

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0601898

מרכז מסחרי דרום מערב ירושלים - הרחבת שטחי קניון עזריאלי מלחה

ירושלים

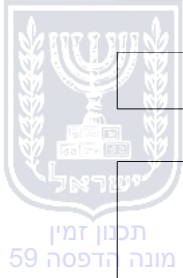
מחוז

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

התכנית חלה על שטח של כ-50 דונם הנמצאים בדרום מערב ירושלים ממזרח ומדרום לשכונת מלחה, ממערב לכביש בגין ואצטדיון "טדי" ומצפון לגן הטכנולוגי. בין הרחובות מנחם בגין ממזרח, דרך אגודת הספורט הפועל מצפון וממערב ודרך אגודת ספורט מכבי מדרום.

על מגרש מספר 23 קיים ופועל קניון "עזריאלי מלחה" בהיקף של כ-48,000 מ"ר שנבנו על פי תב"ע 3419, תב"ע 3419 ב' ותב"ע 3419 ח'. כמו כן כלולה בתכנית חלקה מספר 21 המיועדת לגן ארכאולוגי לפי אותן תכניות. יזם הקניון, קבוצת עזריאלי מבקש תוספת שטחים להקמת מבנה לדיור מוגן, מבנה תעסוקה, שטחים לתעסוקה, מבנה רב תכליתי לשימושים מעורבים ומסחר. במסגרת התכנית המוצעת, יוקצו שטחים נרחבים למסחר תומך רחוב המשתלב עם מסמך מדיניות הוועדה המחוזית לעניין הרק"ל ולתכנית קו הרכבת הקלה, שיתרמו ליצירת מרחב אורבני אחיד המאפשר פעילות עירונית שוקקת במפלס הרחוב. בנוסף, יפותח הגן הארכיאולוגי כגן ציבורי לרווחת תושבי העיר וייבנו חניונים תת קרקעיים למספר מקומות החנייה אשר יידרשו לשרות שימושים אלו.

כל אלו יהוו ביחד מוקד עירוני תוסס ומזמין המשלב פעילות אורבנית, חברתית ותרבותית למסחר, תעסוקה, קהילה ודיור מוגן תוך מתן מענה לצרכים ציבוריים קיימים ועתידיים אשר ישרתו את תושבי העיר כולה ובפרט את תושבי השכונות הדרומיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי דרום מערב ירושלים - הרחבת שטחי קניון
עזריאלי מלחה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0601898 מספר התכנית

50 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית 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

217875 קואורדינאטה X

628750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קניון מלחה בשכונת מלחה בירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אגודת ספורט בית"ר	1	
ירושלים	אגודת ספורט הפועל	4	
ירושלים	אגודת ספורט מכבי	1	

שכונה מלחה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30460	מוסדר	חלק	21, 23	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/02/1989		1751	3623	תכנית זו מחליפה את תכנית 3419 בתחומה.	החלפה	3419
08/07/1990		3319	3780	תכנית זו מחליפה את תכנית 3419 ב בתחומה.	החלפה	3419 / ב
16/05/2012		3971	6416	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3419 / ו בתחומה.	החלפה	3419 / ו
10/07/2003		3415	5205	תכנית זו מחליפה את תכנית 3419 / ח בתחומה.	החלפה	3419 / ח
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו משנה הוראות תכנית 101-0178129 לעניין זכות הדרך.	שינוי	101-0178129



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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				עופר קולקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עופר קולקר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	12/06/2022	עופר קולקר	15: 05 12/06/2022	נספח בינוי 1	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	12/06/2022	עופר קולקר	15: 07 12/06/2022	נספח בינוי 2	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	12/06/2022	עופר קולקר	15: 08 12/06/2022	נספח בינוי 3	לא
איכות הסביבה	רקע	1: 1	71	13/06/2022	רון לשם	09: 26 13/06/2022	חוו"ד סביבתית	לא
תנועה	מנחה	1: 500		22/03/2022	אייל קראוס	10: 48 08/05/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	22/03/2022	רות מעוז	10: 46 08/05/2022	נספח פיתוח נופי 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		22/03/2022	רות מעוז	10: 47 08/05/2022	נספח פיתוח נופי 2	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	69	19/11/2018	אדיר אלווס	18: 13 19/11/2018	נספח סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/03/2022	אהוד קראוס	10: 42 08/05/2022		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עיריית ירושלים	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים		1	02-6297745	02-6296178	khyaacov@ jerusalem.m uni.il
	פרטי	(2)		קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-6081400	03-6094518	shaib@azrie li.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין העירייה.

(2) כתובת: מרכז עזריאלי 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין) (1	132	03-6081400	03-6094518	scanazrieli@azrieli.c om

(1) כתובת: מרכז עזריאלי 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	עיריית ירושלים			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297745	02-6296178	khyaacov@jerusale m.muni.il
בעלים	רשות הפיתוח			רשות הפיתוח באמצעות רמ"י	ירושלים	(2)	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@mmi.gov.i l
חוכר	קבוצת עזריאלי בע"מ			קבוצת עזריאלי בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	132	03-6081400	03-6094518	shaib@azrieli.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: בית העירייה.

(2) כתובת: יפו 216.

(3) כתובת: מרכז עזריאלי 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עופר קולקר	17480	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	19	02-6254603	02-6235747	opher@kke.co.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)	87	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
יועץ איכות סביבה ובניה ירוקה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(3)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
אדר' נוף	יועץ נופי	רות מעוז		- ברוידא מעוז אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב-יפו	יוסף הנשיא	18	03-7528197	03-7515827	ruth@bm-landscape.co.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למדידות ורישום בע"מ	ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	Photocad@kraus-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	8803	אייל הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	(4)	2	02-5238814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין מונה הדפסה 59



תכנון זמין מונה הדפסה 59

(1) כתובת: בית הדר קומה 5..

(2) כתובת: חגור ת.ד. 309, מושב חגור, 45870.

(3) כתובת: ת.ד. 3694.

(4) כתובת: בית הדפוס ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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**

הרחבת קניון עזריאלי מלחה ותוספת שימושים ובינוי עבור מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, שירותי קהילה וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

- א. שינוי יעוד הקרקע משטח מסחרי מיוחד לייעוד דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת הוראות בנוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי בעניין:
 1. תוספת מבנה בגובה 18 קומות ומבנה נוסף בגובה 8 קומות לדיור מוגן בהתאם לנספח הבינוי
 2. תוספת בניה בגובה 5 קומות על גבי 5 קומות דיור מוגן בצפון מזרח המגרש ומבנה נוסף בגובה 18 קומות לתעסוקה בדרום מזרח המגרש וכל זאת בהתאם לנספח הבינוי.
 3. תוספת מבנה רב תכליתי לשימושים מעורבים.
 4. הרחבת המבנה המסחרי הקיים בהתאם לנספח הבינוי.
 5. תוספת שטחים למסחר בהיקף המגרש בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הרחבת החניון הקיים ובניית מרתפי חניה תת קרקעיים, לבאי המסחר, שטחי תעסוקה והדיור המוגן.
- ד. קביעת מס' הקומות המרבי מעל לקומת הכניסה ומספר מקומות החנייה.
- ה. קביעת מקום להרחבת הקניון ע"י בנית תוספת שטחי מסחר כהמשכו בגבהים הקיימים.
 - ו. קביעת קווי בנין חדשים.
 - ז. הוספת שימושים ושטחי בניה למשרדים ותעסוקה, מסחר, שימושים לציבור, דיור מוגן ושירותי בריאות.
 - ח. קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לפיתוח שטח הגן הארכיאולוגי.
 - ט. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
 - י. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 - יא. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	5244, 5242
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה	דרך מאושרת	5242
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	101
חזית מסחרית	דרך מאושרת	5242
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	5244, 5242
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מסחרי מיוחד	46,330	92.67
שצ"פ	3,664	7.33
סה"כ	49,994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	46,144.04	92.16
דרך מאושרת	260.62	0.52
שטח ציבורי פתוח	3,664.66	7.32
סה"כ	50,069.32	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>דיור מוגן: שטחים לרווחת הדיירים כגון - מתקני ספורט, בריכות שחייה, חדרי אוכל, ומטבחים, שטחי התכנסות ואולמות, שירותי בריאות ובהם מרפאות, קליניקות לרופאים, חדרי ניתוח וטיפול, מחלקת אשפוז ואו סיעודית, מחלקת תשושי נפש וכד'.</p> <p>מסחר: מסחר קמעוני וסיטונאי בסוגים ובגדלים שונים, בתי כלבו ומרכולים, מסעדות ומזנונים, אולמי מופעים ובידור, בתי קולנוע, משרדים, בנקים, בתי מרקחת, מרפאות, מתקני שעשועים וספורט כגון באולינג.</p> <p>תעסוקה: תעסוקה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים כגון: משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות, נציגויות של ארצות חוץ וכד'.</p> <p>שטח ציבורי מבונה: 1. שטח ציבורי מבונה בהיקף של 1,000 מ"ר למרכז חברתי עירוני בינתחומי לקשישים. שטח ציבורי מבונה בהיקף של 1,800 מ"ר לשימושי חברה, רווחה, קהילה ופנאי. השימוש הספציפי יתואם עם מנהל חברה ופנאי ואגף מבני ציבור, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי א. צנרת ומתקני תשתית על הבניין: אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת וצנרת מתקנים למיזוג אוויר.</p> <p>ב. חלונות ממ"דים: (1) אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית הרחוב או שטח פתוח ציבורי אלא אם חלונות הממ"ד יתוכננו כחלון נגרר לתוך כיס ע"פ הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהיה שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו.</p> <p>ג. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980 או כל חוק שיבוא במקומו.</p> <p>ד. מערכות סולאריות: תנאי להצבת מערכות סולאריות יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה בהתייחס לנושא הסנוור של מערכות אלה.</p>



דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.1
<p>ה. חומרי הבנייה :</p> <p>(1) לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזיתות אלא אם כן יהיה בטון לבן ובגוון האבן הטבעית.</p> <p>(2) החיפוי המבנה החיצוני יבוצע ב 30 אחוזים לפחות באבן טבעית מרובעת ומסותתת, יותר חיפוי קירות חיצוניים באלמנטים דמויי עץ או חומרים קשיחים אחרים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>(3) יותר שימוש באלמנטים שאינם מצופים באבן טבעית כאלמנטים עיצוביים כגון : מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון : פי וי סי וכו'.</p> <p>שילוב אלמנטים אדריכליים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו .</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים לסירוגין בצבע אפור וסגול מיועד לדיוור מוגן, מסחר ותעסוקה בהתאם למפורט להלן :</p> <p>א - בינוי כללי :</p> <p>(1) תותר הרחבת הקומות המסחריות הקיימות של הקניון בשתי קומות בצידו הצפוני והדרומי של הבנין.</p> <p>(2) בשטחי החנויות שבקומות המסחריות תותר הקמת גלריות כמשמעותן בחוק.</p> <p>(3) תותר הקמת בנין משולב רב קומתי ובו שטחים לדיוור מוגן ומשרדים ותעסוקה בצידו הצפוני והדרומי של המגרש על פי נספח הבינוי.</p> <p>(4) תותר הקמת מבנה תעסוקה רב קומתי בחלקו הדרומי של המגרש על פי נספח הבינוי.</p> <p>(5) בשלב היתר הבניה יחולק החניון בהיבט התפעולי כך שתתאפשר תנועה בין החניונים והפעלה בשלבים בהתאם לביקושים.</p> <p>(6) מפלס הכניסה הקובעת למגרש יהיה +682.80 בהתאם למפלס הבינוי הקיים.</p> <p>(7) גובה מערכות ותקנים על הגגות : תותר התקנת תורן ואנטנות תקשורת וכן מערכות ומתקנים שונים מעבר לגובה המצוין בתכנית ובתיאום עם מנהל התעופה האזרחית וצה"ל.</p> <p>(8) הבניה המוצעת תעמוד בתקן הישראלי לבניה ירוקה.</p> <p>ב - דיוור מוגן :</p> <p>(1) הדיוור המוגן מיועד לאוכלוסייה מבוגרת.</p> <p>(2) תמהיל הדירות יקבע בעת הבקשה להיתר בנייה ומספר יחידות הדיוור המוגן יהיה לפחות 280 יחיד. ניתן לאחד דירות.</p> <p>(3) יותר הקמת מערך סיעודי אשר יכלול מח' סיעודית, מח' תשושים, מח' תשושי נפש, דיאליזה, וכדו'. מספר המיטות יקבע בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>(4) שטח מרפסות - לכל יחיד יוקצו שטחים עבור מרפסות על פי השטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>(5) תותר תחנת מעליות בגג המבנה למטרת מרחב פעילות לדיירי הדיוור המוגן.</p> <p>(5) תותר בניית פרגולות על גבי גג המבנה ובחצר הפנימית.</p> <p>(6) יותרו שטחים לרווחת דיירי הדיוור המוגן גם בתת הקרקע.</p> <p>(7) תותר הקמת מרפסות במסגרת השטחים שיועדו למטרה זו בטבלה 5 לצידם של שטחי הציבור של הדיוור המוגן.</p>	<p>ב</p>



דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.1
<p>(8) תובטח גישה לדיוור המוגן מכיוון השצ"פ.</p> <p>(9) מיקום הכניסה לדיוור המוגן יקבע בשלב היתר הבניה, בתיאום עם אדריכל העיר, תוך הבטחה של יצירת כניסה אשר תשקף תפקוד ומיצוב של הדיוור המוגן כאיכותי ובסטנדרטים גבוהים ושילובה הראוי במרחב הסובב.</p> <p>(10) תותר כניסה לדיוור המוגן מקומות המסחר. כניסה ממפלס המסחר לא תחשב במניין הקומות של הדיוור המוגן.</p> <p>(11) מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי למבני דיוור מוגן יהיה כמצוין בטבלה 5.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות בינוי</p> <p>ג - מבנה תעסוקה דרום :</p> <p>(1) מבנה התעסוקה הדרומי יבנה בצידו הדרומי מזרחי של המתחם בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>(2) יותר הקמת מרפסות קומתיות כל אחת ובתנאי שסך כל שטחי המרפסות בכל הקומות לא יעלה על המצוין בטבלה 5.</p> <p>(3) יותר הקמת 2 קומות טכניות מעל בנין התעסוקה ובנין הדיוור המוגן בכל שטח הקומה.</p> <p>(4) מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי למבנה תעסוקה דרום יהיה כמצוין בטבלה 5.</p> <p>(5) כניסה ממפלס המסחר לא תחשב במניין הקומות של מבנה התעסוקה .</p> <p>ד- מבנה תעסוקה צפון :</p> <p>(1) מבנה התעסוקה הצפוני יבנה בצידו הצפוני מזרחי של המתחם.</p> <p>(2) יותר הקמת מרפסות קומתיות ובתנאי שסך כל שטחי המרפסות לא יעלה על המצוין בטבלה 5.</p> <p>(3) מיקום הכניסה לשטח התעסוקה אשר יבנה בשלב א' יקבע לעת מתן ההיתר ובתיאום עם אדריכל העיר תוך הבטחה של יצירת כניסה אשר תבטיח את תפקודו ומיצובו של שטח התעסוקה כאיכותי ובעל סטנדרטים גבוהים.</p> <p>(4) מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי למבנה תעסוקה צפון יהיה כמצוין בטבלה 5.</p> <p>ה- מבנה לטובת הציבור :</p> <p>(1) מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי למבנה לטובת ציבור יהיה כמצוין בטבלה 5.</p> <p>ו- חזית מסחרית :</p> <p>מיקום החזית המסחרית בהתאם לסימון בתשריט ובנספח הינו מחייב.</p> <p>יותר כניסות לרכב לאורך החזית המסחרית.</p> <p>תותר גמישות במיקום שטחי החזית המסחרית, לרבות מיקום הכניסות לרכב, בכפוף להבטחת חזיתות מסחריות פעילות בחזיתות המסומנות בתשריט במפלס הרחוב ובנספח הבינוי, באישור אדריכל העיר.</p> <p>(1) מפלסי החנויות יהיו קרובים ככל הניתן למפלס הפיתוח של המדרכות המשיקות להן.</p> <p>(2) גדלי החנויות יתואמו עם אדריכל העיר לעת מתן היתר הבניה בדגש על תמהיל מגוון של גדלי חנויות.</p> <p>(3) תובטח כניסה נפרדת לכל חנות לאורך החזית המסחרית הפונה אל הרחוב או מכיוון הרחוב או</p>	ג



<p style="text-align: center;">דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה</p> <p>מכיוון סימון החזית המסחרית.</p> <p>ז- שטח ציבורי מבונה :</p> <p>(1) השטחים הציבוריים יהיו נגישים וימוקמו חלקם במפלס הרחוב ומעליו ויהיו בזיקה ישירה לרחוב. אין להציע שטחים עיקריים תחת מפלס הרחוב בפתח הכניסה למבנה.</p> <p>(2) חזית המבנה הציבורי כלפי הרחוב תהיה בקו 0.</p> <p>(3) יש להבטיח שלפחות 500 מ"ר מהשטח הציבורי לשימושי חברה, רווחה, קהילה ופנאי יהיו בחלל בגובה של 5 מ' לפחות, על מנת לאפשר פעילויות שונות במבנה.</p> <p>(4) במבנה הרב תכליתי בדופן המערבית של המגרש בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע תכלת בקומות +5.6, +9.5 ו-13.5 לערך, אשר שטחו כ-2,800 מ"ר, יותר שימוש למרכז חברתי עירוני בינתחומי לקשישים ששטחו 1,000 מ"ר ושימוש לחברה, רווחה, קהילה ופנאי בשטח של כ-1,800 מ"ר. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.12 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימושים אלה תהא סטייה ניכרת.</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א. ביצוע עבודות הפיתוח באתר יעשה בתיאום עם עיריית ירושלים</p> <p>ב. מעל לחניונים או גגות אחרים חדשים עליהם יהיה פיתוח נופי, יש ליצר בתי גידול לעצים אשר ככל הניתן יהיו בעומק של 1.5 מ'. סוג מצע הגידול יקבע לעת תכנון מפורט ע"י האדריכל ואגרונום מלווה של הפרויקט.</p> <p>ג. הוראות לטיילת :</p> <p>(1) השטח המסומן בתשריט למעבר רגלי בסימון רשת בצבע צהוב הינו שטח עם זיקת הנאה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. שטח זה יפותח כטיילת לטובת הציבור על ידי מגישי הבקשה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>(2) בשטח המוגדר כטיילת, יותר מעבר לשימוש הציבור בכל שעות היממה.</p> <p>(3) תכנון הטיילת יאפשר מעבר רכב מסחרי לפריקה וטעינה על פי דרישת התפעול של הקניון.</p> <p>(4) תכנון התנועה יתחשב בבטיחות הולכי הרגל ומשתמשים אחרים בטיילת.</p> <p>(5) לא תותר חדירה קונסטרוקטיבית או אדריכלית לתחומי רצועת המתע"נ על פי הקרקע ובתת הקרקע. אלא באישור מנהלת תכנית אב לתחבורה</p> <p>(6) מפלס ה-0.00 של כל אחד מהבניינים המוצעים בתכנית יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-3.</p>	<p style="text-align: center;">ד</p>
<p style="text-align: center;">תקשורת</p> <p>מתקני תקשורת :</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל"ח 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: center;">ה</p>
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.2.1</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
	השטח המסומן בצבע ירוק הינו שטח לגן ארכיאולוגי עם הנחיות מיוחדות.
4.2.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>הנחיות מיוחדות לתכנון הגן הארכיאולוגי:</p> <p>א - שימושים:</p> <p>השימושים המותרים בו הינם כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נטיעת עצים, גינון. - מעברים ושבילי הולכי רגל, מדרגות, רמפות. - ספסלי גן ושולחנות גן. - מבני הצללה - פרגולות. - תאורה ועמודי תאורה. - מתקני משחק ומתקני ספורט. - קווי תשתית תת קרקעיים. <p>ב- הוראות פיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ביצוע הפיתוח של השטחים הפתוחים יעשה בתיאום מלא עם רשות העתיקות. - בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקייה, אשר יחוברו לתשתית העירונית. - תובטח גישה מכיוון רחוב אגודת ספורט הפועל אל תחום השצ"פ.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
											11500	36500	46374	מצב מאושר	101	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		
500	(2)	(2)	(2)	(2)	18 (1)	91					6350	21000	46374	מבנה תעסוקה דרומי	101	תעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		
120	(2)	(2)	(2)	(2)	10 (3)	67					1000	5000	46374	תעסוקה צפון	101	תעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		
3600					18 (5)	95.7	288 (4)		1000	1000	6000	32000	46374	דיור מוגן	101	דיור מיוחד	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		
	(2)	(2)	(2)	(2)	3						5000	7670	46374	הרחבת הקניון לכיוון צפון	101	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		
	(2)	(2)	(2)	(2)	4	25					110	1000	46374	מרכז חברתי עירוני לקשישים	101	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		
	(2)	(2)	(2)	(2)	4	25					190	1800	46374	לשימוש רווחה קהילה ופנאי	101	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		
	(2)	(2)	(2)	(2)							1300	1800	46374	חזית מסחרית דרומית	101	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		
	(2)	(2)	(2)	(2)							90	610	46374	חזית מסחרית מערבית	101	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)							1200	2000	46374	חזית מסחרית תומכת טיילת	101	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)					74000		22100		46374		101	חניון	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו למעט:

שטחי מיגון וחניה אשר אושרו לפי תקן בעת קבלת היתרי בניה מס': 1990/0473.00, 1990/0473.02, 1990/0473.03.

ב. בכל מקום בו צוין מספר הקומות במבנה הדיור המוגן ובמבנה התעסוקה הדרומי יתווספו עוד 2 קומות טכניות

ג. חישוב הגבהים ומספר הקומות בטבלה ייעשה ביחס למפלס כניסה קובעת +682.80 מעל פני הים זאת בכפוף להוראות סעיף 4.1 ב 6 לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר הקומות מעל מפלס הייעוד התחתון : תעסוקה דרומית +694, ובהתאם למופיע בנספחי הבינוי ..

(2) כמצוין בתשריט ובנספחי הבינוי. תותר סטיה של עד מטר אחד מקווי הבניין באישור מהנדס העיר ללא סטיה מקו המגרש..

(3) מספר הקומות מעל מפלס הייעוד התחתון : תעסוקה צפונית +702, ובהתאם למופיע בנספחי הבינוי ..

(4) לפחות 280 יח"ד.

(5) מספר הקומות מעל מפלס הייעוד התחתון : דיוור מוגן +702 ובהתאם למופיע בנספחי הבינוי ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 - ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו.
 - ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) 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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
 - ה. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, בין היתר לשם בחינת הצורך בקביעת הסדרי תנועה זמניים על ידי הגופים המוסמכים, ובהתאם להתקדמות הבינוי והאילוצים שיהיו באותה העת.
 - ו. תאום עם חברת החשמל:
 - (1) תנאי מרכזי ועיקרי: תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום ואישור מראש ובכתב עם חח"י מחוז י-ם או יצרן חשמל אחר בדבר שילוב חדרי מיתוג בתאי שטח 101 ו-201 על פי הצורך החשמלי.
 - (2) יש לתאם עם ספק החשמל את המעברים לתשתיות הנדרשות עבור הזנת המבנים במתחם
 - (3) תנאי למיקום חדרי המיתוג הוא אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת ספק החשמל.
 - (4) מקום מדוייק וגודלם של חדרי המיתוג יקבע בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בנייה וכתנאי לקבלת ההיתר.
 - (5) תשתיות קיימות: במתחם וסמוך לגבולותיו ישנן תשתיות חשמל של חח"י. במידה ותדרש העתקת תשתיות יועתקו התשתיות והמתקנים בכל מקרה שבו יתעורר הצורך בכך, עפי' שיקול הדעת המקצועי של חח"י.
 - ז. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הדיור המוגן יהיה הגשת היתר עבור המבנה הציבורי.
 - ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת התברואה לעניין מיקום וגודל עגלות האשפה כולל מחזור.
 - ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הרשות לכבאות והצלה.
 - י. תנאי למתן היתר/חפירה/פיתוח יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס+שירות.
 - יא. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע בדיקה מיקרו אקלימית של השפעת הרוח על המרחבים הפתוחים וגיונות/חצרות הנמצאים בקומת הביניים ובגגות בשימוש בתכנית המבוקשת, התחנה המטאורולוגית בה יעשה שימוש לבדיקה בשלב ההיתר תאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- יב. רכבת קלה:
- (1) תנאי להגשת היתר בנייה הינו תיאום עם פרויקט הרכבת הקלה ומניעת פגיעה בהקמת הרכבת הקלה (הקו הכחול) או תיפעולה.



6.1

תנאים למתן היתרי בניה

יג. תנאים למתן היתר בנייה ראשון:

- (1) הגשת תכנית פיתוח של השצ"פ כולל התחברות לשטחים הציבוריים בתכנית לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.
- (2) הגשת תכנית פיתוח כללית לאישור אדריכל העיר אשר תכלול גם פיתוח שטחי גג הקניון החדש אשר יהיו פנויים לכך כחזית חמישית, וזאת בהיקף של כ-40% משטח הגג. התכנית תכלול התייחסות מפורטת לנטיעות עצים בתחומי זיקת ההנאה בתכנית. במדרכות הסובבות את המתחם.
- (3) הריסת כל המתקנים שסומנו להריסה.
- (4) הגשת תכניות תנועה ותכניות פיזיות סביב המתחם, לאישור אגף תושבייה והגשת תכניות חניה מפורטות.
- (5) בחינת תפקוד צמתי הכניסה לחניון הקניון בדבר הצורך ברימזור צמתים אלה. תנאי לאכלוס שטחי מסחר או תעסוקה המוצעים בתכנית (מעבר לזכויות הבניה הקיימות) יהא רימזור הצמתים בהתאם למסקנות הבדיקה כאמור.
- (6) הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול בין היתר: חוות דעת לגבי ההבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אוויר הצפויים למבני הדיור המוגן המתוכננים והמגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיוטמעו בתכניות הבקשה להיתר. הנספח הסביבתי יכלול את כל דרישות המחלקה לשם צמצום מטרדים ומניעת מפגעים בזמן עבודות הבנייה, לרבות התייחסות מפורטת להפחתת אבק ורעש בשלב ביצוע העבודות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
- (7) תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם צוות תכנית האב לתחבורה וקבלת אישורם בכל הנוגע לחדירה לתחום רצועת המתע"ן בתת הקרקע.
- (8) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נספח הידרולוגי הכולל פתרונות לקליטת מי נגר טרם העברתם למערכת הניקוז לרבות השהייתם בתחום התכנית.

6.2

איכות הסביבה

(1) רוחות:

התכנון האדריכלי לעת מתן היתר יכלול אלמנטים מבניים למניעה של מטרדי הרוחות באזורים הבעייתיים בהתאם לממצאי הבדיקה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר. האלמנטים המבניים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר חריגה מידתית שלהם מקווי הבניין באישור מהנדס העיר.

(2) רעש:

ייתן מיגון אקוסטי דירתי לכל השימושים בחזיתות בהן תמצא חריגה מקריטריון הרעש המקובל לעת ההיתר.

תנאי להיתר בנייה תבוצע בדיקה אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, למיקום החדרים הסיעודיים של הדיור המוגן. אלה, ירוכזו, ככל הניתן, בפינה הצפון מזרחית של מבנה הדיור המוגן.

(3) איכות האוויר:

תנאי להיתר בניה ביצוע בדיקת איכות אוויר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, למיקום חדרים סיעודיים של הדיור המוגן.

איכות הסביבה	6.2
<p>על מנת להתרחק מריכוז מזהמי האוויר, מומלץ למקם את פתחי יניקת מערכות המיזוג בחזית המזרחית הרחק ככל הניתן מציר בגין.</p> <p>(4) הנחיות לשימושי תעסוקה :</p> <p>- לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן בעת מתן ההיתר. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מוקדם של המחלקה לאיכות הסביבה לכל שימוש שאינו שימוש תעסוקה.</p> <p>(5) הנחיות לדיור מוגן (על פי חוק דיור מוגן) :</p> <p>- עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר יעודי לפליטת פליטות זיהום אוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה ירושלים.</p> <p>- על מנת למנוע מפגעי רעש לקומות העליונות של הדיור המוגן מפעילות מערכות על גג המבנה, לא תותר הצבת מערכות מכניות רועשות ופולטות מזהמים וכדומה על הגגות בכיוונים הבעייתיים ויש להרחיקם לכיוון מזרח.</p> <p>- תנאי למתן היתר הבנייה יהיה תיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לגבי מיקום מתחם החומרים המסוכנים של בריכת השחייה, אופן התפעול והאווורור של הבריכה וחדרי המכונות ואחסון החומ"ס.</p> <p>(6) הנחיות למסחר :</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה לשימושים במסחר יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>- עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר יעודי לפליטת פליטות זיהום אוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה ירושלים.</p> <p>- לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים על גבי החזיתות.</p> <p>(7) הנחיות לחניון :</p> <p>- מערכות האווורור ומיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>- מיקום פתחי פליטת האווורור המאולץ מהחניון יהיה מעל לגג המבנה הגבוה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>- מיקום פתחי כניסת האוויר הצח לחניונים ימוקם בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>- לא תותר הקמת חדרי שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק העליון של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p>	

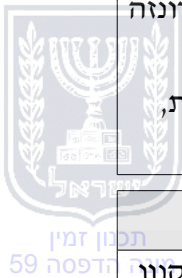


חניה	6.3
<p>מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>(1) החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p>	

חניה	6.3
<p>(2) תותר פתיחת חלונות בקירות קומות המסד לחניה לצורך תאורה ואוורור.</p> <p>(3) מקומות החנייה של הדיור המוגן יופרדו ממקומות החנייה של שאר השימושים. תותר השלמת מקומות חנייה לחניון דיירים בקומת החניון הכללי, יותר שכניסה זו תהא חופפת עם כניסת החניון הכללי ובתנאי שתובטח הפרדה ביניהם.</p> <p>4. חניון הדיור המוגן יהא פתוח לחניה גם בשעות בהן הקניון סגור ובהתאם לשיקול דעת הנהלת הדיור מוגן.</p> <p>(4) בקומות החניון ישולבו מערכות תאורה, אוורור, מערכות ספירנקלרים וכדומה לתמיכת מבנה החנייה ולמבנים/שטחים אחרים במגרש.</p> <p>(5) מלבד בחניות המיועדות לדיור המוגן, לא יותר שיוך חניות בהיקף אשר יעלה על 20% ממספר מקומות החנייה.</p>	



עתיקות	6.4
<p>(1) השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 270610 "ירושלים מנחת" י"פ: 1091 עמ' 1468 מיום 18/05/1964 ; 957410 "ירושלים מנחת" י"פ : 4318 עמ' 3925 מיום 13/07/1995 הינוגם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו ועליהם 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 להוראות חוק עתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>(3) תנאי לקבלת היתר בנייה הוא הכנת תכנית שימור ופיתוח לאתר הארכאולוגי (בתיאום עם רשות העתיקות) לרבות עבודות שימור ואוצרות, המאפשרת את הנגשת האתר לקהל הרחב, וביצוע עבודות השימור ופיתוח בפועל. כמו כן תיבחן האפשרות על ידי יזם התוכנית לקבוע תצוגה ארכאולוגית בשטח הקניון הכולל הכוונה לאתר העתיקות.</p> <p>(4) במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירות הצלה), הן יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>(5) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>(6) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>(7) בתחומי התכנית הנדונה נמצא אתר עתיקות חשוב (מבנה ציבור ובית חצר) מתקופת הברונזה התיכונה.</p> <p>(8) באתר זה לא יקודמו ולא יאושרו כל תכניות לבנייה ולפיתוח, למעט חפירות ארכאולוגיות, עבודות שימור ושחזור עתיקות.</p>	



פסולת בניין	6.5
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשר להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה ראשון הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. לגבי עודפי העפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, ייקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה פינוי</p>	

<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>עודפי עפר לאתר מאושר כחוק ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 קולטי שמש על הגג</p> <p>קולטים לדודי שמש, ככל שיהיו יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יותרו התקנת תאים פוטו וולטאיים ליצור חשמל עצמי בהתאם לחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין וכפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן, על חשבונם בלבד, כל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על - קרקעי ובין תת - קרקעי, לרבות: קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 דרכים</p> <p>1. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. 2. ביצוע שדרוג ו/או פיתוח של מערכת כבישים ומדרכות הנמצאים במסגרת גבול התכנית והעברתם לאחזקה של אגף ש.פ.ע. בעיריית ירושלים.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 סטיה ניכרת</p> <p>(1) הקמת שטחי התעסוקה בהיקף 6,000 מ"ר בשלב א' של ביצוע התכנית הינה מחייבת. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. (2) עקרונות התכנון שנקבעו בסעיף 4.1.2 (ג) (ו) ייקבעו כמחייבים וסטייה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בכפוף לגמישות בתכנית. (3) גובה הגג העליון כפי שמופיע בטבלה 5 הוא מחייב. חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת. האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 4.1 ב 7 לעיל). (4) קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים וחריגה מהם ביותר ממטר אחד תהווה סטייה ניכרת. חריגה תיחשב הקטנת המרווח בין הבינוי ובין גבול המגרש הסמוך לבינוי המוצע. (5) לא יותר ניווד בין שטחי הדיור מוגן, התעסוקה והמסחר, סטייה מהוראות אלה תיחשב סטייה ניכרת. זאת למעט אפשרות לניוד שטחי שירות בין השימושים בהיקף של עד 5%. (6) לא יותר ניווד זכויות מהשטחים הציבוריים המבונים, סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. (7) השימוש לדיור מוגן בהתאם להגדרתו בתכנית הינו מחייב וסטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת. (8) מספר הקומות המוצע בתכנית הינו מחייב וכן ניתן להוסיף שתי קומות טכניות למגדלים. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת, מפלסי ביניים בקומות, לצורך מערכות טכניות, לא יחשבו כקומה. (9) המרחק בין מחסומי הבקרה הבטחונית לבין רצועת הרחוב הסמוך יאפשר אחסון של לפחות ארבעה כלי רכב, ולא תותר הקטנת מרחקים אלו. סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בתכנית. (10) לא יותר ניווד שטחים בין שטחי המסחר המיועדים להרחבת הקניון ובין שטחי המסחר</p>	<p>6.9</p>

6.9	סטייה ניכרת
בחזית המסחרית. הוראה זו הינה מחייבת וסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת. להעביר סעיף זה לסטייה ניכרת	

6.10	זיקת הנאה
סימון מתשריט : זיקת הנאה : (1) בתא שטח מספר 101, השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו על פני שטחי הכיכר והטיילת בלבד. (2) המיקום המדויק של זיקת הנאה יקבע בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ואו מי מטעמו בעת מתן היתר הבניה. ובלבד שהשטח הכולל של זיקת הנאה לא יפחת מהמסומן בתשריט. (3) להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח.	

6.11	
הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
(1) תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום התכנית לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע את השטח הציבורי המבונה כמסומן בנספח הבינוי לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	שלב א': הקמת הבינוי המתוכנן בחזית הצפונית ומהערבית במלואו, כולל כל היקפי השטחים לדיוור מוגן, מסחר, תעסוקה צפונית, בהיקף של 6,000 מ"ר, שטחים ציבוריים ושטחי חניה בהתאם לנספח הבינוי וכן פיתוח המדרכות הסובבות את השצ"פ.	
8	מתן היתר אכלוס/תעודת גמר לדיוור מוגן בשלב א'	השלמת פיתוח מדרכות, פיתוח השצ"פ לשביעות רצון אגף שפ"ע, השלמת פיתוח הגג בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה, וקבלת היתר אכלוס עבור המבנה הציבורי. תחילת ביצוע עבודות להקמת מבנה התעסוקה הדרומי
9	שלב ב': הקמת הבינוי המתוכנן בחזית הדרומית ובכלל זאת הטיילת, המסחר בחזית הרחוב, מבנה התעסוקה והשלמת החניה הדרומית.	
10	מתן היתר אכלוס/תעודת גמר למבנה התעסוקה	השלמת פיתוח הטיילת ושאר השטחים בזיקת הנאה לשביעות רצון אגף שפ"ע ואדריכל העיר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		וקבלת טופס אכלוס לשטחי המסחר בחזית המסחרית.

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מיום פרסום התכנית לתוקף. ככל ולא הוצא היתר בניה ראשון בתחום התכנית בתוך פרק זמן זה, יפקעו זכויות הבניה מכוח התכנית. היתר חפירה או הריסה לא מהווה היתר לעניין זה. הוועדה המחוזית רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיפורטו.

