח הבינוי) בני 3-4 קומות לשימושי מסחר ותעסוקה וקומות תת-קרקעיות לצורכי שרות וחניה.</p> <p>6. במפלסים התת-קרקעיים יותרו שימושים למסחר ומלונאות ושירותים נלווים למסחר עפ"י המפורט בסעיף 4.1.1 (2) לעיל, שטחי חניה, מחסנים ושטחי עזר ושרות נלווים שונים.</p> <p>7. א. נספח הבינוי מחייב לעניין גובה אבסולוטי מקסימלי של הבניינים. ב. למרות האמור לעיל, תיתכן גמישות בגובה הבינוי באישור מהנדס העיר לעת היתר בניה של עד 0.5 מ' מגובה הבינוי המצוין בנספח הבינוי. במגדלים בני 27 קומות ויותר - יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי. כמו-כן תותר חריגה מגובה הבינוי באישור מהנדס העיר לטובת מתקנים טכניים על הגגות.</p> <p>8. מגדלי המגורים יכללו אלמנטים של בניה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר לרבות הוכחת עמידה בתקן בידוד.</p> <p>9. מפלס הכניסה הקובעת לכלל המבנים יהיו עפ"י המצוין בנספח הבינוי ועפ"י מפלסי הרחוב והפיתוח בחזית המבנים. תותר גמישות של עד 0.5 מ' במפלסים אלו לעת מתן היתר בניה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>10. 20% מהדירות בכל תא שטח תהיינה קטנות בשטח של עד 80 מ"ר מרבי בהתאם להגדרות דירה קטנה בתקנות התכנון והבניה. שאר יחידות הדיור באותו תא השטח יהיו בשטח ממוצע של 100 מ"ר מרבי.</p> <p>11. לכל מבנה חדש תובטח כניסה ממפלס קומת הקרקע באמצעות מבואה ייצוגית.</p> <p>12. תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התוכנית, למעט גדרות היסטוריות שיוגדרו לשימור (ותיאסר הגבהתן), ולמעט אמצעי גידור מינימליים באורכם ובגובהם ככל הניתן במקרה של הפרשי מפלסים (משיקולי בטיחות). הגדרות יהיו מחומרים קלים ככל הניתן ויאפשרו פתיחת מבטים ככל הניתן.</p> <p>13. ככל שתוצע נסיגה בבינוי במפלס הקרקע, השטח הפתוח שיווצר יהיה פתוח בדומה לשטחי זיקות ההנאה.</p> <p>14. הבינוי בתחום התוכנית ילווה על-ידי אדריכל בעל מומחיות בשימור.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית חזית מסחרית:</p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב למעט מקטעי חזית לשימור, מבואות כניסה לכלל השימושים ושימושים שיתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. נספח הבינוי הוא מנחה בלבד לעניין אופן החלוקה הפנימית של שטחי המסחר.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>4. חל איסור על הקמת "סגירת חורף" לעסקים השונים על חשבון שטחי דרך או שטחי זיקות הנאה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים למרפסות מקורות מוצגים בעמודה נפרדת בטבלת השטחים. 2. לעת היתר הבניה יוקצו עד 12 מ"ר לכל יח"ד עבור מרפסת בנוסף לשטחים העיקריים בתוכנית, בכפוף לשמירה על קווי הבנין. 3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. 4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". 5. כל סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.
ד	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט. 2. קווי הבנין העיליים המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום מיועדים למגדלים מעל קומות המסד. 3. קו הבנין העילי המסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע תכלת בתא שטח מס' 1 בין המגדל הצפוני (מבנה מס' 9) לבין בית הפחה (מבנה מס' 4) מיועד לקירוי אזור החיבור בין מפלס הקרקע למפלסי המסחר התת-קרקעיים ולקישור למרכז התחבורה ובהתאם למופיע בנספח הבינוי. 4. קו הבנין העילי המסומן בתשריט בקו שתי נקודות בצבע תכלת בתחום תא שטח מס' 1, בחלקו הצפוני של תא שטח מס' 5. מיועד להבלטת הקירוי של תחנת הרכבת העתידית מעל המרחב הציבורי הפתוח ובהתאם למופיע בנספח הבינוי. 5. יתאפשרו קווי בנין תת קרקעיים בצמידות לכל תחום התכנית כמופיע בתשריט, למעט בקטע בו מסומן קו הבנין התת"ק בצמידות לחלקה התלת ממדית המסומנת בקו אדום עם הכיתוב "תחבורה" לאורכו.
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר שימוש בשילוב של אבן טבעית מרובעת ומסותתת עם חומרים נוספים, וזאת בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה. 2. יותר שימוש בחומרים מודרניים להצללות, וזאת בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ועם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים. שימוש כאמור במבנה לשימור יוגבל לחומרים קלים בלבד. 3. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בנספח הבינוי מס. 1 גיליון 2 כ"גן ילדים", במבנה מס' 11, קומה 4+ (מפלס 820.50), יהיה בהיקף שלא יפחת מ 300 מ"ר ושטח חצר שהינה גג קומת המסד. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד עבור 2 כיתות גן. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבנין לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה 4 של הבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. בנוסף יוקצו שטחים של 150 מ"ר במבנה זה עבור כיתת גן אחת ובנוסף חצר ו-170 מ"ר עבור בית כנסת.</p> <p>מיקום שטחים אלו במבנים הכלולים בתא שטח 4 ייקבע לעת התכנון המפורט בתאום עם מהנדס העיר והמחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>2. השטחים המסומנים בנספח הבינוי מס. 1 גיליון 2 כ"מועדון נוער, מועדון גמלאים ובית כנסת", במבנה מס' 10, קומה 3+ (מפלס 816.50) יהיה בהיקף של 1,030 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד בהיקף של 400 מ"ר עבור מועדון גמלאים, 300 מ"ר עבור מועדון נוער, 330 מ"ר עבור בית כנסת, והוא יירשם ע"ש הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבנין לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד לצרכי ציבור. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. בנוסף יוקצו שטחים של 440 מ"ר בתאי שטח 1 או 2 עבור אשכול מעונות יום ובנוסף חצר נלווית עפ"י התקן. מיקום שטח זה ייקבע לעת התכנון המפורט, בתאום עם מהנדס העיר והמחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>3. האפשרות ליישום כיתת הגן הנוספת במבנה מס' 11 ומעונות היום בתא שטח 1 או 2 תיבחן בשלב התכנון המפורט על ידי מהנדס העיר וככל ולא יתאפשר שילובם באופן מיטבי באופן מלא או חלקי, יוגדל היקף השטחים עבור השימושים האחרים שנקבעו לצרכי ציבור בתוכנית, בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>דיוור להשכרה בהישג יד :</p> <p>1. ניתן יהיה להוסיף יחידות דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית בשיעור של עד 8% משטחי הבנייה המוצעים למגורים בכל תא שטח וזאת ע"י המרה של שטחים המוצעים לשימושים שאינם למגורים (תעסוקה, מלונאות ומסחר) לשימוש של יחידות דיוור להשכרה בהישג יד.</p> <p>2. הוראות התוספת השישית יחולו על יחידות דיוור אלה. כמו כן לפחות 25% מיחידות דיוור אלה תהיינה יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת והשטח הכולל לבנייה של יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת יהיה לפחות 20% מהשטח הכולל לבנייה של יחידות הדיוור לדיוור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית.</p> <p>3. ההוראות בעניין זה יפקעו בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית ככל שבניית יחידות הדיוור בהישג יד לא תמומש. יובהר כי בהתאם לחוק מוסד התכנון המוסמך רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים.</p> <p>4. תנאי להמרה כאמור יהיה פרסום בהליך הדומה להליך לפי סעיף 149 לחוק וקבלת החלטה ע"י הועדה המקומית.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות



4.2 דרך מאושרת	4.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות בשטח המסומן בתשריט כדרך עם הנחיות מיוחדות יותר גם שימוש למנהרת מעבר להולכי רגל עבור מרכז התחבורה באופן שאינו פוגע במעבר כלי הרכב עם פרויקט בית מפא"י כפי שמופיע בסעיף 6.2 (4) בהוראות התכנית.</p>	
<p>ב</p> <p>דרכים א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט. ב. כחלק בלתי נפרד מביצוע הפיתוח בתחום הדרך שבתכנית, יבוצעו מקומות חניה, ירוצף השטח ויינטעו באם ניתן, עצים, לאורך הדרך, בהתאם לתאום אגף תחבורה ושירותי הנדסה ואגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

4.3 שטח לתכנון בעתיד	4.3
<p>4.3.1 שימושים תחנה לתחבורה ציבורית ומסילת ברזל. חלק ממנהרת מעבר להולכי רגל.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. תנאי להיתר בניה בתא שטח 5 ובשטחים התת קרקעיים בתחום המסומן בקו אדום עם כיתוב "תחבורה" לאורכו יהא אישור תכנית הכוללת הוראות מפורטות לשילוב תחנת רכבת בתא השטח. 2. תכנית זו אינו כוללת שטחי בניה והנחיות בינוי למגרש זה. 3. ניתן יהא להוציא היתר לחפירה ודיפון במגרש זה כחלק מהיתר חפירה ודיפון או בהתאם להודעה לפי סעיף 261ד' לחוק, למגרש זה בלבד או עם תאי שטח אחרים בתוכנית וזאת עד למפלס התחתון של המרתפים המוצעים במסגרת התוכנית ובהתאם לנספח הבינוי או למפלס +775. היתר זה ילווה בחוות דעת מהנדס ואדריכל מומחה לשימור ביחס לבית נבון ובור המים, ובתאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 4. עד לתחילת העבודות להקמת תחנת הרכבת במגרש זה יתאפשר שימוש זמני במגרש, בכפוף לתיאום עם משרד התחבורה, לשימושים של גינה ציבורית, חניון פתוח, או שטח התארגנות לצורך מימוש התכנית בתאי שטח אחרים של התכנית. 5. שימוש זמני לצורך שטח התארגנות וחניות, לרבות על ידי מגיש התכנית ובכפוף לסיכום בין בעלי הזכויות בתאי שטח 1 ו-5, לצורך מימוש התכנית ומרכז התחבורה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
300	2	(1) 100	2417	764	1946	5247	7220	בנין מס' 6, מלון הנביאים.	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות
(2)						392	7220	בנין מס' 7, בית גבון.	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותיירות
					33	969	7220	מבנה מס' 9	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותיירות
1776		(3) 148			4220	12650	7220	מבנה מס' 9.	1	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
					145	1325	7220	מבנה מס' 10	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות
					750	3820	7220	מבנה מס' 10.	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותיירות
1764		(3) 147			4519	12635	7220	מבנה מס' 10	1	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
	2		(4) 1327	(4) 8122			7220	שטח משותף מתחת לכניסה הקובעת.	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותיירות
	6		(5) 42145				7220		1	חניון	מגורים מסחר ותיירות
273		(1) 91			1095	4126	2945	בנין מס' 2, מלון בוטיק.	2	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות
(6)		(1) 12			68	554	2945	בנין מס' 3, בית קמיניץ.	2	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות
(6)					44	758	2945	בנין מס' 4, בית הפחה.	2	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותיירות
(6)						96	2945	בניין מס' 5, אגף D בית הפחה.	2	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותיירות
		(1) 25			196	1538	2090	מבנה מס' 11	4	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות
	1		99	1598	750	5136	2090	מבנים מס' 11 ו-13	4	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותיירות
1032		(3) 86			1467	8190	2090	מבנה מס' 11	4	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
(7) 150					145	475	2090	מבנה מס' 11	4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מ"ר) מ"ר) מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מ"ר) מ"ר) מ"ר)					
6				10821				2090		4	חניון	מגורים מסחר ותיירות

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

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

ב.. מספר קומות מעל כניסה קובעת כפי שמופיע אינו כולל גג טכני.

ג. קווי הבניין יהיו בהתאם למצוין בתשריט.

ד. יותר ניווד שטחים בין הבניינים השונים בכל תא שטח בשיעור של עד 5%.

ה. תותר העברת שטחים משימוש מגורים לשימושים אחרים ותותר העברת שטחים משימוש אחר לשימוש מגורים, אך ורק עד לרף של 54.17% שטחי מגורים ו- 45.83% שימושים אחרים בבניינים בתאי שטח 1,2 ובין הבניינים בתאי שטח אלה (לפי חישוב כולל של שטחי הבניה בכל הבניינים בתאי שטח 1 ו-2) ובבניינים ובין הבניינים בתאי שטח 4 (לפי חישוב כולל של שטחי הבניה בכל הבניינים בתאי שטח 4). הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת. במסגרת העברת שטחים כאמור ישנתנו פירוט השטחים ומספרי יחידות הדיוור המפורטים בטבלה לעיל בהתאמה לשטחים שיועברו. כמו כן תותר העברת שטחים בין השימושים שאינם למגורים לבין עצמם בכל בניין ובין הבניינים השונים בתאי שטח 1 ו-2 ובין הבניינים בתאי שטח 4.

ו. שטחי השירות בקומות החניון המופיעים בטבלה לכל תאי השטח כוללים בין היתר את הרמפה המשותפת, חניות, מחסנים, מבואות, מדרגות, מערכות וחללים טכניים נדרשים. בקומות אלה תותר הצמדת מחסנים לדירות וזאת בהיקף של עד 12 מ"ר ליח"ד.

ז. במסגרת היתר הבניה תותר במבנים 9,10,11,12 בנספח הבינוי 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 בתכנית זו ונשמרו יתר הוראות התכנית.

ח. השטחים המיועדים למרפסות ייעודו למרפסות בלבד ובשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד. שטחים אלו אינם כוללים את שטחי המרפסות של המבנים לשימור. תותר תוספת שטחים עבור המרפסות של המבנים לשימור.

ט. תותר סגירת מרפסות בקירות עד שלושה כיוונים בלבד. תיאסר סגירת מרפסות בכיוון הרביעי. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

י. יותר ניווד שטחים מעקרי לשירות ולהיפך בתוך השימושים השונים בשיעור שלא יעלה על 5% מסך השטחים לכל שימוש.

יא. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל אינם כוללים שטחים נדרשים עבור החלקה התת-קרקעית המיועדת למרכז תחבורה. שטחים אלו יכללו בתכנית מפורטת נפרדת עבור תא שטח מס' 5 והחלקה התת-קרקעית.

יב. מספר הקומות בטבלה והגובה המצוין בנספח הבינוי אינו כולל יציאה לגג טכני ומעקה תקני.

יג. השטחים המיועדים לשימושים שאינם למגורים בתכנית זו יוכלו לשמש למגורים להכרה בהישג יד עפ"י סעיפים 4.1.2 א' ס"ק 11,12,13,14.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדרי מלון.

(2) עפ"י הקיים לשימור.

(3) מספר יח"ד אינו כולל דירות להשכרה ו/או דיוור מוגן אשר יתווספו לערך זה.

- (4) שטחים משותפים לתא שטח 1. ניתן לרשום יחידות בשטח זה כתתי חלקות נפרדות בצו הבית המשותף הנתונות לבעלות נפרדת ולרשום הצמדה בשטח זה של שטחים הראויים להצמדה..
- (5) שטחים משותפים לתאי שטח 1 ו-2. ניתן לרשום הצמדה של חניות בשטח זה לדירות המגורים..
- (6) עפ"י הקיים במבנה לשימור.
- (7) שטח עבור קומת עמודים מפולשת כחצר מקורה עבור גני הילדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות "נבי עכאשה (מערב)" שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 4923 מיום 26.09.2000).</p> <p>2. ע"פ סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח / 1978 אסור לבצע באתר עתיקות כל עבודות בניה, סלילה, חפירה, הריסה וכדומה, אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבע.</p> <p>3. בשטח הנ"ל קיים צורך לבצע חפירות ארכיאולוגיות מדעיות או חיתוכי בדיקה ע"פ שיקול דעתה של רשות העתיקות לפני תחילת העבודות באתר.</p> <p>4. 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>5. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p> <p>6. ללא נוכחות מפקח של רשות העתיקות, אסור לבצע במקרקעין כל עבודה הכרוכה בפגיעה בתת-קרקע או בכיסויה.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>1. החניה הנדרשת תהיה חניה תת קרקעית במפלסי החניה המסומנים בנספח התנועה ובנספח הבינוי.</p> <p>2. הכניסה והיציאה לחניונים לכלי רכב פרטיים ולרכבי משא ושירות במתחם תעשה מהרמפה המשותפת לכלל בעלי הזכויות ותאי השטח בתוכנית. מיקום הרמפה במסמכי התוכנית (לרבות התשריט) הינו מנחה ובסמכות הוועדה המקומית לאשר שינוי מיקום הרמפה ביחס למסומן בתשריט ובנספח התנועה המנחה של התוכנית וזאת בכפוף לתנאים המפורטים להלן: א. פרסום שינוי מיקום הרמפה בהליך הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק ומתן אפשרות להגשת התנגדות לשינוי מיקום הרמפה. ב. אישור מחלקת תושבי"ה בעיריית ירושלים, לרבות לענין הבטחת גישה למשאיות. ג. ככל ששינוי מיקום הרמפה יחייב הגבהה של מבנה בית קמיניץ, תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת חוות דעת הנדסית בדבר האפשרות להגבהת המבנה תוך שמירה על שלמותו, לרבות הקומות התת קרקעיות, ואישור מהנדס העיר לחוות דעת זו. בנוסף, תנאי למתן היתר כאמור יהיה תאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים, לרבות הצגת המבנה המוגבה במיקומו החדש, וחתכים המשקפים את הנצפות של המבנה המוגבה והגישה אליו. ד. אישור הוועדה המחוזית לשינוי המבוקש.</p> <p>3. לאחר הקמת הרמפה ומעבר כלי רכב לכלל החניונים התת קרקעיים, פריקה, טעינה ופינוי אשפה ייעשו בתת הקרקע. הוראה זו מחייבת וכל סטיה מממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. במפלס קומת חניה 3- (מפלס +785) תתאפשר כניסת רכבים לחניון מתחת לרחוב וולנברג ממגרש תכנית "בית מפא"י" עפ"י המסומן בנספח התנועה.</p> <p>5. רמפת הכניסה לחניונים מרחוב הנביאים או מרחוב ולנברג תתוכנן ותבוצע כך שתבטיח את ההיתכנות להתקשרות עתידית ביחס לשימושה לצורך כניסה לחניה של המגרש המערבי לשטח התוכנית (מתחם הדוידקה).</p> <p>6. החניה בתחום התוכנית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת היתר הבניה, בתוספת חניות אורחים בשיעור של כ- 10% ממספר יח"ד המוצעות. חניות האורחים לא יוצמדו ולא ישויכו ליחידת דיור מסוימת וישמשו את אורחי כלל יח"ד בכל מגרש.</p> <p>7. לפחות 70 אחוז מהחניות המיועדות למסחר ולמשרדים ישמשו כחניה ציבורית, ללא אפשרות</p>

דרכים וחניות	6.2
<p>הצמדה, וזאת לאור מיקומו של החניון המאפשר לו לשמש כחניון ציבורי ובהתאם לתקן החניה בירושלים המאפשר קביעה זו אף בשלב ההיתר.</p> <p>8. לכל תאי החניה בחניונים התת קרקעיים תוכן תשתית לטעינה חשמלית של כלי רכב.</p> <p>9. היתר הבניה למבנה מס' 11 אשר בתא שטח מס' 4 יכלול את החניה הנדרשת לפי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר ובהתאם למדיניות בינוי לאורך צירי רק"ל.</p> <p>10. בסמכות מהנדס העיר לאשר רמפת כניסה זמנית לתא שטח מס' 4 בהתחשב בבינוי הקיים. בכל מקרה לא תותר כניסת רכבים מרח' יפו. מימוש כניסה זמנית שאושרה כאמור כפוף לסיכום בין בעלי הזכויות בתא שטח 4 לבין בעלי הזכויות בתאי השטח דרכם תבצע הכניסה הזמנית.</p> <p>בנוגע למתווה הכניסה הזמנית והתנאים לביצועה (לרבות מימון הקמתה ותשלום בעד השימוש בה).</p> <p>11. ככל שהחניון התת קרקעי בתא שטח מס' 4 ייבנה לפני בינוי הרמפה, יותר פטור זמני משימוש בחניון. כמו כן, תכנון וביצוע הרמפה יותאמו לחניון בתא שטח 4, ויאפשרו את מימוש זיקת ההנאה למעבר אל תא שטח זה.</p> <p>12. תקן החניה לשימוש של תעשייה עתירת ידע (הייטק) יהיה בהתאם לתקן החניה למשרדים.</p>	



איכות הסביבה	6.3
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה/הריסה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים מרמפת הכניסה לחניון ומהפעילויות של המסחר המתוכנן ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>2. בשלב ההיתר תעודכן הבדיקה המיקרו אקלימית אשר בנספח, עפ"י מודל חיזוי רוחות נומרית ממוחשב וכן יוצגו הפתרונות האדריכליים למיתון הרוחות.</p> <p>3. לנושא מיתון רוחות לעת היתר בנייה יינתן מענה מקומי באזורים בהם חזויה הגברה של הרוח אשר הם חשופים לפעילות אנושית (לא כביש), ע"י פיתוח ייעודי הכולל צמחייה וריהוט רחוב מוגן רוח.</p> <p>תכנון האמצעים למיתון רוחות יעשה ע"י מתכנני הפיתוח, תוך התייחסות לתכניות העדכניות לביצוע ובליוי היועצים הסביבתיים של התכנית וייבחן שוב בשלב ההיתר.</p> <p>האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין הכול באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. האמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתרי בנייה, בהתאם לבדיקה של הרעש הצפוי מהרחובות בסביבה וזאת לאחר בחינה ואישור מחלקת איכות הסביבה כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנה בייעוד למסחר ותעסוקה יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס לכל הפעילויות המתוכננות בתכנית עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990 וזאת לאחר בחינה ואישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>6. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>7. אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים.</p>	





איכות הסביבה	6.4
<p>מסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בצד מזרח הפונה למגורים, לא תותר הצבה מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה. 2. חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יהיה הקמת פיר אוורור ייעודי לפליטת מזהמים לגג הבניין עבור השימושים המסחריים המבוקשים לרבות התקנת מערכת לסינון ריחות, הכול באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 3. מיקום בתי עסק רועשים כגון אולמות אירועים, בתי קפה, מסעדות, בארים, מועדונים וכדומה, יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה. 	



חשמל	6.5
<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים. גודל כל חדר ייקבע ע"י חברת החשמל בבואה לאשר את הבקשה להיתר. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 3. תובטח גישה לחדר השנאים, במשך 24 שעות ביממה לכלי רכב ועובדי חברת החשמל. 4. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, יועתקו תשתיות חשמל קיימות, במידת הצורך, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, באישור חברת החשמל. 5. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<ol style="list-style-type: none"> 1. עם הגשת בקשה להיתר, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק. 2. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום המעברים להולכי רגל ובשטחי הדרכים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים. 3. היה ויש צורך בהעתקת קו ביוב שמשרת את הבניינים הקיימים במתחם, כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הבנייה, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל העלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תכנית העתקה לקווים הני"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה. 4. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונם את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית. 5. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב יהיו באישור מדור רשת פרטית ויהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין. 6. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז. 7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב. 	

תקשורת	6.7
<p>מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל / 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

שימור	6.8
<ol style="list-style-type: none"> 1. הבניינים המסומנים בתשריט כ"מבנה לשימור", הנם בניינים המיועדים לשימור וחלות עליהם הוראות סעיף זה. <p>כללי:</p>	

2. לא תותר הריסתו של בניין לשימור.
3. שימור המבנים לשימור בגבולות התוכנית, כולל פרטים, יעשה בליווי אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בשימור, לרבות בעבודות חפירה ודיפון הכוללות עבודות תחת מבנים ואלמנטים לשימור. תותר חפירה מתחת למבנים לשימור בכפוף להגשת חוות דעת הנדסית בשלב היתר הבניה, לפיה ניתן לבצע חפירה כאמור תוך נקיטת האמצעים ההנדסיים הדרושים לשמירה על שלמות ויציבות המבנה.
4. המבנים המסומנים לשימור ישומרו וישוחזרו ככל הניתן בהתאם למצבם המקורי ותוך התחשבות בתוספות מוקדמות, והכל בתיאום עם מחלקת שימור ופיקוח לעת הוצאת היתר בניה.
5. לא יותרו תוספות בניה למבנה לשימור בתכנית זו, למעט המבנה ברח' הנביאים 65. תותר התאמת המבנים לשימור לתקני נגישות בבניה בחומרי בנין קלים ובניתוק ויזואלי.
6. "בית פרלמן" ברח' יפו 70 מיועד על פי תכנית זו להריסה.
7. תנאי לתחילת עבודות במבנה בית הכנסת של הבנין המוגדר בתכנית זו להעתקה ושחזור (מסומן בתשריט בסימבול למבנה להעתקה ושחזור מס' 1), יהא השלמת בדיקה, בליווי מומחה לציורי קיר, לגבי הימצאות ציורי קיר במבנה. ככל שיימצאו ציורים כאמור, הללו ישומרו ויועקו למבנה המשוחזר. הכל בתיאום עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים. העתקת המבנה אפשר שתעשה לתחומי מבנה אחר, או לשטח הפנוי מבניה בתכנית זו, והכל כפי שיוחלט לעת היתר, בליווי אדריכל שימור ובאישור מהנדס העיר.
- אזור איתור ערכי שימור:
8. השטח המסומן סביב המבנים לשימור, בתכנית השימור (נספח בינוי גיליון 1, תכנית שימור) כ"אזור איתור ערכי שימור", הנו אזור לבחינה פרטנית לעת הגשת היתר מכוח תכנית זו.
9. בחינה זו מיועדת להפרדה בין אלמנטים מאוחרים המיועדים להריסה, לבין אלמנטים מוקדמים או אלמנטי פיתוח שטח היסטוריים, המיועדים לשימור.
10. כל החלטה באשר לסיווג האלמנטים כאמור, תיעשה בתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.
11. שילוב אלמנטים אלה ייעשה תוך התחשבות בצורך לייצר מרחב ציבורי רציף ונגיש בכל תחום התכנית.
- בינוי ופיתוח:
12. לא יותרו שינויים באופיו האדריכלי של בניין לשימור, ובפרטי בניין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
13. מפלסי החוץ מסביב למבנים לשימור, יישמרו ככל הניתן על מפלס המקורי, וזאת על מנת לשמור על הקשר העירוני. "אזור איתור ערכי שימור" הוא אזור מנחה לשמירה על מפלסי החוץ.
14. התכנון העתידי של פנים המבנה ההיסטורי יתחשב במערך קירות הפנים המקורי. לפיכך, יותר לפתוח פתחים בקירות פנים מקוריים אך אין להרוס קירות אלה בשלמותם.
15. כחלק בלתי נפרד מהבניה המוצעת לבניין לשימור, תשופצנה חזיתות הבניינים הקיימים ויוסרו תשתיות חיצוניות כגון חיווט חשמל, צינורות ניקוז וכו', וזאת בתיאום עם המחלקה לשימור בעיריית ירושלים.
16. לא יותר דיקוק קירות מקוריים.
17. כל התאמה נדרשת לתקני בטיחות תעשה בחומרים קלים או שקופים בלבד, כגון זכוכית שקופה.
18. חומרי הגמר וטכנולוגית הבניה שישמשו לטיפול שימור ושחזור במבנים המקוריים, בחזיתות ובפנים המבנים לשימור, יהיו חומרי גמר אופייניים לתקופת בניית המבנה, ככל הניתן.

6.8

שימור

19. לא תותר אטימת פתחים מקוריים בחזיתות.
20. לא יותר פירוק תוספות מוקדמות למבנים היסטוריים, כולל בחזיתות.
21. תוספות מאוחרות הצמודות למבנה, ואשר נקבעו לפירוק, יפורקו באופן ידני וזהיר.
22. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי, כולל קונסטרוקציה ופרטים, ולהבטיח כי לא ייפגע במשך כל תקופת העבודות. ככל שמבנה היסטורי, או חלקים ממנו, ייפגע/ייהרס במהלך העבודות, ייקבעו זכויות הבניה בתחומו בהתאם להיקף הבניה בפועל של המבנה המקורי.
23. פרטי פיתוח שטח מקוריים ישומרו ככל הניתן בעת פיתוח השטח המוצע בהיתר. יש לשמור על שבילים מקוריים, וקשרים קיימים בין בניינים היסטוריים, ולשלבם בתכנון המוצע.
24. פתרון למרחבים מוגנים במבנים לשימור יהא תוך עדיפות למיקום במרתפים או בתוספות המוקדמות כחדרים מחוזקים.
25. אופי הטיפול בעצים בוגרים הנמצאים בסמיכות למבנים לשימור יקבע סופית לעת דיון בהיתר של המבנה לשימור. קיימת עדיפות לשימור עצים אלה, ולא תאושר עקירת עץ המסכנת מבנה לשימור.
26. תינתן עדיפות לפיתוח שטח ופיתוח נופי היסטורי בהתאם לתיק התיעוד המלא בשטח הסובב מבנה לשימור. בבית נבון, תינתן עדיפות לשחזור המרפסת בקומת הקרקע עם הפרגולה המקורית בחזית הצפונית, וזאת בהתאם לתיק התיעוד המלא של המבנה.

6.9

שימור

- תוספת על בנין לשימור:
27. תותר תוספת בניה לבניין לשימור ברח' הנביאים 65 בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
28. היתר בניה לבניין זה יתואם עם מחלקת שימור בעיריית ירושלים, ויעסוק בשילוב המיטבי בין המבנה ההיסטורי לתוספת המוצעת, באמצעים כגון ניתוק ויזואלי או נסיגה של הבניה החדשה לעומת המבנה ההיסטורי. ההיתר יעשה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור.
- תנאים להוצאת היתר בניה:
29. תנאי להיתר בניה בתחום התוכנית יהיה תאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים, בין היתר, על מנת להבטיח את השימור של המגוון התרבותי והאורבני הקיים ברחוב. במסגרת התאום עם מחלקת השימור יינתן דגש על הערכים המוחשיים והבלתי מוחשיים, לרבות רוח המקום והנרטיב ההיסטורי הגלומים במבנים וזאת בהתאם לממצאי תיקי התיעוד של התוכנית. התנאים שייקבעו על-ידי מחלקת השימור יהוו תנאים בהיתר הבניה.
30. היתר בניה למבנה לשימור יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.
31. תכניות השימור המוגשות במסמכי היתר הבניה יוכנו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא, ויובאו לאישור מהנדס העיר.
32. תנאי לאכלוס המבנה יהא שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר, ובתיאום עם יחידות השימור של עיריית ירושלים.
33. היתר בניה יכלול התייחסות מקיפה לעצים הסמוכים למבנה לשימור.
34. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה. בין הפתרונות הקונסטרוקטיביים המוצעים יבחר זה הנוקט בשיטות בעלות ההשפעה הפחותה ביותר על המבנה ההיסטורי.

<p style="text-align: right;">שימור</p>	<p style="text-align: right;">6.9</p>
<p>35. תנאי להיתר איכלוס למבנה "מלון קמיניץ" יהיה שילוב אמצעי שילוט או אחר, המציג את ההיסטוריה של המבנה לטובת הציבור, בתאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.10</p>
<p>1. מי הנגר יוזרמו למערכת העירונית, וזאת נוכח העדר שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים אליהם ניתן להפנות את מי הנגר. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת ספח של ניהול מי נגר (בנייה משמרת מים) כולל אמצעים לוויסות והשהיית מי נגר בתחום התכנית, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: right;">6.11</p>
<p>1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות. 2. עצים לשימור: עץ מס' 18 (מסומן בתשריט בצבע אדום). 3. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. 4. סטטוס עצים מס' 14,15,26,28,29,30 המסומנים בתשריט בצבע כתום יקבע לאחר סקר מעודכן שיוגש במסגרת היתר הבניה. 5. נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס. 6. בשלב התר הבניה יוגשו בקשות לרישיון כריתה כדין וכנגד ערבויות מתאימות לשימור והצלחת העתקת העצים התחום התכנית. 7. לעת היתר בניה יישקל נושא נטיעת עצים בסמוך למבנים ההיסטוריים ובמקומות בהם תיוותר קרקע מוצקה סביבם ובתאום עם האגף לשיפור פני העיר. 8. פיצוי נופי: לעת היתר תיקבע חובת נטיעה של לפחות 2 עצים בוגרים על כל עץ שנעקר. העצים החלופיים יהיה במידות שלא יקטנו מגודל דלי 9 וגובה 4.5 מ', והכל בהתאם לתכנית פיתוח כפי שתאושר ע"י אגף שפ"ע בעירייה לעת היתר. 9. לכל עץ שיישמר, יועתק או יינטע בתחום התוכנית תישמר אדמה בהיקף נפחי ובעומק ראוי לגדילת עצים גדולים עם צמרת גדולה, איכותית ונותנת צל נרחב, ובהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>	
<p style="text-align: right;">אקוסטיקה</p>	<p style="text-align: right;">6.12</p>
<p>1. אולמות וכנסים וכן אולם ספורט יתוכננו על פי הנחיות של יועץ אקוסטי 2. לא תותר כל השמעת מוזיקה באמצעות הפעלת מכשירי הגברת קול/ שימוש ברמקולים, פעילות כלי נגינה מתחת כיפת השמים, בשטחים הפתוחים של הפרויקט, לרבות במעברים ומקומות ציבורים למעט במקומות שייועדו לכך בתכנית ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר הצגת דוח אקוסטי ורישיון עסק.</p>	
<p style="text-align: right;">סטיה ניכרת</p>	<p style="text-align: right;">6.13</p>
<p>1. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי בכל בניין, כמצוי בנספח מס' 1 ובטבלה מס' 5, הנו מחייב. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. על אף האמור לעיל תותר סטיה של עד 1.5 מ' בבניינים בני 27 קומות ומעלה, ו- 0.5 מ' בבניינים עד 8 קומות. כמו-כן תותר סטיה בגובה הבינוי באישור מהנדס העיר לטובת מתקנים טכניים על הגגות. 2. המבנים המסומנים לשימור ישומרו וישוחזרו ככל הניתן בהתאם למצבם המקורי, והכל בתיאום עם מחלקת שימור ופיקוחה לעת הוצאת היתר בניה. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת. 3. הבניינים לשימור יחוזקו בהתאם לתקן 413 וזאת בתיאום עם מחלקת שימור. הוראה זו הנה</p>	

<p>6.13</p>	<p>סטיה ניכרת</p>	<p>מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 4. הוראות התוכנית בדבר החזית המסחרית במפלס הקרקע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>
<p>6.14</p>	<p>פסולת בניין</p>	<p>1. באחריות מגיש הבקשה להיתר בניה לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה ולפנותו לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל / 1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה. 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
<p>6.15</p>	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>1. תנאי למתן טופס 4 למגדל המגורים הראשון בכל תא שטח יהיה השלמת ביצוע של פתרון ביוב באותו תא שטח, להנחת דעת מחלקת התברואה בעיריית ירושלים. 2. תנאי למתן טופס 4 למגדל המגורים הראשון יהא השלמת הסדרי התנועה ע"פ התוכניות שיאושרו. 3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר אישור המחלקה לאיכות הסביבה. 4. תנאי למתן היתר אכלוס בתא שטח בתחום התוכנית יהא שימור בפועל של המבנים המיועדים לשימור באותו תא שטח.</p>
<p>6.16</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון העיצוב האדריכלי של הבניינים והמגדלים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לתא השטח נשוא ההיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. תוכנית זו תכלול, בין היתר, התייחסות לנטיעת עצים ברחוב ולנברג. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובצמוד למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהא ביצוע פתרון ביוב באותו תא שטח שיאושר ע"פ כל דין בתאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים. 5. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה הוא אישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם. לפני הכנת תכניות מפורטות להגשת היתר בניה יתואמו חדרי השנאים עם אדריכל חח"י ע"פ מפרט של חברת החשמל. 6. תנאי למתן היתר יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 7. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תאום התכנון עם אגף שפ"ע בעירייה לעניין עצים המיועדים לשימור ולעקירה והעצים המיועדים לנטיעה באותו תא שטח. 8. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום מול יחידת השימור העירונית. 9. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח הוא תיאום עם פיקוד העורף מחוז ירושלים בנושא</p>



6.16	תנאים בהליך הרישוי
<p>המיוגון הנדרש עבור נשוא ההיתר.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם הרשות הארצית לכיבוי והצלה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור ממורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה לתכנון המפורט המבוקש.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל תא שטח יהא רישום הערה בספרי מקרקעין לקיומה של זיקת הנאה לציבור שאינה מוגבלת בזמן ובשימוש הנקבעת במסגרת תכנית זו באותו תא שטח.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף תברואה לעניין פתרונות אשפה ומחזור, כולל בחינת האפשרות לפתרון פנאומטי לאשפה. כמו כן יובטחו שני זרמי אשפה בכל מבנה רב קומות בתחום התוכנית.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה ו/או יציאה לביצוע יהא אישור אגף שפ"ע (גננות, אחזקה, מאור ובטיחות).</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין באותו תא שטח, כולל בין היתר, בניית אגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת לחץ והכנת חדרים יעודיים או נישות להתקנת מערכות מדידה.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>19. תנאי בהליך הרישוי של כל תא שטח יהיה צירוף נספח פיתוח מפורט למפלס הקרקע באותו תא שטח, אשר יכלול, בין השאר, תוכנית תאורה למניעת מרחבים חשוכים ומוסתרים.</p> <p>20. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטת וזמנית לתקופת עבודות הבניה ע"י אגף תושי"ה ומשטרת ישראל, שתתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>התייחסות לתנועה משמעותית של תלמידים והולכי רגל ברחוב הנביאים, כולל סטנדרטים בטיחותיים לעניין זה, בחינת האפשרות יציאה שמאלה מהרמפה הממוקמת ברחוב הנביאים לכיוון בניין כ"ח ומניעת פניה שמאלה למתחם מהנתיב הנגדי ברח' הנביאים, בחינת האפשרות להגדיר שעות מעבר מותרות לכלי עבודה ומשאיות ברח' הנביאים, כך שלא יותר מעבר בשעות ההגעה והיציאה אל/מבית הספר.</p> <p>21. תנאי לאכלוס כל תא שטח בתוכנית יהיה התקשרות עם חברת או חברות ניהול, אשר תהינה אמונות על אחזקת אותו תא שטח ושטחי המתחם המשותפים ליותר מתא שטח אחד ותפעולם.</p>	
6.17	זיקת הנאה
<p>א. השטח המסומן בתשריט בכל תא שטח כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו זיקה לציבור במפלס הפיתוח והרחובות בלבד בהתאם למפלס המסומן בתשריט בתחום זיקת הנאה, ללא מגבלה כלשהי בזמן ובשימוש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין לגבי אותו תא שטח על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה באותו תא שטח כאמור בסעיף 6.16 (13) לעיל.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה על פני הקרקע כתנאי למתן היתר בניה באותו תא שטח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. תיאסר סגירתו של השטח או חסימתו למעבר הציבור, ויאסר קירווי של המרחב הפתוח, וזאת</p>	

זיקת הנאה	6.17
<p>למעט אלמנטים מקומיים של הצללה כפי שיאושרו בהיתר הבניה ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. השטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה בצבע אדום הינו זיקת הנאה לציבור במפלס תת קרקעי אחד, כמפורט בתשריט, המיועד למעבר ציבורי לתחנת הרכבת מרחוב יפו ומקומת הקרקע של המסד המסחרי במבנה מס' 10, ללא מגבלה כלשהי בזמן ובשימוש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ה. בתחום הרמפה הממוקמת בתאי שטח 1, 2 ו-4, מעליות הפריקה והטעינה ובמעבר האספקה והאשפה תרשם זיקת הנאה הדדית בין בעלי תאי השטח השונים בתכנית.</p> <p>ו. זיקת הנאה להולכי רגל המסומנת בצפון-מזרח שטח התכנית, באופן הגובל עם רח' הנביאים, תוסדר באופן שתיקבע רצועה רציפה ברוחב של לפחות 2.5 מ' ללא הפרעות כלשהן להולכי רגל. רצועה זו תהיה ברצף עם המדרכה הנמצאת ממערב וממזרח לה. בכל מקרה בו יקבעו עמודים בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל, המרחק בין הצד החיצוני של העמוד לאבן השפה לא יפחת מ 0.5 מ'</p> <p>ז. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר ברכב בצבע ירוק הינו זיקה לכל בעלי הזכויות בתוכנית לרמפת הכניסה לכלי רכב, לרבות לכלי רכב תפעוליים, למפלסי החניה. כמו כן שטח זה מקנה זיקת הנאה לבעלי הזכויות במתחם הדוידקה, גוש שומה 30050 חלקה 92, דרך רמפת הכניסה לחניון בתוכנית הנוכחית וזאת באופן המוביל לחניון במגרש שלהם ובהתאם לתכנון המפורט כפי שייקבע לעת היתר בניה ובכפוף לסיכום כספי בין בעלי הזכויות בתוכנית לבין בעלי הזכויות במתחם הדוידקה בנוגע להשתתפות בעלי הזכויות במתחם הדוידקה בחלק יחסי של עלויות הקמת הרמפה ובחלק יחסי של עלויות התפעול השוטף שלה. כמו כן שטח זה ובנוסף השטח המסומן לזיקת הנאה לכלי רכב בצבע אדום בתא שטח 3 המתייחס למעבר בתת הקרקע בין מפלס 785.90 בחניון בית מפאי למפלס 785.00 בתא שטח 1 מקנים זיקת הנאה למעבר ממתחם בית מפא"י (חלקות 51 ו-63 בגוש שומה 30050) לצורך מעבר רכב תת קרקעי מחניוני התוכנית לחניון בית מפא"י. זיקת ההנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע תהיה רציפה מחניון בית מפא"י ועד החיבור לרצועת דרך מהחניון בתכנית זו. סימון זיקות ההנאה לרכב בתשריט כפוף לשינוי במיקומן, ככל שיידרש במקרה של שינוי מיקום רמפת הכניסה לכלי רכב בשלב היתר הבניה, בהתאם להוראות סעיף 6.2(2) לתוכנית זו.</p> <p>ח. השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר ברכב על רחוב הנביאים מצפון למבנה מס' (מלון הנביאים) הינו זיקה עבור מפרץ הורדה והעלאת נוסעים לטובת השימושים המלונאים בתכנית.</p> <p>סעיפי הוראה זו הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.18
<p>1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.19
<p>1. נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.19
<p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות עגורנים</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת עגורן תשלח הודעת הקמה (פקס : 03-6065954, טל : 03-6063866, מייל : .(air21@idf.gov.il</p> <p>5. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של מתן ההיתר או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.</p>	
הריסות ופינויים	6.20
<p>1. המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו בתא שטח בתחום התוכנית כתנאי להוצאת היתר בניה באותו תא שטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>2. סימון להריסה המופיע בשטח של "אזור לאיתור ערכי שימור" מחויב בבדיקה פרטנית כתנאי להוצאת היתר בניה בשטח זה, והכל בכפוף להוראות 6.8 בתכנית זו</p>	
איחוד וחלוקה	6.21
<p>1. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה בחלק מתחום התוכנית.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתחום החלוקה החדשה המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.</p> <p>3. התוכנית כוללת הוראות לרישום חלקה תלת מימדית בתחום תת הקרקע של תאי שטח מס' 1 ו-5 בתוכנית זו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת ממדי) התש"ף - 2020.</p> <p>4. השטח התת קרקעי יהא בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום עם כיתוב המילה תחבורה לאורכו ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.</p> <p>5. תחום הגבהים של החלקה התת קרקעית יהיו בין המפלסים 700.0 מצדם התחתון לבין מפלסים 798.0 עד 802.5 המהווים את פני תחתית רצפת המרחב הציבורי שמעליה מצדם העליון ובהתאם לנספח התלת ממד (נספח מס' 12). יודגש כי חלקה תת קרקעית זו אינה כוללת את פני הקרקע והמרחב הציבורי המסומן בזיקת הנאה להולכי רגל הנמצא מעליה המהווים חלק מתא שטח מס' 1, למעט שטח על קרקעי של תא שטח מס' 5.</p> <p>6. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תלת ממדית לצרכי רישום (תמ"ר), שתוגש בתוך ארבעה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>7. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6 לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>8. השטח המיועד לדרך בתא שטח מס' 3 יופרשו במסגרת החלוקה החדשה וירשמו על שם העירייה בהתאם לדין.</p> <p>9. החלקה החדשה המיועדת למרכז תחבורה בתא שטח 5 ובשטח התת קרקעי המסומן באדום עם כיתוב המילה תחבורה לאורכו תרשם על-שם מדינת ישראל.</p> <p>10. ככל שלא ניתן יהיה לקדם את התוכנית התלת ממדית לצרכי רישום ו/או את הרישום על שם מדינת ישראל כאמור בסעיף 9 לעיל עד להשלמת הליכי הסדר מקרקעין לגבי המקרקעין הכפופים לתוכנית, אזי, עד להשלמת הליכי ההסדר יירשמו הזכויות בתא שטח 5 ובשטח התת קרקעי המסומן באדום עם כיתוב המילה תחבורה לאורכו על-שם מדינת ישראל בכל דרך</p>	

6.21 איחוד וחלוקה	
רישומית חוקית אחרת אשר תשקף ותהיה שוות ערך לבעלות, בהתאם להוראות לשכת רישום מקרקעין וביצוע ההוראות המפורטות בסעיף 6.21 זה לעיל יושלם עם השלמת הליכי ההסדר.	

6.22 תשתיות	
על-מנת לאפשר את ביצוע התוכנית יתאפשר תכנון וביצוע תשתיות עירוניות בתחום התוכנית, לרבות תשתיות זמניות לשלב הבנייה ותשתיות קבועות. במסגרת זו תותר גם העתקת תשתיות קיימות, תוך תיאום בין בעלי תאי השטח בתחום התוכנית שבתחומם תועבר התשתית העירונית	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית רמפת גישה לקומות החניה.	תנאי להיתר איכלוס בכל תא שטח (בכפוף להוראות סעיפים 6.2(10) ו- 6.2(11) לעיל).
2	פיתוח השטח בזיקת ההנאה בכל תא שטח.	תנאי להיתר איכלוס באותו תא שטח.
3	מימוש התוכנית בחלקה 83 (תא שטח מס' 4)	הצגת הסכמות בין כל בעלי הזכויות בחלקה, או אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בחלקה זו, אשר תבטיח את החלוקה היחסית של הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום מתן תוקף.

