

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/05/2021

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

19/09/2021

תכנית מס' 101-0621722

תאריך

עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רובע "הכניסה לעיר" בירושלים הנו רובע עירוני אינטנסיבי ייחודי בקנה מידה לאומי, המשלב מרכז עסקים ומשרדים, מסחר, מגורים תומכי תעסוקה, מלונאות ותיירות, תרבות פנאי ונופש. הרובע יציע חיים עירוניים תוססים ומגוונים ומרחב ציבורי מטופח ואיכותי בדגש על תכנון מוטה תח"צ, אופניים והולכי רגל, במטרה לאפשר שהייה נוחה, מגוונת ופעילה למאות אלפי האנשים הצפויים לעבור בו מדי יום. הרובע ממוקם בלב מרכז תחבורתי ראשי, הכולל את התחנה המרכזית, תחנת רכבת ישראל (תחנת נבון) וקווי הרכבת הקלה, האדום, הירוק והזהוב (שלוחת המוזיאונים), ולכן זוכה לקישוריות ונגישות גבוהות ממנו ואליו. ברובע ממוקמים (קיימים ומתוכננים) מוסדות ציבור ותרבות חשובים כמו מרכז הקונגרסים בנייני האומה, ביטוח לאומי, הארכיון הציוני, היכל המשפט והקריה המחוזית.

תכנית זו מהווה עדכון של תכנית 101-0051490 (תכנית הכניסה לעיר), ומגדירה מחדש את מרחב הכניסה לעיר, תוך ראייה כוללת של המרחב וגיבוש הנחיות עיצוב, אשר יאפיינו את הרובע החדש כרובע עסקים נגיש, דינאמי ופעיל. מטרת העדכון של התכנית לשפר ולהתאים את התכנון לצרכים המשתנים (כגון הגדלת תכסיות המגדלים, תוספת שימוש עבור דיור להשכרה תומך תעסוקה), לרבות דיוק ופירוט של נושאים שונים שעלו במהלך התקדמות התכנון המפורט, וכן הוספת מתחם הביטוח הלאומי לתחום התכנית.

הקשרים עירוניים:

רובע הכניסה לעיר מהווה שער חדש ומודרני לעיר, אשר מתחבר למרקמים עירוניים קיימים: ממזרח הוא מתחבר לרצף המע"ר המערבי (רח' יפו) עד לכיכר ספרא והעיר העתיקה, מזרחית לו קרית הממשלה, בית המשפט העליון והכנסת, מצפון התחנה המרכזית ושכונת רוממה המתחדשת, וממערב שד' הרצל ושכונת קרית משה וגבעת שאול.

מאפייני הבינוי ותמהיל שימושים:

אופי הבינוי המוצע כולל בניה מרקמית בגובה 8 קומות, בדגש על קומת קרקע גבוהה עם חזית מסחרית פתוחה לרחוב, בשילוב עם בניה גבוהה מעל קומות המסד, לכדי סה"כ עד 40 קומות. התכנית כוללת כ- 550,000 מ"ר שטחי בניה (ברוטו על קרקע), לשימושי תעסוקה ומשרדים (כ- 183,900 מ"ר), מלונאות (כ- 127,000 מ"ר), תרבות ומבני ציבור (כ- 164,000 מ"ר), מסחר (כ- 24,300 מ"ר) ודיור תומך תעסוקה (כ- 54,800 מ"ר).

המרחב הציבורי:

המרחב הציבורי הפתוח הולכי רגל הינו עמוד התווך בשלד התוכנית. שלד המרחב הציבורי מבוסס על מרחב פתוח ורציף להולכי הרגל, הכולל מדרכות, קולונדות, מעברים, כיכרות וגינות כיס. מרחבים אלה, חלקם בתחום שטחים עירוניים ציבוריים (דרכים, כיכרות וכו') וחלקם בתחום מתחמי הבינוי במסגרת הקצאות של שטחים פתוחים למעבר הציבור (זיקות הנאה). כל אלה יחד יוצרים את המרחב הציבורי הפתוח, ללא הפרדה פיזית בין הציבורי לפרטי.

תכנון המרחב הציבורי מבוסס על תכנון מוטה תחבורה ציבורית ותנועת הולכי רגל ואופניים. רח' יפו ושד' שז"ר (בין נורדאו לרח' נחמיה לבציון) הינם רחובות לתחבורה ציבורית בלבד. ברח' שז"ר הפרדה מפלסית תאפשר מעבר רכב פרטי, כך שמפלס הרחוב יהיה פנוי לתח"צ בלבד, הולכי רגל ואופניים.

עיצוב אדריכלי:

בתוכנית ניתנות הנחיות לקו עיצוב אחיד הן למבנים העתידיים והן למרחב הציבורי, תוך מתן דגש על ניקיון חזותי. העיצוב האחיד של המרחב הפתוח יחד עם עקרונות העיצוב האדריכלי למבנים ברובע "הכניסה לעיר" מדגיש את החיבור האינטגרלי בין השטחים הציבוריים והפרטיים, תוך הקפדה על הקשרים ברורים ומעברים נגישים ופתוחים בין המבנים, לכדי יצירת מרקם עירוני חדש ופעיל, ייחודי והרמוני.

תכנית זו מעדכנת ומחליפה את תכנית הכניסה לעיר (101-0051490). שטח התכנית כולל את בנייני האומה (מתחם E) ומתחם הרכב (מתחם K), שבהתאם להחלטת הועדה המחוזית, יקודמו במסגרת תכניות נפרדות בהתאם לעקרונות תכנית זו. התכניות הנפרדות תקבלנה מספר חדש ותפורסמנה לשמיעת הערות הציבור, וזאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה. התכנית כוללת את הארכיון הציוני (101-0055632) - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, ומחילה את הנחיות העיצוב לבינוי ולמרחב הציבורי של תכנית זו. כל יתר ההוראות ממשיות לחול. כמו כן, תכנית זו כוללת בתחומה מס' מתחמים נוספים, אשר יחולו עליהם רק הנחיות העיצוב לבינוי ולמרחב הציבורי של תכנית זו- הקריה המחוזית ומתחם בליליוס (101-0088799), מתחם שערי צדק (101-0195875), היכל המשפט (101-0502666). התכניות המפורטות לעיל אינן מבוטלות, תכנית זו מחילה עליהם רק את הנחיות העיצוב כמפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות התכניות התקפות ממשיות לחול.

התכנית כוללת גם את מתחם ביטוח לאומי (L) שלא נכלל בתכנית הכניסה לעיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

עדכון תכנית הכניסה לעיר ירושלים

101-0621722

מספר התכנית

219.208 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219219
קואורדינאטה Y	632703

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית מגשר המיתרים בכניסה לעיר ורח' יפו מצפון, הרחובות שערי צדק, שמואל ברוך והנשיא השישי במזרח, רח' יצחק רבין מדרום ורח' הרצל 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך רבין		
ירושלים	הנשיא השישי		
ירושלים	הרליץ יוסף	2	
ירושלים	יפו	169	
ירושלים	יפו	161	
ירושלים	יפו		
ירושלים	יפו	167	
ירושלים	נורדאו		
ירושלים	שד הרצל		
ירושלים	שד ויצמן	13	
ירושלים	שד שז"ר		
ירושלים	שד שז"ר	1	

קרית הלאום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30044	לא מוסדר	חלק		177, 255
30107	מוסדר	חלק	76, 158, 161, 163, 167-172, 177, 180-182, 194, 199-200, 231, 236, 238, 245, 254-255, 262, 264-265, 267-271	79, 166, 175, 187, 203, 206, 261

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30137	מוסדר	חלק	6-7, 9, 42-43, 65, 95-100, 138, 166, 184, 186, 188, 212, 215, 220, 222, 224, 227-228, 230-232, 236-237, 241, 246-247, 251	
30138	מוסדר	חלק	167	30, 168
30155	מוסדר	חלק		107
30863	מוסדר	חלק	11, 27, 34, 41, 45, 47, 66, 70, 82, 97-98, 102-104	33, 38, 96, 99
30864	מוסדר	חלק	62, 64, 67, 69, 71, 77, 80, 82-83	32, 81, 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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/09/1958		623	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 40.	החלפה	40
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 62.	החלפה	62
09/12/1962		757	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 901.	החלפה	901
24/09/1964	53	1114	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 1016.	החלפה	1016
07/09/1967	2167	1391	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 1373.	החלפה	1373
19/08/1971	2467	1747	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 1642.	החלפה	1642
05/05/1972	1577	1820	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 1651.	החלפה	1651
01/02/1984	1424	3020	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 3166.	החלפה	3166
15/09/1985	3345	3248	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 2680.	החלפה	2680
17/10/1985		3258	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 2932.	החלפה	2932
29/01/1987	549	3421	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 3568.	החלפה	3568
01/11/1988	239	3590	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית א/2680.	החלפה	א / 2680
16/01/1989	1203	3613	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית א/2496.	החלפה	א / 2496

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2932 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 2932/א.	3778	3200	01/07/1990
2932 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 2932/ב.	3964	1445	16/01/1992
4300	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 4300.	4131	3796	05/08/1993
2932 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 2932/ג.	4235	4512	28/07/1994
864 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 864/ג.	4237	4591	04/08/1994
5682	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 5682.	4730	1870	18/02/1999
5649	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 5649.	5270	1800	02/02/2004
2680 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2680/ג.	5324	3800	26/08/2004
מק/ 9393	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 9393.	5362	1237	03/02/2005
מק/ 4300 / יב	החלפה	תכנית זו מחליפה, בתחום הקו הכחול, את תכנית 4300/יב.	6055	1673	28/01/2010
101-0051490	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0051490, למעט ברח' שז"ר - ההפרדה המפלסית המנהרה, החניון והכניסות אליו*, ולמעט ההוראות האמורות בסעיף 7.2 ב'.	7055	6377	08/06/2015



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0055632	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, לרבות הוראות העיצוב, הבינוי והפיתוח בהוראות התכנית (סעיפים 6.1, 6.4, 6.8) ובנספחי הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) והוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6). כל יתר הוראות תכנית 101-0055632 ממשיכות לחול.	6967	2832	15/01/2015
101-0059238	שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית 101-0059238, למעט בעניין הוראות העיצוב, הבינוי והפיתוח בהוראות התכנית (סעיפים 6.1, 6.4, 6.8) ובנספחי הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) והוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6). כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	6662	188	16/09/2013
101-0183756	שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית 101-0183756, למעט בעניין הוראות העיצוב, הבינוי והפיתוח בהוראות התכנית (סעיפים 6.1, 6.4, 6.8) ובנספחי הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) והוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6). כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	7787	7504	03/05/2018



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0088799	שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית 101-0088799, למעט בעניין הוראות העיצוב, הבינוי והפיתוח בהוראות התכנית (סעיפים 6.1, 6.4, 6.8) ובנספחי הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) והוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6). כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	6729	2792	07/01/2014
101-0195875	שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית 101-0195875, למעט בעניין הוראות העיצוב, הבינוי והפיתוח בהוראות התכנית (סעיפים 6.1, 6.4, 6.8) ובנספחי הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) והוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6). כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	7535	7191	03/07/2017
101-0449983	שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית 101-0449983, למעט בעניין הוראות העיצוב, הבינוי והפיתוח בהוראות התכנית (סעיפים 6.1, 6.4, 6.8) ובנספחי הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) והוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6). כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	7593	93	28/09/2017



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101-0502666	שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית 101-0502666, למעט בעניין הוראות העיצוב, הבינוי והפיתוח בהוראות התכנית (סעיפים 6.1, 6.4, 6.8) ובנספחי הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) והוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6). כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	8476	450	22/10/2019
5649 א	שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית 5649א, למעט בעניין הוראות העיצוב, הבינוי והפיתוח בהוראות התכנית (סעיפים 6.1, 6.4, 6.8) ובנספחי הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) והוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6). כל יתר הוראות התכנית ממשיכות לחול.	6314	336	03/11/2011
5166 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 ב ממשיכות לחול.	6052	1593	21/01/2010
2855	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2855. הוראות תכנית 2855 תחולנה על תכנית זו.	4279	1707	29/01/1995
2855 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2855 ג. הוראות תכנית 2855 ג תחולנה על תכנית זו.	4641	3471	03/05/1998
8000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	5286	2475	29/03/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
9999	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9999. הוראות תכנית 9999 תחולנה על תכנית זו.	5593	447	08/11/2006
101-0209593	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0209593. הוראות תכנית 101-0209593 תחולנה על תכנית זו.	7423	2349	12/01/2017
תמא/23/16/א/2/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/16/א/2/1. הוראות תכנית תמא/23/16/א/2/1 תחולנה על תכנית זו.	5857	58	12/10/2008
תתל/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
תממ/1/29	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/29. הוראות תכנית תממ/1/29 תחולנה על תכנית זו.	5170	1946	27/03/2003

הערה לטבלה:

* ההפרדה המפלסית (המנהרה), החניון והכניסות אליו נמצאים בביצוע.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי פרחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי פרחי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי ההסבר בתרגום לערבית - תורגם ע"י "Talk"	18: 09 22/08/2021	יוסי פרחי	22/08/2021	3		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	קומפילציה- תכנית מצב מאושר	11: 48 28/07/2021	רונן אורי	27/07/2021	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי 1 - תכנית גגות - מחייב לעניין גבהים ומפלסים, קווי הבניין.	16: 04 22/08/2021	יוסי פרחי	27/07/2021	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי 2 - גיליון 1- תכנית מפלס הקרקע - מחייב לעניין מפלס 0.00 (מפלס הכניסה הקובעת לבניין), קווי הבניין, קולונדות, מיקום כניסות לחניונים.	10: 55 28/07/2021	יוסי פרחי	27/07/2021	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי 2 - גיליון 2- תכנית מפלס הקרקע - מחייב לעניין מפלס 0.00 (מפלס הכניסה הקובעת לבניין), קווי הבניין, קולונדות, מיקום כניסות לחניונים.	10: 58 28/07/2021	יוסי פרחי	27/07/2021	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי 3 - קומפילציית בינוי תת קרקע	13: 06 28/07/2021	יוסי פרחי	18/07/2021		1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח בינוי 4 - גיליון 1 - חתכים - מחייב לעניין גבהים ומפלסים.	16:04 22/08/2021	יוסי פרחי	28/07/2021		1:1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי 4 - גיליון 2 - חתכים - מחייב לעניין גבהים ומפלסים.	16:05 22/08/2021	יוסי פרחי	28/07/2021	2	1:500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח 5 - הוראות והנחיות עיצוב לבינוי - המסמך מחולק להוראות, שמעמדן מחייב, ולהמלצות שמעמדן מנחה בלבד.	16:49 22/08/2021	יוסי פרחי	28/07/2021	83		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח 6 - הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי - המסמך מחולק להוראות, שמעמדן מחייב, ולהמלצות שמעמדן כמפורט בגוף המסמך.	13:05 01/06/2020	אמיר בלום	31/12/2019	121		מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	נספח נוף 1 - נספח נופי	12:35 22/08/2021	אמיר בלום	28/07/2021	1	1:1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף 2 - שלד עירוני	12:35 22/08/2021	אמיר בלום	28/07/2021	1	1:1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף 3 - חתכי רחובות	12:36 22/08/2021	אמיר בלום	28/07/2021	1	1:250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה 1	16:01 26/08/2021	ירון עברון	24/08/2021	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה 2 - חניון מתחמים A ו-B	16:01 26/08/2021	ירון עברון	24/08/2021	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	12:44 22/08/2021	אמיר בלום	28/07/2021	1	1:1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת סביבתית	12:09 28/07/2021	רון לשם	27/07/2021	87		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תיק תיעוד מלא - ביטוח לאומי (מתחם L)	12:21 20/02/2020	משה שפירא	17/11/2019	106		מנחה	תיעוד/סקר שימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז 1 - תכנית	12: 47 22/08/2021	מאזן ברכאת	18/08/2021	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז 2 - טקסט	12: 49 22/08/2021	מאזן ברכאת	23/01/2020	5		מנחה	ניקוז

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 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318870	02-5318878	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		עדן - החברה לפיתוח כלכלי בירושלים	ירושלים	הנביאים	31	02-6297966		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)	1	02-6707411	02-6707411	
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	(1)	6	02-6208422	02-6208422	
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318888	
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6296666	02-6297777	
בעלים				פרטיים	ירושלים	(1)		02-1111111	02-1111111	

(1) כתובת: ..



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	יוסי פרחי	9840	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142		info@fa- za.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל	יוסי פרחי	9840	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142		info@fa- za.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070		
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	מורן (1)	3	08-9318184	08-9318184	
איכות סביבה ובניה ירוקה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	34	02-6427103	02-6427684	
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519	משה שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	38	03-7247321		
מודד	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות ופטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9627082	
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת	68230	יו.די.סי הנדסה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5354666	02-5404302	mazinbarakat @udc- eng.com

(1) כתובת: ..

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
1. גבול מתחם תלת מימדי	תחום תכנית תמ"א 1/2/א/16/23 מסילת הברזל נתב"ג - ירושלים.
2. מתחם בינוי	מגרש / תא שטח.
3. יחידה תכנונית משותפת	מספר מתחמי בינוי (שניים או יותר), אשר כתוצאה ממגבלות פיזיות שונות אינם יכולים להיות מתוכננים כל מתחם בנפרד, ועל כן נדרש לתכננם במשולב, גם אם תכנון זמין מונה הדפסה 82
4. דיור תומך תעסוקה	מיזם דיור תומך תעסוקה, המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי. המודל השיתופי מבוסס על העקרונות הבאים: 1. בעלות וניהול ע"י יזם אחד, ללא אפשרות למכירה בנפרד של יחידות המגורים. 2. יחידות הדיור יושכרו בשכירות חופשית לתקופות ארוכות וקצרות. 3. יחידות הדיור תהיינה קטנות ("יחידות חדרים למגורים") ושירותים שונים יינתנו באופן משותף ("מרחבים משותפים"). הכל כמפורט בסעיף 6.5.
5. נספח הוראות והנחיות עיצוב	* בטבלה 5 דיור תומך תעסוקה מוגדר כ'דיור מיוחד'. נספח הוראות והנחיות עיצוב לבינוי (נספח 5) ונספח הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי (נספח 6) - מסמכים אלו מהווים חלק ממסמכי תכנית זו. הם כוללים הוראות מחייבות והנחיות מנחות, כמפורט בסעיף 6.1 ובגוף המסמכים.
6. תכנית בינוי ועיצוב	תכנית הנדרשת כתנאי להיתר לכל אחד מהמתחמים, המפרטת את מאפייני הבינוי, גבהים ומפלסים, תמהיל שימושים, עיצוב החזיתות ועוד, כמפורט בסעיף 6.9.

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**

פיתוח רובע עירוני, שוקק ופעיל בכניסה לעיר ירושלים, המשלב עסקים ומשרדים, מסחר, מלונאות, כנסים, תרבות, מגורים תומכי תעסוקה, שימושים ציבוריים ושימושים נוספים. רובע הכניסה לעיר ממוקם בלב אזור, המהווה מרכז תחבורה עירוני משולב, ומתוכנן באופן מוטה תחבורה ציבורית בדגש על מרחב ציבורי איכותי, נגיש ופתוח לשירות הציבור. התכנית מאפשרת פיתוח אינטנסיבי מואץ, במשולב עם פיתוח מערכות התחבורה עתירת הנוסעים. (רכבת ישראל, קווי רכבת קלה, תחנה מרכזית ועדיפות לשירות אוטובוסים משלים)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים, לרבות התכליות לשימוש מגורים תומכי תעסוקה.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת תכסיות בינוי.

5. קביעת מס' קומות וגובה מרבי לבינוי בכל מתחם.
6. קביעת מאפייני הבינוי והנחיות לעיצוב כמפורט בנספחי הבינוי והעיצוב האדריכלי.
7. קביעת הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי והמתחמים הפרטיים השונים בהם נקבעו אזורים עם זיקות הנאה ומעברים לכלל הציבור כמפורט בנספחי הבינוי.
8. החלת הנחיות עיצוב למרחב הציבורי ולבינוי, לרבות במתחמים בנייני האומה, מתחם הרכב, הקריה המחוזית, בלילוס, שערי צדק והיכל המשפט.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
10. קביעת הוראות בדבר תנאים, רישום, ותחזוקה של השטחים עם זיקת הנאה לציבור. (פתוחים ומבונים)
11. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
12. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.
13. קביעת תנאים למתן היתר בדבר תשריט איחוד וחלוקה או תכנית איחוד וחלוקה לפי העניין.
14. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
15. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
16. קביעת שלבי פיתוח.
17. שינוי יעוד מ"שטח לבניין ציבורי" ל"מבנים ומוסדות ציבורי" ו"עירוני מעורב" במתחם L (הביטוח הלאומי).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	2 - 7, 11, 13
מבנים ומוסדות ציבור	1, 14, 17
ככר עירונית	18, 202, 203
דרך מאושרת	101 - 103
דרך מוצעת	104
שביל	251 - 253
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8 - 10, 12, 15, 106, 107

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף מתע"נ	דרך מאושרת	101, 103
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8, 12
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1, 14, 17
גבול מתחם	עירוני מעורב	2 - 7, 11, 13
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	101 - 103
גבול מתחם תלת מימדי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12, 106, 107
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	18, 202
גבול מתחם תלת מימדי	עירוני מעורב	11
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	252
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8, 12
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	עירוני מעורב	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8, 12
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1, 14
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	2 - 7, 11, 13
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	1, 17
חזית מסחרית	עירוני מעורב	2 - 7, 11, 13
חניה	דרך מאושרת	101 - 103
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	104
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	14
מבנה להריסה	עירוני מעורב	2, 13
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	101, 102
מנהרה/מעבר תחתי	מבנים ומוסדות ציבור	17
מנהרה/מעבר תחתי	עירוני מעורב	2, 4, 7
מנהרה/מעבר תחתי	שביל	251
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	1, 14, 17
סטיו	עירוני מעורב	3 - 6, 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	103 - 101
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	104
ציר הולכי רגל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	107, 12, 8
ציר הולכי רגל	מבנים ומוסדות ציבור	14, 1
ציר הולכי רגל	עירוני מעורב	11, 6 - 2
ציר הולכי רגל	שביל	252, 251
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	103 - 101
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	103 - 101



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.61	1,340.61	דרך ו/או טיפול נופי
29.47	64,646.44	דרך מאושרת
2.50	5,488.84	ככר עירונית
2.89	6,347.23	מבנים ומוסדות ציבור
4.44	9,731.81	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבור
2.47	5,427.22	מגורים די'
2.12	4,653.41	מלונאות - אכסון מלונאי
1.54	3,366.89	מסחר ומשרדים
43.02	94,374.5	עירוני מעורב
2.58	5,658.71	שביל
4.85	10,631.88	שטח לבנייני ציבור
0.62	1,367.27	שטח פרטי פתוח
1.06	2,322.57	שטח ציבורי פתוח
1.83	4,012.22	תחנת תחבורה ציבורית
100	219,369.6	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.26	64,171.21	דרך מאושרת
0.33	733.7	דרך מוצעת
44.34	97,266.95	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.50	5,488.1	ככר עירונית
6.69	14,684.24	מבנים ומוסדות ציבור
14.29	31,343.85	עירוני מעורב
2.58	5,658.85	שביל
100	219,346.91	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר - מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל, חנויות, גלריות, אולמות תצוגה וממכר וכיו"ב.</p> <p>2. תעסוקה - משרדים, תעסוקה עתירת ידע (הייטק), מוסדות פיננסיים, שירותים, חללי עבודה שיתופיים, מרפאות, משרדים ממשלתיים, משרדים עירוניים ומתקנים דיפלומטיים.</p> <p>3. מלונאות ותיירות - בתי מלון, אכסון מלונאי, אכסניות, הוסטלים ויחידות אירוח. שרותי התיירות כוללים שימושים מסחריים נלווים למלונאות כדוגמת מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני טיפוח ורגיעה (ספא), מתקני ספורט, בריכות שחיה וכיו"ב. שטחי שירות לתפעול ואחזקה. הכל בהתאם לתקני משרד התיירות התקפים.</p> <p>4. דיור תומך תעסוקה (בטבלה 5 מוגדר 'מגורים מיוחד') - מיזם מגורים תומך תעסוקה, המבוסס על מודל קהילתי שיתופי חלקי, כמפורט בהגדרות בסעיף 1.9. שימושי המגורים השיתופיים כוללים מרחבים אישיים (דירות קטנות) ומרחבים משותפים לרווחת הדיירים, לרבות שטחי פנאי ובילוי, מכבסה וכד', כמפורט בסעיף 6.5.1.</p> <p>5. שימושי תרבות ופנאי בעלי אופי ציבורי (בטבלה 5 מוגדר 'מבנים ומוסדות ציבור') - שימושים בעלי אופי מסחרי-ציבורי דוגמת מרכז כנסים וקונגרסים (במתחם E בלבד), ספריות, מוזיאונים, אולמות קולנוע, תיאטראות ומופעים, השכלה גבוהה, בילוי ופנאי, מועדונים, ספורט ונופש, תצפית ומרכז מידע וכיו"ב.</p> <p>6. שימוש ציבורי - משרדים ראשיים של העירייה.</p> <p>7. מעונות סטודנטים - לרבות השירותים הנלווים להם.</p> <p>8. מרחב פתוח לשימוש הציבור - גינון ונטיעות, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, חניות אופניים, תאורה, אלמנטי מים, אמצעי הנגשה לרבות מדרגות/דרגנועים/רמפות/מעליות וכיו"ב.</p> <p>9. שימושים תת-קרקעיים: חניונים, דרכי גישה ומעברים לרכב והולכי רגל. חניות אופניים וחניה לרכב מנועי דו גלגלי. אזורי חניה ותפעול, פריקה וטעינה.</p> <p>10. מערכות ותשתיות (על ותת-קרקעיים) - מבנים, מתקנים ופירים למערכות ותשתיות שונות כגון חדרי שנאים, צנרת למערכת סיבים אופטיים ותקשורת עירונית, חדרי משאבות מים, מתקני תברואה, חדרי אשפה, חדרים למתקני אנרגיה ומיזוג אוויר, תפעול ואחזקה, מחסנים שירותים ציבוריים, מדרגות/מעליות, ארובות אורורר לחניונים ולבתי אוכל ומסעדות וכיו"ב.</p> <p>11. שטחים למשרדים עבור יחידת ניהול תפעול ואחזקת הרובע.</p> <p>12. דרכים תת-קרקעיות במתחמים המצויים מעל דרך בגין (דרך מס' 50) כמפורט לכל מתחם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

עירוני מעורב	4.1
הוראות	4.1.2
<p data-bbox="1117 190 1276 224">הוראות בינוי</p> <p data-bbox="502 280 1276 313">תאי השטח בייעוד מעורב כוללים את מתחמי הבינוי הבאים:</p> <p data-bbox="231 369 1276 739">מתחם A2 (תא שטח 2) - ממוקם בצד הצפון-מזרחי של שד' דבורה עומר (תא שטח 251). מתחם A3 (תא שטח 3) - ממוקם בצידה הצפונית של כיכר מרים ילן שטקליס (תא שטח 203). מתחם B (תא שטח 4) - ממוקם בדופן המערבית של שד' דבורה עומר (תא שטח 251). מתחם C (תא שטח 5) - ממוקם על שד' רבין ממערב לדרך בגין. מתחם D (תא שטח 6) - ממוקם על שד' רבין ממזרח לדרך בגין. מתחם D1 (תא שטח 7) - ממוקם בדופן הדרומית של רח' אברהם שפירא. מתחם I (תא שטח 11) - מגדל הרכבת מתחם L1 (תא שטח 13) - ביטוח לאומי (צפון)</p> <p data-bbox="1077 795 1276 828">הוראות כלליות:</p> <p data-bbox="167 896 1276 1209">1. התכנון והבניה במתחמי הבינוי יעשה בהתאם להוראות בינוי ועיצוב בהתאם לסעיפים 6.1-6.7 ובהתאם לנספחי הבינוי, המהווים מסמכים מחייבים חלקית, כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p data-bbox="167 1030 1276 1209">2. בכל מתחם ממתחמי הבינוי יוקצו שטחים פתוחים לשימוש הציבור, כגון מעברים פתוחים/מקורים, קולונדות, כיכרות, גינות כיס, בהתאם למפורט בסעיף 6.7 ובהתאם למצוין בנספחי הבינוי והנוף, ותירשם לגביהם זיקת הנאה לציבור. באזורים אלה יחולו הוראות פיתוח כמפורט בסעיף 6.8.</p> <p data-bbox="869 1265 1276 1299">הוראות לעניין תמהיל השימושים:</p> <p data-bbox="167 1355 1276 1444">1. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 ס"ק 6-1 כוללים שימושים מחייבים ושימושים אפשריים, אשר חלקם כפופים למגבלות מינימום ו/או מקסימום, כמפורט בהוראות לכל מתחם.</p> <p data-bbox="821 1500 1276 1534">2. מגבלות והוראות לעניין השימושים:</p> <p data-bbox="231 1545 1276 1769">א. מסחר - שימוש מחייב בהתאם למסומן בתשריט ובכפוף למגבלת מקסימום, כמפורט בהוראות לכל מתחם (סעיף 4.1.2 ס"ק ב-יב).</p> <p data-bbox="231 1646 1276 1769">ב. מלונאות ותיירות - שימוש מחייב בחלק מהמתחמים בכפוף למגבלת מינימום, בהתאם למפורט בהוראות לכל מתחם (סעיף 4.1.2 ס"ק ב-יב). ביתר המתחמים מהווה שימוש אפשרי, במסגרת סך השטחים המותרים במתחם.</p> <p data-bbox="167 1780 1276 2004">ג. שימושי תרבות ופנאי בעלי אופי ציבורי - שימוש מחייב בכל המתחמים, למעט מתחמים D1 ו-L1, בכפוף למגבלת מינימום (5% מסך שטחי הבניה במתחם), ובהתאם למפורט בהוראות לכל מתחם (סעיף 4.1.2 ס"ק ב-יב). ביתר המתחמים מהווה שימוש אפשרי, במסגרת סך השטחים המותרים במתחם. הוראות הפקעה לגבי שטחים אלו תקבע בעת הצגת תכנית בינוי ועיצוב, כמפורט בסעיפים 6.9 ס"ק 6 וסעיף 6.29 ס"ק 3.</p> <p data-bbox="231 2016 1276 2150">ד. שימוש ציבורי - משרדים ראשיים של העירייה - שימוש מחייב בכל המתחמים, למעט מתחם D1, ובהתאם למפורט בהוראות לכל מתחם (סעיף 4.1.2 ס"ק ב-יב). הוראות הפקעה לגבי שטחים אלו תקבע בעת הצגת תכנית בינוי ועיצוב, כמפורט בסעיפים 6.9</p>	<p data-bbox="1412 190 1436 224">א</p>



עירוני מעורב	4.1
<p>ס"ק 6 וסעיף 6.29 ס"ק 1.</p> <p>ה. דיור תומך תעסוקה - שימוש אפשרי בכל המתחמים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 15% מסך השטחים המותרים במתחם.</p> <p>ו. מעונות סטודנטים - שימוש אפשרי בכל המתחמים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 10% מסך השטחים המותרים במתחם.</p> <p>ז. תעסוקה - שימוש אפשרי בכל המתחמים במסגרת סך השטחים המותרים במתחם.</p> <p>3. תמהיל השימושים הסופי בכל מתחם יוצג ויאושר ע"י הועדה המחוזית במסגרת תכנית בינוי מונה הדפסה 82 תכנון זמין</p> <p>ועיצוב, כמפורט בסעיף 6.9.</p> <p>הוראות למסחר:</p> <p>1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע הכפולה, לרבות בקומת גלריה (קומה ראשונה מעל קומת הקרקע), בגישה אדריכלית ועירונית רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף הראשונה, ובתנאי שתשמר זיקה בינה לקומת הכניסה (דהיינו- הרחבת חנויות ממפלס הרחוב אל מפלס אחד מתחת למפלס הרחוב).</p> <p>2. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב, למעט בכניסות ובמבואות לשימושים הנוספים שבקומות העליונות.</p> <p>3. החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט התכנית הינן מחייבות, אולם אין מניעה להוספת חזיתות מסחריות נוספות, אשר תיבחנה במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב של כל מתחם.</p> <p>4. המסחר יהיה מלווה טופוגרפיה וכל הכניסות אליו יהיו ממפלס הרחוב ובנגישות מלאה.</p> <p>5. תינתן עדיפות למסחר מסוג הסעדה כלפי רחבות וכיכרות ציבוריות ואילו מסחר קמעונאי כלפי הרחובות הראשיים.</p> <p>6. יותר שימוש מסחרי בקומת המגדל העליונה לטובת הסעדה או תצפית.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי A2 (תא שטח 2)</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם:</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה אחד בן 8 קומות.</p> <p>1.2 קווי הבניין כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים:</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) יהיו בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים הסופי ייקבע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לעניין תמהיל השימושים", במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובכפוף למגבלות להלן:</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 1,200 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ב. שימושי תרבות ופנאי - היקף שטחי תרבות ופנאי לא יפחת מ- 600 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ג. משרדים ראשיים של העירייה - בהיקף של 1,000 מ"ר.</p> <p>3. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבורי: (ע"פ המפורט בסעיף 6.6)</p> <p>3.1 מעבר ציבורי להולכי רגל - בדופן המזרחית של המגרש בגבול עם מגרש הארכיון הציוני (1A) יוקצה מעבר ציבורי שאינו מקורה להולכי רגל, ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ', אשר יקשר</p>	<p>ב</p>

עירוני מעורב	4.1
<p>בין שדי שז"ר למעבר בסמוך לארכיון הציוני, כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.2.</p> <p>3.2 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.3.</p> <p>3.3 יותקנו שירותים ציבוריים כמסומן עקרונית בנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 2.2.</p> <p>4. הוראות מיוחדות:</p> <p>4.1 חלק ממתחם זה ממוקם מעל מנהרת דרך בגין. זכות הדרך במפלס דרך בגין תישאר ללא שינוי ויחולו עליה הוראות התכנית התקפה של הדרך.</p> <p>4.2 לאור המגבלות הפיזיות והקונסטרוקטיביות הקיימות באזור מתחמי A ו-B, מתחם זה חולק חניון משותף עם מתחם B והם מהווים יחידה תכנונית משותפת, הכוללת גם את המרחב הציבורי והמרתפים בשדרת דבורה עומר (תאי שטח 2, 4 ו-251), כמסומן עקרונית בנספח בינוי 3 - תכנית מפלס תת הקרקע, ובנספח שלביות חניון A2, A3 ו-B.</p> <p>4.3 תפעול ותחזוקה של שטחי המרתפים המשותפים יבוצעו כפי שייקבע במסגרת רישום 'בית משותף'.</p> <p>4.4 תותר פתיחת חלונות בחזית הדרומית בקו אפס למגרש הארכיון הציוני (A1) לכיוון מעבר הולכי הרגל, המסומן בזיקת הנאה, אולם לא תותר כניסה למבנה.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי A3 (תא שטח 3) -</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם:</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה אחד בן 40 קומות, בתכסית שלא תעלה על 1,500 מ"ר.</p> <p>1.2 קווי הבניין כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים:</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) יהיו בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים הסופי ייקבע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לעניין תמהיל השימושים", במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובכפוף למגבלות להלן:</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 1,500 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ב. מלונאות - היקף שטחי המלונאות לא יפחת מ- 15,000 מ"ר (עיקרי+שירות). מס' חדרי המלון לא יפחת מ- 150 חדרים.</p> <p>ג. שימושי תרבות ופנאי - היקף שטחי תרבות ופנאי לא יפחת מ- 2,500 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ד. משרדים ראשיים של העירייה - בהיקף של 1,000 מ"ר.</p> <p>3. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבורי: (ע"פ המפורט בסעיף 6.6)</p> <p>3.1 מעבר ציבורי להולכי רגל - בדופן הצפונית של המגרש בגבול עם מגרש הארכיון הציוני (1A) יוקצה מעבר ציבורי שאינו מקורה להולכי רגל, ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ', אשר יקשר בין רח' לבציון לשד' דבורה עומר, כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.2. גישור על הפרשי הטופוגרפיה ייעשה באמצעים מכניים, ככל שיידרש, ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>	<p>ג</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

עירוני מעורב	4.1
<p>3.2 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.3.</p> <p>3.3 יותקנו שירותים ציבוריים כמסומן עקרונית בנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 2.2.</p> <p>4. הוראות מיוחדות:</p> <p>4.1 לאור המגבלות הפיזיות הקיימות באזור מתחמי A ו-B, מתחם זה מהווה יחידה תכנונית משותפת יחד עם המרחב הציבורי והמרתפים בכיכר מרים ילך שטקליס (תאי שטח 3 ו-3 מונה הדפסה 82), כמסומן עקרונית בנספח בינוי 3 - תכנית מפלס תת הקרקע, ובנספח שלביות חניון A2, A3 ו-B.</p> <p>4.2 תיפעול ותחזוקה של שטחי המרתפים המשותפים יבוצעו כפי שייקבע במסגרת רישום 'בית משותף'.</p> <p>4.3 הכניסה לחניון הינה כניסה משותפת דרך מגרש הארכיון הציוני (1A).</p> <p>4.4 כניסה לרכב תפעולי תהיה דרך הרמפה במתחם 1B, כמסומן עקרונית בנספח בינוי 3. ככל שמתחם 1B טרם יצא לביצוע, הרמפה תבוצע ע"י מתחם 3A, ותחובר לאחר מכן ל-1B.</p> <p>4.5 בשלב סופי יאוחדו החניונים במתחמים 1B2A, 3A, B.</p> <p>4.6 יתאפשר חיבור של החניון לחניונים סמוכים, לרבות חיבור לחניון בנייני האומה, מתחת לזכות הדרך ברח' נחמיה לבציון.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי B (תא שטח 4) -</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם:</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה בן 40 קומות, בתכסית שלא תעלה על 1,600 מ"ר, בפינת הרחובות הרצל ורח' הרב אברהם שפירא. מבנה בן 8 קומות בחלקו הצפוני של המגרש, ובינוי בן 4 קומות בחלקו המזרחי של המגרש, כמסומן עקרונית בנספחי הבינוי 1, 2.</p> <p>1.2 קווי הבינוי כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים:</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) יהיו בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים הסופי ייקבע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לעניין תמהיל השימושים", במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובכפוף למגבלות להלן:</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 5,000 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ב. מלונאות - היקף שטחי המלונאות לא יפחת מ- 20,000 מ"ר (עיקרי+שירות). מס' חדרים המלון לא יפחת מ- 200 חדרים.</p> <p>ג. שימושי תרבות ופנאי - היקף שטחי תרבות ופנאי לא יפחת מ- 3,000 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ד. משרדים ראשיים של העירייה - בהיקף של 1,000 מ"ר.</p> <p>3. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבורי: (ע"פ המפורט בסעיף 6.6)</p> <p>3.1 מרחב פתוח לשימוש הציבורי - במרכז המגרש יתוכנן שטח פתוח, אשר יפותח כגינת</p>	ד

עירוני מעורב	4.1
<p>כיס/כיכר בשטח שלא יפחת מ- 1 דונם, כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.1. שטח זה יהיה פתוח ונגיש לציבור באמצעות מעברי הולכי רגל.</p> <p>3.2 מעבר ציבורי להולכי רגל - בין המבנים יוקצו מעברים ציבוריים לא מקורים להולכי רגל, אשר יקשרו בין שדי' הרצל, שדי' דבורה עומר ורח' אברהם שפירא, דרך גינת הכיס הפנימית, כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.2. רוחב המעברים לא יפחת מ- 4 מ', והם יונגשו גם באמצעות רמפות או באמצעים מכניים, ככל שיידרש.</p> <p>3.3 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.3.</p> <p>3.4 יותקנו שירותים ציבוריים כמסומן עקרונית בנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 2.2.</p> <p>4. הוראות מיוחדות:</p> <p>4.1 חלק ממתחם זה ממוקם מעל מנהרת דרך בגין. זכות הדרך במפלס דרך בגין תישאר ללא שינוי ויחולו עליה הוראות התכנית התקפה של הדרך.</p> <p>4.2 לאור המגבלות הפיזיות הקיימות באזור מתחמי A ו-B, מתחם זה חולק חניון משותף עם מתחם 2A והם מהווים יחידה תכנונית משותפת, הכוללת גם את שטחי המרחב הציבורי והמרתפים בשדרת דבורה עומר (תאי שטח 2, 4 ו-251), כמסומן עקרונית בנספח בינוי 3 - תכנית מפלס תת הקרקע, ובנספח שלביות חניון A2, A3 ו-B.</p> <p>4.3 תיפעול ותחזוקה של שטחי המרתפים המשותפים יבוצעו כפי שייקבע במסגרת רישום 'בית משותף'.</p> <p>4.4 כניסה לרכב תהיה דרך הרמפה במתחם 1B, כמסומן עקרונית בנספח בינוי 3. ככל שמתחם 1B טרם יצא לביצוע, הרמפה תבוצע ע"י מתחם B, ותחובר לאחר מכן ל-1B.</p> <p>4.5 בשלב סופי יאוחדו החניונים במתחמים 1B2A, 3A, B.</p> <p>4.6 במתחם זה קיימת מגבלה קונסטרוקטיבית, שכן רובו ממוקם מעל מנהרת בגין. גובה הבינוי בחלקו המזרחי של המתחם, סמוך לשד' דבורה עומר לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הכניסה, כמסומן בנספחי הבינוי 1, 2.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי C (תא שטח 5) -</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם:</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה בן 40 קומות, בתכסית שלא תעלה על 1,800 מ"ר, בפינת הרחובות רבין ודרך בגין, ומבנה/ים בן/י 8 קומות ביתרת המגרש.</p> <p>1.2 קווי הבינוי כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים:</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) יהיו בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים הסופי ייקבע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לעניין תמהיל השימושים", במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובכפוף למגבלות להלן:</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 3,000 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ב. מלונאות - היקף שטחי המלונאות לא יפחת מ- 40,000 מ"ר (עיקרי+שירות). מס' חדרי המלון לא יפחת מ- 400 חדרים.</p>	ה





עירוני מעורב	4.1
<p>ג. שימושי תרבות ופנאי - היקף שטחי תרבות ופנאי לא יפחת מ- 3,895 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ד. משרדים ראשיים של העירייה - בהיקף של 1,000 מ"ר.</p> <p>3. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבור : (ע"פ המפורט בסעיף 6.6)</p> <p>3.1 מעבר ציבורי להולכי רגל - בין המבנים יוקצה מעבר ציבורי מקורה/פתוח להולכי רגל, ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ', אשר יקשר בין רח' אברהם שפירא לרח' רבין, כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.2.</p> <p>3.2 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.3.</p> <p>3.3 יותקנו שירותים ציבוריים כמסומן עקרונית בנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 2.2.</p> <p>4. הוראות מיוחדות :</p> <p>4.1 בניה בקו אפס עם מתחם D1 - בתכנית הבינוי והעיצוב למתחם זה תוצג החזית הצפונית לרח' אברהם שפירא והחיבור לחזית הצפונית במתחם D1, תוך התייחסות לרציפות הבינוי והמפלסים.</p> <p>4.2 אנטנות בגג המבנה :</p> <p>4.2.1 במתחם C תתאפשר הקמת אנטנות וחדר תקשורת בשטח של 30 מ"ר על גג המבנה.</p> <p>4.2.2 תנאי להיתר בניה במתחם זה יהא תיאום עם משרד הביטחון לעניין האנטנות.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי D (תא שטח 6) -</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם :</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה בן 40 קומות, בתכסית שלא תעלה על 1,800 מ"ר, בפינת הרחובות רבין ודרך בגין, ומבנה/ים בן/י 8 קומות ביתרת המגרש.</p> <p>1.2 קווי הבניין כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים :</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) יהיו בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים הסופי ייקבע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לעניין תמהיל השימושים", במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובכפוף למגבלות להלן :</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 4,800 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ב. מלונאות - היקף שטחי המלונאות לא יפחת מ- 40,000 מ"ר (עיקרי+שירות). מס' חדר המלון לא יפחת מ- 400 חדרים.</p> <p>ג. שימושי תרבות ופנאי - היקף שטחי תרבות ופנאי לא יפחת מ- 4,000 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ד. משרדים ראשיים של העירייה - בהיקף של 1,000 מ"ר.</p> <p>3. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבור : (ע"פ המפורט בסעיף 6.6)</p>	ו

עירוני מעורב	4.1
<p>3.1 מעבר ציבורי להולכי רגל - בין המבנים יוקצה מעבר ציבורי מקורה/פתוח להולכי רגל, ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ', אשר יקשר בין רח' אברהם שפירא לרח' רבין, כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.2.</p> <p>3.2 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.3.</p> <p>3.3 יותקנו שירותים ציבוריים כמסומן עקרונית בנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 2.2.</p> <p>4. הוראות מיוחדות:</p> <p>4.1 מתחם זה מהווה יחידה תכנונית משותפת עם מתחם D1 (תא שטח 7) לצורך תכנון וביצוע כיחידה אחת. שני המתחמים חולקים חניון משותף. תנאי להיתר בניה במתחם זה יהיה תכנונו ופיתוחו במשולב ובהינף אחד עם מתחם D1.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי 1D (תא שטח 7)</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם:</p> <p>1.1 מגרש זה ממוקם מעל דרך בגין, בדופן הדרומית של רח' אברהם שפירא. הבינוי במגרש מטרתו לייצר דופן בנויה והמשך הרצף העירוני לאורך הרחוב.</p> <p>1.2 המתחם כולל מבנה בן 6 קומות. קווי הבינוי כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים:</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי + שירות) בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים, כפי שמוגדר בטבלה 5, ניתן לשינוי במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובלבד ש:</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 2,000 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>3. הוראות מיוחדות:</p> <p>3.1 מתחם זה מהווה יחידה תכנונית משותפת עם מתחם D (תא שטח 6) לצורך תכנון וביצוע כיחידה אחת. שני המתחמים חולקים חניון משותף. תנאי להיתר בניה במתחם זה יהיה תכנונו ופיתוחו במשולב ובהינף אחד עם מתחם D.</p> <p>3.2 מימוש זכויות הבניה המפורטות בפרק 5 בכפוף למגבלות הנדסיות ואחרות במתחם.</p> <p>3.3 תתאפשר התקנת רמפה לכלי רכב, שתשמש ככניסה/יציאה נוספת לחניון הציבורי מתחת למתחמים A ו-B, כמפורט בסעיף 4.2.2 ב' ס"ק 2.5, וכמסומן עקרונית בנספחי הבינוי.</p> <p>3.4 בניה בקו אפס עם מתחם C - בתכנית הבינוי והעיצוב למתחם זה תוצג החזית הצפונית לרח' אברהם שפירא והחיבור לחזית הצפונית במתחם C, תוך התייחסות לרציפות הבינוי והמפלסים.</p>	ז
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי E (תא שטח 8) - "בנייני האומה"</p> <p>מתחם זה יקודם בתכנית נפרדת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון</p>	ח



עירוני מעורב	4.1
<p>והבנייה, ובהתאם לעקרונות תכנית זו ולהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 13.05.2021.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי I (תא שטח 11) - "מגדל מרום"</p> <p>ט</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם:</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה בן 40 קומות, בתכסית שלא תעלה על 1,400 מ"ר, ומסד בן 8 קומות בחזית לשד' שז"ר.</p> <p>1.2 קווי הבינוי כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים:</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) יהיו בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים הסופי ייקבע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לעניין תמהיל השימושים", במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובכפוף למגבלות להלן:</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 1,500 מ"ר (עיקרי+שירות) ו-700 מ"ר תת קרקעי.</p> <p>ב. שימושי תרבות ופנאי - היקף שטחי תרבות ופנאי לא יפחת מ-2,700 מ"ר (עיקרי+שירות)</p> <p>ג. משרדים ראשיים של העירייה - בהיקף של 1,000 מ"ר.</p> <p>3. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבור: (ע"פ המפורט בסעיף 6.6)</p> <p>3.1 מרחב פתוח לשימוש הציבור - בדופן המזרחית של המגרש בגבול עם מגרש תחנת הרכבת יוקצה מרחב פתוח לרווחת הציבור, ברובח שלא יפחת מ-10 מ'.</p> <p>3.2 מעבר ציבורי להולכי רגל - יוקצה מעבר ציבורי מקורה בציר מזרח-מערב, ברובח שלא יפחת מ-8 מ' וגובהו לא יפחת מגובה קומת הקרקע הכפולה, והוא יפותח באופן המשתלב במרחב הציבורי וברציפות לו. מעבר זה מטרתו לייצר ציר הולכי רגל, שעובר מתחנת הרכבת דרך מתחם I, ובעתיד דרך מגרש הדואר ומגרש עץ חיים, עד לכיכר גשר המיתרים. המעבר יבוצע בשני שלבים. השלב הסופי ימומש בעת מימוש מתחם הדואר הסמוך. בתכנית הבינוי והעיצוב יוצג תכנון, אשר יבטיח ביצוע נאות של המעבר בשלב הסופי.</p> <p>הכל כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.2.</p> <p>3.3 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.3.</p> <p>3.4 יותקנו שירותים ציבוריים כמסומן עקרונית בנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 2.2.</p> <p>4. הוראות מיוחדות:</p> <p>4.1 הקצאות לטובת מתקנים ומערכות, גישת רכב תפעולי ופרטי והולכי רגל לחניון ציבורי (חניון שז"ר) - במתחם זה יוקצו שטחים לטובת מערכות וגישות לרכב ולהולכי רגל לחניון שז"ר, כמפורט להלן:</p> <p>4.1.1 יוקצה שטח לגישת הולכי רגל לחניון ציבורי כמסומן עקרונית בנספח הבינוי וכמפורט בסעיף 6.13 "חניה".</p>	



עירוני מעורב	4.1
<p>4.1.2 יוקצה שטח לגישת רכב תפעולי ופרטי לחניון ציבורי כמסומן עקרונית בנספח הבינוי וכמפורט בסעיף 6.13 "חניה".</p> <p>4.1.3 יוקצה מעבר אנכי ואופקי כנדרש עבור פירי כניסת אוויר למתקני דרך תת קרקעיים, ממפלס המרתף התחתון ועד למישור העליון של גג המבנה המרקמי.</p> <p>4.1.4 מיקומם המדויק והיקף שטחם של הפירים, המפורטים בסעיפים 4.1.1-4.1.3 לעיל, ייקבע במסמכי תכנית הבינוי והעיצוב בתיאום עם מתכנני חניון שז"ר, מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4.2 יתאפשר חיבור למעבר הולכי רגל משולב מסחר בהיקף של עד 700 מ"ר במפלס קומת המרתף הראשונה (808) בין מתחם זה לתחנת הרכבת, בתיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>4.3 תנאים להוצאת היתר בניה -</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה ראשון במתחם זה יהא אישור תשריט איחוד וחלוקה או תכנית איחוד וחלוקה לתא השטח כולו, כמפורט בסעיף 6.30 "חלוקה ורישום".</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי K (תא שטח 12) - "מתחם הרכב דרום"</p> <p>מתחם זה יקודם בתכנית נפרדת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה, ובהתאם לעקרונות תכנית זו ולהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 13.05.2021.</p>	י
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם בינוי L1 (תא שטח 13) - "ביטוח לאומי צפון"</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם:</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה בן 40 קומות, בתכסית שלא תעלה על 1,600 מ"ר, ומסד בן 8 קומות בחזית אל מעבר הולכי הרגל.</p> <p>1.2 קווי הבניין כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים:</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) יהיו בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים הסופי ייקבע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לעניין תמהיל השימושים", במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובכפוף למגבלות להלן:</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 2,000 מ"ר (עיקרי+שירות).</p> <p>ב. משרדים ראשיים של העירייה - בהיקף של 1,000 מ"ר.</p> <p>3. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבורי: (ע"פ המפורט בסעיף 6.6)</p> <p>3.1 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.3.</p> <p>3.2 יותקנו שירותים ציבוריים כמסומן עקרונית בנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 2.2.</p> <p>4. הוראות מיוחדות:</p>	יא



עירוני מעורב	4.1
<p>4.1 כניסת רכב לחניון תיעשה בתחום הכניסה המשותפת במגרש בנייני האומה, המסומנת בזיקת הנאה לרכב. כל תכנון בתחום זיקת המעבר הממוקמת במתחם בנייני האומה, בגבול מתחם הביטוח הלאומי, יותנה בהבטחת גישה לרכב לחניון הביטוח הלאומי, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4.2 יתאפשר חיבור בין החניונים של מתחמים L1 ו-L2.</p> <p>4.3 בניה בקו אפס עם מתחם בנייני האומה (E) - בתכנית הבינוי והעיצוב למתחם זה תוצג החזית לרח' המסחרי הפנימי והחיבור לחזית הדרומית במתחם E, תוך התייחסות לרציפות הבינוי והמפלסים.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
---------------------	-----

שימושים	4.2.1
<p>1. הארכיון הציוני A1 (תא שטח 1) - שימושים:</p> <p>1.1 ארכיונים ציבוריים ופרטיים, מוסדות מורשת, גנזך המדינה.</p> <p>1.2 מסחר לטובת שימושים של קפה/קפיטריה, מסעדות ומזנונים, וזאת כשימוש נלווה ולטובת רווחת עובדי המקום ומבקריו.</p> <p>1.3 משרדים - משרדים לשירות הארכיונים הפרטיים והציבוריים, למוסדות ההסתדרות הציונית וגנזך המדינה, וכן משרדים לשירות השימושים המתקיימים במקום, וזאת כשימוש נלווה ולצורך תפעול המקום.</p> <p>1.4 שימושים מיוחדים בעלי אופי ציבורי ותרבותי - חללי תצוגה לפרטים ארכיונים מיוחדים, אולם להרצאות למבקרים וארכיונים וכד'.</p> <p>1.5 מרכז אקדמי, מכללה.</p> <p>1.6 בית רופאים, מרפאות.</p> <p>2. מבנה ציבור/תרבות מתחם B1 (תא שטח 17) - שימושים:</p> <p>2.1 מוזיאון, היכל תרבות, בית אופרה, תיאטרון, ספריה, מרכז תרבות, מרכז אקדמי, מרכז חדשנות, מרכז ספורט, גן בוטני, שטחי תצוגה וכיו"ב.</p> <p>2.2 שימושים מסחריים כשימוש נלווה - בית קפה/הסעדה/קפיטריה, חנות מוזיאון/מזכרות, גלריה וכד'.</p> <p>3. ביטוח לאומי L2 (תא שטח 14) - שימושים:</p> <p>3.1 מוסד ציבורי, משרדי ממשלה, דיור ממשלתי, מוסד אקדמי, מרפאות.</p> <p>3.2 משרדי הביטוח הלאומי - משרדים, קבלת קהל, חדרי ארכיב, מחסנים ושטחי תפעול, שימושים משלימים לצרכי הביטוח הלאומי.</p> <p>3.3 מסחר כשימוש נלווה.</p> <p>3.4 בתת הקרקע יתאפשרו שימושים של שירותים לוגיסטיים, מחשוב ואחזקה.</p> <p>4. שימושים כלליים בכל המתחמים:</p> <p>4.1 שימושים לחניה, תשתיות ואחסון- דרכי גישה לחניונים, מבנים ומתקנים לתשתיות עיליות ותת קרקעיות ומחסנים.</p> <p>4.2 מבנים, מתקנים ופירים למערכות ותשתיות שונות כגון תחמ"שים וחדרי שנאים, צנרת למערכת סיבים אופטיים ותקשורת עירונית, חדרי משאבות מים ומתקני תברואה,</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>חדרי אשפה, חדרים למתקני אנרגיה ומיזוג אוויר, שירותים ציבוריים, מדרגות, מעליות, ארובות אוורור לחניונים ולבתי אוכל ומסעדות וכיו"ב.</p> <p>4.3 מבני ומתקני תברואה כגון שירותים ציבוריים.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם A1 (תא שטח 1) - "הארכיון הציוני"</p> <p>1. במתחם זה יחולו הוראות התכנית המפורטת 101-0055632 'הארכיון הציוני', לרבות שטחי מונה הדפסה 82 תכנון זמין</p> <p>הבניה ותמהיל השימושים.</p> <p>2. תכנית זו משנה רק את הוראות הבינוי באגפים החדשים במגרש ואת מפלסי הפיתוח. המבנה הקיים ללא שינוי.</p> <p>3. הבניה באגפים החדשים תעשה בהתאם להוראות בינוי ועיצוב בפרק 6 בתכנית זו, ובהתאם לנספחי הבינוי 1 ו- 2 ולנספח בינוי 5 - הוראות והנחיות עיצוב לבינוי.</p> <p>4. קווי הבניין, גובה הבינוי ומפלסי 00 ומפלסי הפיתוח יהיו בהתאם למסומן בנספחי הבינוי, והינם מחייבים.</p>	א
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם B1 (תא שטח 17) -</p> <p>במתחם זה יוקם מבנה ציבור ייחודי ומרכזי אשר יהווה עוגן תרבותי, כגון מוזיאון, היכל תרבות, בית אופרה וכיו"ב, בהתאם לאמור בסעיף 4.2.1 ס"ק 2.</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם:</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה אחד בן 4 קומות.</p> <p>1.2 קווי הבניין כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>2. שטחי בניה ותמהיל שימושים:</p> <p>2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי + שירות) בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.2.1 ס"ק 2, ובכפוף לפירוט בטבלה 5.</p> <p>2.2 תמהיל השימושים, כפי שמוגדר בטבלה 5, ניתן לשינוי במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובלבד ש:</p> <p>א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 700 מ"ר (עיקרי+שירות). המסחר יהיה מסחר נלווה לשימושי התרבות וסטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. הוראות מיוחדות:</p> <p>3.1 מבנה זה הינו ייחודי ותפקידו לשמש כעוגן מרכזי ברובע הכניסה לעיר, לא רק בשימוש הייחודי שבו, אלא גם בהיבט האדריכלי עיצובי. לכן במבנה זה לא יחולו הנחיות העיצוב המפורטות בנספח בינוי 5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור בועדה המחוזית של תכנית בינוי ועיצוב, כמפורט בסעיף 6.9.</p> <p>3.2 ככל ושטח כיכר מרים ילן שטקליס (תא שטח 203) יפותח לפני שלב תכנון מפורט של מבנה התרבות במתחם B1, הרי שיש לפתח את שטח מתחם B1 כהמשך של הכיכר ובפיתוח דומה, על מנת שלא יוותר שטח לא מפותח בתקופת הביניים שבין פיתוח הכיכר לבין הקמת מבנה הציבור.</p>	ב

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>3.3 מגרש זה יופקע ויירשם על שם עיריית ירושלים.</p> <p>3.4 יתאפשר חיבור למעבר רכב מתחת לרח' אברהם שפירא, אשר יאפשר כניסה/יציאה נוספת מהחניון של מתחמים A ו-B, באמצעות רמפה שתותקן במתחם D1, כמסומן עקרונית בנספחי הבינוי.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם L2 (תא שטח 14) - "ביטוח לאומי"</p> <p>במתחם זה יוקם מבנה משרדים לשימוש ציבורי.</p> <p>1. מאפייני הבינוי במתחם :</p> <p>1.1 המתחם כולל מבנה מסד בן 8 קומות ומעליו מבנה בן 10 קומות נוספות (סך כל הבינוי לא יעלה על 18 קומות ממפלס הקרקע, כמסומן עקרונית בנספחי הבינוי 1, 2.</p> <p>1.2 בחלקו הצפון-מזרחי של המגרש בצמוד למגרש המלון, יוקם מבנה מסחר בן 3 קומות לכל היותר, אשר גובהו לא יעלה על מפלס הקרקע של המלון בחלק המשיק למגרש. מבנה זה ייבנה במשולב עם המבנה המרכזי שמדרום לו וברציפות לדופן המסחרית במגרש בנייני האומה.</p> <p>1.3 קווי הבינוי כמפורט בנספח בינוי 1 (תכנית גגות) ובנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע).</p> <p>1.4 בדופן המזרחית תתאפשר בניה בקו אפס למגרש המלון, עד לגובה מפלס הקרקע במגרש הסמוך (כ- 3 קומות), ומעל מפלס הקרקע קו בניין מינימלי של 5 מ', כמסומן בנספח בינוי 2 ובחתיך בנספח בינוי 4.</p> <p>2. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבור : (ע"פ המפורט בסעיף 6.6)</p> <p>2.1 מעבר ציבורי להולכי רגל - בין מבנה הביטוח הלאומי למבנה הצפוני (L1) יוקצה מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל, אשר יקשר בין מעבר הולכי הרגל מבנייני האומה לחלקו הדרומי של רח' נחמיה לבציון, ברוחב שלא יפחת מ- 15 מ', כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.2. גישור על הפרשי הטופוגרפיה ייעשה באמצעים מכניים, ככל שיידרש.</p> <p>2.2 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.3.</p> <p>3. הוראות מיוחדות :</p> <p>3.1 המבנה אינו כולל חזית מסחרית בשל תפקודו כמבנה ציבורי ייעודי, אולם קומת הקרקע לא תהיה אטומה לרחוב, עליה לייצר ממשק פתוח ונעים אל המרחב הציבורי.</p> <p>3.2 המבנה יכלול 2 מפלסי כניסה או יותר, בהתאם לפיתוח ולטופוגרפיה במגרש, כמסומן בנספח בינוי 2 ובנספח 4 - חתכים.</p> <p>3.3 הבינוי הסופי במתחם יאושר בשלב תכנית הבינוי והעיצוב, בהתאם לעקרונות ולנספחי הבינוי של תכנית זו. קווי הבינוי, מפלסים וגבהים, הינם מחייבים בהתאם למפורט בסעיף 6.1, אולם תכנית הבינוי, לרבות החצר הפנימית והגיאומטריה/התכסית בקומות 9-18, כפי שמוצגות בנספחי הבינוי, אינה מחייבת והיא מנחה בלבד.</p> <p>3.4 מתקני בידוק ובקרה להולכי רגל ימוקמו בתוך המבנה ולא במרחב הציבורי.</p> <p>3.5 כניסה לחניון המבנה תמוקם מדרום למגרש בסמוך למגרש רה"מ, ו/או דרך הכניסה המשותפת במגרש בנייני האומה, כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה.</p>	<p>ג</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3.6 יתאפשר חיבור בין שני החניונים במגרשים 1L ו- 2L.</p> <p>3.7 תנאי למתן היתר להריסה יהא הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה.</p> <p>3.8 תנאי למתן היתר ראשון (הריסה או בניה) במתחם יהיה פירוק ציור הקיר של יוחנן סימון, הנמצא במבואת הבניין הקיים, ע"י מומחה לשימור ציורי קיר ושילובו במבואה המתוכננת של המבנה החדש, והבטחת אחסנה נאותה לציור הקיר שיפורק, עד לתלייתו המחודשת.</p> <p>3.9 בניה בקו אפס עם מתחם בנייני האומה (E) - בתכנית הבינוי והעישוב למתחם זה תוצג החזית לרח' המסחרי הפנימי והחיבור לחזית הדרומית במתחם E, תוך התייחסות לרציפות הבינוי והמפלסים.</p>



4.3	ככר עירונית
-----	-------------

4.3.1	שימושים
	<p>1. רחבה מרוצפת, פיתוח נופי, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים לצורך הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p> <p>2. שימושים תת קרקעיים: חניה, תשתיות ואחסון - דרכי גישה לחניונים, מבנים ומתקנים לתפעול ואחזקה, מערכות תשתית, מחסנים.</p>

4.3.2	הוראות
-------	--------

א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. השטחים המסומנים בתשריט ככיכר עירונית יפותחו ככיכר פתוחה ונגישה לציבור, אשר תאפשר פעילות עירונית יומיומית וכן קיום אירועים לרווחת הציבור.</p> <p>2. פיתוח שטחי כיכר עירונית יהא כמפורט בסעיף 6.8 "הוראות פיתוח" ובהתאם לנספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי', על תיקוניו, ובכפוף לאישור מהנדס העיר/ אדריכל העיר.</p> <p>3. תא שטח 202:</p> <p>3.1 מגרש זה משמש גם עבור מערכות תחנת הרכבת בתת הקרקע. במפלס הקרקע יותקנו פירי אוורור, מבני עזר לתשתיות, מדרגות מילוט וכל הנדרש לתפעול המבנה, כמפורט בתכנית התקפה במגרש.</p> <p>3.2 המתקנים במפלס הקרקע ישולבו ככל הניתן בפיתוח נופי, אשר יאפשר מעבר ושהיה של הולכי רגל.</p> <p>3.3 במפלס הרחוב, תובטח גישת רכב למגרש לצורכי תחזוקה של מערכות הרכבת.</p> <p>4. תא שטח 203 - כיכר מרים ילן שטקליס:</p> <p>4.1 כיכר זו משמשת עוגן מרכזי במרחב הציבורי ברובע הכניסה לעיר, בהמשך לשדרה הירוקה דבורה עומר. בכיכר יתאפשרו אירועים/מופעים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4.2 בשטחי המרתפים מתחת לכיכר ניתן להקצות שטח עבור תפעול ואחזקה של הרובע (מנהלת רובע או אגף שפ"ע). שטחים אלה יכללו מחסנים, שטחי תפעול ואחזקה, חניה תפעולית וכד'.</p>



4.4	דרך מאושרת
-----	------------

4.4.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>

4.4	דרך מאושרת
	<p>2. מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכיו"ב.</p> <p>3. רכבת קלה וכל התשתיות והשימושים הנלווים לה, כמפורט בתכניות 8,000, 9999 ו- 101-0209593.</p> <p>4. בנוסף יותרו מעל פני הקרקע: מבנים ומתקנים להשכרת אופניים, תחנת מידע, פרגולות ואמצעי הצללה, נקודת מחזור, ספסלים, שלטים.</p> <p>5. מבנים לשימוש מסחרי עבור קיוסק / קפה.</p> <p>6. מתחת למפלס הדרך: חניונים, מבני ומתקני תחזוקה ותשתיות, מובל תשתיות, מבני מנהלה ותברואה נפתיים ומבנים לשימושים ציבוריים שאינם פוגעים במטרות הדרך.</p> <p>7. לא תותר חדירת אלמנטים אדריכליים או קונסטרוקטיביים לתחום הדרך, אלא בתיאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>8. יותר שימוש מסחרי נלווה למעבר הציבורי התת קרקעי בין תחום הרכבת ובין הגדה הדרומית של שדי שז"ר. שימוש זה יותר בתא שטח 102 בלבד.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. ייעוד דרך מאושרת מהווה חלק מהמרחב הציבורי הפתוח. פיתוח הדרך יהא כמפורט בסעיף 6.8 "הוראות פיתוח" ובהתאם לנספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי', ובכפוף לאישור מהנדס העיר / אדריכל העיר, או מי מטעמם.</p> <p>2. מבנים לשימוש מסחרי בתחום זכות דרך -</p> <p>2.1 במקומות המסומנים עקרונית בנספח הבינוי (סימבול חלופות למיקום קיוסק/קפה) תותר הקמת מבנה קטן לשימוש מסחרי עבור קיוסק/קפה. בכל סימבול יותר מבנה אחד בלבד.</p> <p>2.2 המבנים ימוקמו באופן שישתלב עם פיתוח המרחב הציבורי ולא יהווה הפרעה להולכי הרגל.</p> <p>2.3 גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת ושטח כל מבנה לא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>2.4 הסימון בנספחי הבינוי הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב. מיקומם הסופי של המבנים בתחום הדרך ייקבע בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>1. דרך לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>2. מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכיו"ב.</p> <p>3. רכבת קלה וכל התשתיות והשימושים הנלווים לה, כמפורט בתכניות 8,000, 9999</p>



<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>ו- 101-0209593.</p> <p>4. בנוסף יותרו מעל פני הקרקע: מבנים ומתקנים להשכרת אופניים, פרגולות ואמצעי הצללה, מבנים בעלי אופי מסחרי, נקודת מחזור, ספסלים, שלטים.</p> <p>5. מתחת למפלס הדרך: חניונים, מבני ומתקני תחזוקה ותשתיות, מובל תשתיות, מבני מנהלה ותברואה נפתיים ומבנים לשימושים ציבוריים שאינם פוגעים במטרות הדרך.</p> <p>6. לא תותר חדירת אלמנטים אדריכליים או קונסטרוקטיביים לתחום הדרך, אלא בתיאום עם עיריית ירושלים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. ייעוד דרך מוצעת מהווה חלק מהמרחב הציבורי הפתוח. פיתוח הדרך יהא כמפורט בסעיף 6.8 "הוראות פיתוח" ובהתאם לנספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי', ובכפוף לאישור מהנדס העיר / אדריכל העיר, או מי מטעמם.</p>	
<p>שביל</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>1. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל (מעל ומתחת לקרקע), פינות ישיבה, אלמנטים עבור הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.</p> <p>2. תחנת מידע, עמדה להשכרת אופניים.</p> <p>3. מבנים לשימוש מסחרי עבור קיוסק / קפה.</p> <p>4. חניון תת קרקעי.</p> <p>5. בתא שטח 252 - שטחים לשם הרחבת תחנת הרכבת לטובת כניסה מזרחית נוספת לתחנה: אולם כניסה/יציאה, אזורי בידוק, מעברים, מדרגות/מעליות וכו'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. ייעוד שביל מהווה חלק מהמרחב הציבורי הפתוח. פיתוח השביל יהא כמפורט בסעיף 6.8 "הוראות פיתוח" וע"פ נספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי', ובכפוף לאישור מהנדס העיר / אדריכל העיר, או מי מטעמם.</p> <p>2. מבנה לשימוש מסחרי בשדרת דבורה עומר (תא שטח 251) -</p> <p>2.1 במקום המסומן עקרונית בנספח הבינוי (סימבול חלופות למיקום קיוסק/קפה) תותר הקמת מבנה קטן לשימוש מסחרי עבור קיוסק/קפה.</p> <p>2.2 המבנה ימוקם באופן שישתלב עם פיתוח המרחב הציבורי ולא יהווה הפרעה להולכי הרגל.</p> <p>2.3 גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>2.4 הסימון בנספחי הבינוי הינו עקרוני בלבד ואינו מחייב. מיקומו הסופי של המבנה בתחום השביל ייקבע בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תא שטח 252:</p> <p>3.1 תתאפשר בניה בתת הקרקע לטובת התקנת כניסה נוספת מזרחית לתחנת הרכבת.</p>	



4.6	שביל
	<p>3.2 תותר הקמת מבנה כניסה/יציאה על פני הקרקע, הכולל מעליות ומדרגות חירום ופירי איורור. גובה המבנה לא יעלה על 3.5 מ', והוא ימוקם באופן המשתלב עם מעבר הולכי הרגל בין שד' שז"ר לרח' יפו, תוך מיזעור הפגיעה ברצף ההליכה.</p> <p>3.3 מלבד מבנה זה, מרחב הולכי הרגל במפלס הרחוב יהיה פנוי מכל מכשול, לא תותר התקנת עמדת בידוק בשטח זה.</p>
4.7	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.7.1	שימושים
	שימושים ע"פ תכניות מאושרות.
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתאי השטח בייעודים אלה יחולו הוראות התכניות התקפות.</p> <p>2. בייעודים אלו יחולו הוראות בינוי כמפורט בסעיפים 6.1 ו-6.4 ו-6.8 בהוראות התכנית.</p> <p>3. בייעודים אלה יחולו הנחיות העיצוב של תכנית זו ע"פ נספח בינוי 5 - הוראות והנחיות עיצוב לבינוי. ככל שיידרשו התאמות ושינויים מנספח הנחיות העיצוב לבינוי, יש להביאם לאישור מהנדס העיר / אדריכל העיר או מי מטעמם.</p> <p>4. פיתוח במגרשים בייעוד זה יהא כמפורט בסעיף 6.8 "הוראות פיתוח" וע"פ המפורט בנספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי', ובכפוף לאישור מהנדס העיר / אדריכל העיר, או מי מטעמם.</p> <p>5. בתא שטח 15 חלות הוראות השימור המפורטות בתכניות (שערי צדק הישן) 101-0195857 ו-5649 א'. ככל שתתגלה סתירה בין הוראות השימור בתכניות האמורות להוראות התכנית דנן (לרבות הנחיות העיצוב) - תגברנה הוראות השימור.</p> <p>6. בתאי שטח 106, 107 לא יחולו הוראות נספח 5 'הוראות והנחיות עיצוב לבינוי'.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>המתחמים המסומנים בתשריט בסימון 'הנחיות מיוחדות' (תאי שטח 8 ו-12 : בנייני האומה E ומתחם הרכב K), יקודמו בתכניות נפרדות במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבנייה, ובהתאם לעקרונות תכנית זו ולהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 13.05.2021, בדגש על פיתוח המרחב הציבורי ועקרונות העיצוב.</p>



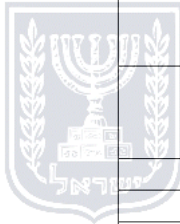
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	6	14	47319	19858	1500	5700	20261	5584	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
			1200			360	840		2	מסחר	עירוני מעורב
			9200			2760	6440		2	תעסוקה	עירוני מעורב
			600			180	420		2	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	עירוני מעורב
			1000			300	700		2	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	עירוני מעורב
			9000	9000					2	חניון	עירוני מעורב
	6	8	21000	9000	0	3600	8400	2186	2	<סך הכל>	עירוני מעורב
			1500			450	1050		3	מסחר	עירוני מעורב
			15000			4500	10500		3	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
			23025			6905	16120		3	תעסוקה	עירוני מעורב
			6975			2095	4880		3	דיר מיוחד	עירוני מעורב
			2500			750	1750		3	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	עירוני מעורב
			1000			300	700		3	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	עירוני מעורב
			7500	7500					3	חניון	עירוני מעורב
	6	40	57500	7500	0	15000	35000	1769	3	<סך הכל>	עירוני מעורב
			5000			1500	3500		4	מסחר	עירוני מעורב
			20000			6000	14000		4	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
			22750			6825	15925		4	תעסוקה	עירוני מעורב
			8250			2475	5775		4	דיר מיוחד	עירוני מעורב
			3000			900	2100		4	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	עירוני מעורב
			1000			300	700		4	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	עירוני מעורב

מ"ר	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
					שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
				20000						עירוני מעורב		
	6	40	80000	20000	0	18000	42000	6380	4	עירוני מעורב		
			3000			900	2100		5	עירוני מעורב		
			40000			12000	28000		5	עירוני מעורב		
			19055			5715	13340		5	עירוני מעורב		
			10950			3285	7665		5	עירוני מעורב		
			3895			1170	2725		5	עירוני מעורב		
			1000			300	700		5	עירוני מעורב		
			21500	21500					5	עירוני מעורב		
	6	40	99400	21500	0	23370	54530	5279	5	עירוני מעורב		
			4800			1440	3360		6	עירוני מעורב		
			40000			12000	28000		6	עירוני מעורב		
			18950			5685	13265		6	עירוני מעורב		
			11250			3375	7875		6	עירוני מעורב		
			4000			1200	2800		6	עירוני מעורב		
			1000			300	700		6	עירוני מעורב		
			27500	27500					6	עירוני מעורב		
	6	40	107500	27500	0	24000	56000	6471	6	עירוני מעורב		
			2000			600	1400		7	עירוני מעורב		
			8000			2400	5600		7	עירוני מעורב		
			2120	2120					7	עירוני מעורב		
	1	6	12120	2120	0	3000	7000	2111	7	עירוני מעורב		
			2200	200	500	450	1050		11	עירוני מעורב		
			42550			12765	29785		11	עירוני מעורב		
			7770			2330	5440		11	עירוני מעורב		
			2780			835	1945		11	עירוני מעורב		



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

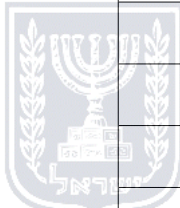


תכנון זמין
מונה הדפסה 82

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
			1000				300	700		עירוני מעורב
			13800	13800					11	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	6	40	70100	14000	500		16680	38920	3637	עירוני מעורב
			2000				500	1500		עירוני מעורב
			40400				10050	30350		עירוני מעורב
			12000				3000	9000		עירוני מעורב
			9600				2400	7200		עירוני מעורב
			1000				300	700		עירוני מעורב
			17630	17630					13	עירוני מעורב
	6	40	82630	17630	0		16250	48750	3459	עירוני מעורב
		18	35000				8750	26250		עירוני מעורב
			800				200	600		עירוני מעורב
			33000	33000					14	עירוני מעורב
	6	18	68800	33000			8950	26850	6445	עירוני מעורב
			700				200	500		עירוני מעורב
			9300				2800	6500		עירוני מעורב
			2000	2000					17	עירוני מעורב
	1	4	12000	2000	0		3000	7000	2639	עירוני מעורב
	0	1	50	0	0		0	50		עירוני מעורב
	6	0	280000	280000	0		0	0		עירוני מעורב
	1	0	900	300	600		0	0		עירוני מעורב
	0	1	25					25		עירוני מעורב
			8500	8500	0		0	0		עירוני מעורב
			1350	0	1250		0	100		עירוני מעורב
	6	0	10700	10700	0		0	0		עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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. יותרו שינויים בתמהיל השימושים המפורט בטבלה, כמפורט בסעיף 4.1.2 'שטחי בניה ותמהיל שימושים'. חלוקת השטחים בין עיקרי לשירות תקבע בהמשך לקביעת השימושים, כאמור בסעיף 6.9 ס"ק 5 ב'.
- ב. ניתן להעביר שטחי שירות בין השימושים השונים באותו מתחם.
- ג. ניתן להעביר שטחי שירות על קרקעיים אל תת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5%.
- ד. שימוש 'דיור מיוחד' מייצג שימוש 'דיור תומך תעסוקה', כמפורט בסעיף 4.1 ס"ק 4.
- ה. שימוש 'מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי' מייצג שימושי 'תרבות ופנאי בעלי אופי ציבורי', כמפורט בסעיף 4.1 ס"ק 5.
- ו. שטחי הבניה כוללים שטחי מרפסות.
- ז. תאי שטח 8 (בנייני האומה - מתחם E) ו-12 (מתחם הרכב - K) יקודמו בתכניות נפרדות במסגרת הליך 106(ב) לחוק. זכויות הבניה במתחמים אלו תהיינה בהתאם להוראות התכנית המופקדת, ובמידה ולא תקודם תכנית 106(ב) - ע"פ תכנית מאושרת קודמת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי
	<p>הוראות כלליות:</p> <p>תכנית זו כוללת נספחי בינוי ועיצוב מנחים ומחייבים חלקית, אשר משלימים את הוראות הבינוי. יש לקרוא את הוראות הבינוי יחד עם נספחי הבינוי והעיצוב כמקשה אחת. נספחי הבינוי מחייבים בהתאם לפירוט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח בינוי 1 - תכנית גגות - מחייב לעניין גבהים ומפלסים, קווי הבניין. 2. נספח בינוי 2 - תכנית מפלס קרקע - מחייב לעניין מפלס 0.00 (מפלס הכניסה הקובעת לבניין), קווי הבניין, קולונדות, מיקום כניסות לחניונים. 3. נספח בינוי 3 - תכנית מפלס תת הקרקע - מנחה. 4. נספח בינוי 4 - חתכים - מחייב לעניין גבהים ומפלסים. 5. נספח 5* - הוראות והנחיות עיצוב לבינוי - המסמך מחולק להוראות, שמעמדן מחייב, ולהמלצות שמעמדן מנחה בלבד, כמפורט בגוף המסמך. 6. נספח 6* - הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי - המסמך מחולק להוראות, שמעמדן מחייב, ולהמלצות שמעמדן מנחה בלבד, כמפורט בגוף המסמך. <p>*נספחים 5-6 לעיל (הוראות והנחיות עיצוב לבינוי ולנוף) -</p> <p>נספחי ההנחיות העיצוביות לבינוי ונוף משקפים את הרצון לייצר מרחב ייחודי ברובע הכניסה לעיר, תוך מתן דגש להיבטים של עיצוב אדריכלי ופיתוח המרחב הציבורי בסטנדרט גבוה. על מנת לאפשר גמישות מסוימת בעת ביצוע התכנית, ניתן יהיה לבחון שינוי רוחבי של הנחיות העיצוב בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית, וזאת בכפוף לנימוקים שיוצגו בפניה.</p>
6.2	הוראות בינוי
	<p>גובה הבניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.1 גובה הבניה המרבי יהיה כמפורט בנספח הבינוי המחייב לעניין זה (נספח בינוי 1) ומחולק לשני טיפוסי בינוי עיקריים: <ul style="list-style-type: none"> - בניה מרקמית - 8 קומות - בניה גבוהה - 40 קומות 1.2 בניה מרקמית בגובה 8 קומות + קומה טכנית חלקית: <ol style="list-style-type: none"> 1.2.1 גובה הבניה המרבי הוא 37 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מהרחוב הראשי אליו פונה הבניין. גובה זה הנו מרבי, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 1.2.2 ניתן לבנות עד 8 קומות + קומה טכנית חלקית, על פי החלוקה הבאה: <ul style="list-style-type: none"> - קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה מרבי של עד 8 מ'. - 6 קומות טיפוסיות בגובה ממוצע של 4 מ'. - 1 קומה חלקית למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של עד 5 מ'. 1.3 בניה גבוהה - 40 קומות + קומה טכנית חלקית: <ol style="list-style-type: none"> 1.3.1 גובה הבניה המרבי הוא 169 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מהרחוב הראשי אליו פונה הבניין. גובה זה הנו מרבי, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 1.3.2 ניתן לבנות עד 40 קומות + קומה טכנית חלקית, על פי החלוקה הבאה: <ul style="list-style-type: none"> - קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה מרבי של עד 8 מ'.



6.2 הוראות בינוי	6.2
<p>- 38 קומות מגדל בגובה ממוצע של 4 מ' לקומה. - קומת המגדל הראשונה מעל קומות המסד בגובה מרבי של עד 6 מ'. - 1 קומה חלקית למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של עד 5 מ'. - חזית המעטפת שמסתירה את הקומה הטכנית בגובה מרבי של 7 מ'.</p> <p>2.1 על אף האמור לעיל, במסגרת היתר הבניה ובאישור אדריכל העיר, יותר שינוי בגובה הקומה הראשונה בבניין, במטרה לגשר על הפרשי גובה במפלסי הפיתוח וה- 00 של הבניינים, ובתנאי שהגובה הסופי של הבינוי לא יעלה על הקבוע בסעיפים 1.2.1 ו- 1.3.1 לעיל.</p>	



6.3 הוראות בינוי	6.3
<p>קווי בניין :</p> <p>הבניה לסוגיה תותר בתוך קווי הבניין כפי שסומנו בנספח הבינוי (נספח 1), המהווה נספח מחייב לעניין קווי הבניין, ובהתאם לפירוט הבא :</p> <p>2.1 קווי הבניין מחולקים למספר קטגוריות :</p> <p>2.1.1 קו בניין לבניה מרקמית - במקומות המסומנים בנספח הבינוי כ'קו בניין לבניה מרקמית' קו הבניין הינו קו מקסימאלי לבניה.</p> <p>2.1.2 קו בניין לבניה גבוהה - במקומות המסומנים בנספח הבינוי כ'קו בניין לבניה גבוהה' קו הבניין הינו תחום למיקום הבניה הגבוהה. תותר תזוזה מקומית עד 2 מ' של תחום הבניה הגבוהה ו/או חריגה מקומית מתחום זה, וזאת משיקולי עיצוב המבנה ובאופן שאינו סותר את מטרות התכנית.</p> <p>2.1.3 קו בניין מחייב - במקומות המסומנים בנספח הבינוי כ'קו בנין מחייב', חזית המבנה תוצמד לפאת המגרש לכל אורכה וגובהה. חזית הבניינים בהוראה זו הינה קונטור המבנה עצמו. תותר חריגה מקומית מהוראה זו ובלבד שלפחות 80% מחזית הבניינים תהא על קו הבניין המסומן בנספח הבינוי, וזאת באופן שאינו סותר את מטרות תכנית זו ובאישור מהנדס העיר / אדריכל העיר.</p> <p>2.1.4 קו בניין למרתפים - קווי הבניין לבניה בתת הקרקע יהיו בגבול המגרש - 100% תכסית.</p> <p>2.1.5 קו בניין לקומה טכנית חלקית - קווי הבניין לקומה טכנית על הגג לא יפחתו מ- 2 מ' מקו החזית, בנסיגה ובאופן מצומצם ככל הניתן, אשר יבטיח נראות מינימלית. הקומה הטכנית תוסתר ע"י מעטפת המבנה.</p> <p>2.2 לא תותרנה בליטות או מרפסות בולטות מקווי הבניין.</p>	



6.4 הוראות בינוי	6.4
<p>הוראות בינוי נוספות :</p> <p>1. מפלס הקרקע וכניסות למבנה :</p> <p>1.1 הכניסה הראשית של הולכי הרגל לבניין תמוקם במקום המצוין לכך בנספחי הבינוי.</p> <p>1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמצוין בנספח הבינוי. במסגרת היתר הבניה תותר חריגה מהוראה זו, ככל שתידרש התאמה בין מפלס הכניסה לבניין לבין מפלסי הרחובות, כפי שיקבעו בתכנית קו הרק"ל הירוק וקו הקמפוסים ובאישור מהנדס העיר.</p>	

1.3 אם מפלס הרחוב בפועל שונה ממפלס הרחוב בנספח בינוי מס' 2, יותר שינוי מפלס הכניסה תוך שמירת היחס בינו לבין מפלס הכביש ע"פ נספח בינוי 2 עם גמישות נוספת של עד 0.50 ס"מ.

1.4 במקרים חריגים ניתן יהיה לבחון שינויים במפלסים, הנובעים מהימצאות עתיקות, במסגרת תכנית הבינוי והעישוב שתוצג לוועדה המחוזית.

1.5 מפלס הקרקע המוצע בשטחים הציבוריים ובמגרשים יהיה כמצוין עקרונית בנספח בינוי 2. במסגרת תכנית הבינוי והעישוב לכל מתחם יותרו שינויים מקומיים במפלסי המגרשים והשטחים הציבוריים עד 1 מ' מעל/מתחת לקבוע בנספחי הבינוי והנוף, ובלבד שישמרו עקרונות התכנית ומטרותיה.

2. חומרי גמר :

2.1 יותר שימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 30% משטח חזיתות המבנה יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

2.2 הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

3. מעטפת המבנה :

3.1 הוראות והנחיות לעיצוב מעטפת המבנה תהיינה כמפורט בנספח 5 'הוראות והנחיות עיצוב לבינוי'.

3.2 חזית המבנה תכלול מערכות הצללה, שמטרתן לווסת את כמות האור הנכנס למבנה ולייצר בידוד תרמי למבנה (בידוד והצללת שמש קיצית והחדרה של שמש חורפית).

3.3 תכנית הבינוי והעישוב תציג התאמה של כל חזית לנתונים הנובעים ממיקומה, לרבות כיווני רוחות השמיים, תוך התייחסות לרמת השקיפות הכוללת של החזיתות, מידת ההצללה וסוג ההצללה (אנכית/אופקית). יקבע בהוראות התכנית בהקשר זה כי ניתן לפתוח פתחים רחבים יותר לכיוון צפון, ולכיוון דרום (בהינתן הצללה מתאימה) ולהפחית פתחים לכיוון מזרח ומערב.

3.4 תכנית הבינוי והעישוב תכלול דו"ח שיערך על ידי יועץ אקלים או יועץ בנייה ירוקה, המדגים את התפקוד האקלימי של המעטפת המוצעת, בהתאם לעקרונות נספח 5 ותוך הבטחת עמידה בתקן LEED פלטיניום.

4. גגות :

4.1 יש להימנע ככל הניתן מהתקנת חדרים ומתקנים טכניים על גגות הבניה המרקמית.

4.2 ככל שיידרשו חדרים טכניים על גג הבניה המרקמית, שטחם לא יעלה על 20% משטח הגג.

4.3 יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים לחדרים ומתקנים טכניים יפתחו כגג ירוק לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו ולכלל הציבור.

4.4 פיתוח הגגות הירוקים ייעשה ע"פ הנחיות העיצוב כמפורט בנספח בינוי 5 הוראות והנחיות עיצוב לבינוי.

5. הוראות מיוחדות לאיחוד מתחמים סמוכים :

5.1 יתאפשר איחוד בהסכמה של מתחמים סמוכים באמצעות תשריט איחוד ו/או תכנית

איחוד וחלוקה, ע"פ המפורט להלן: (כולם או חלקם)




- מתחמים A2, A3, B, B1





הוראות בינוי	6.4
<p>- מתחמים C, D, D1</p> <p>5.2 איחוד מתחמים סמוכים יתאפשר בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>5.2.1 תכנית בינוי ועיצוב תוגש לכלל המתחם המאוחד, ולא תחרוג מעקרונות והוראות תכנית זו.</p> <p>5.2.2 סך שטחי הבניה במתחם המאוחד לא יעלה על סך שטחי הבניה בשני המתחמים שאוחדו.</p> <p>5.2.3 במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב שתוגש לועדה, יותרו שינויים במיקום השימושים במתחם המאוחד (למעט שימושי המסחר), ובלבד שתישמר התפלגות השימושים המותרת הכוללת שנקבעה בתכנית זו.</p> <p>5.2.4 במקרה של איחוד חניונים, יתאפשר ביטול כניסה/ות לחניון, בכפוף להצגת פתרונות מתאימים.</p>	

הוראות בינוי	6.5
<p>6.5.1 הוראות לשימוש דיור תומך תעסוקה:</p> <p>א. דיור תומך תעסוקה מהווה שימוש נלווה לשימוש העיקרי של מרכז התעסוקה, כשימוש אפשרי אך לא מחייב. ניתן להסב את השטחים המיועדים לשימוש זה בטבלה 5, לכל שימוש אחר המפורט בסעיף 4.1.1, למעט מסחר או דיור מוגן.</p> <p>ב. דיור תומך תעסוקה ישמש להשכרה בלבד ויהיה בבעלות אחת בלבד. לא ניתן למכור או להחכיר את היחידות/ השטחים המשותפים/ מקומות החניה, בנפרד או במפוצל, במישרין או בעקיפין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011, בנוגע להוראות התכנית בעניין "שימוש דיור תומך תעסוקה", מונה הדפסה 82, לרבות השימוש להשכרה בלבד ואיסור המכירה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לסעיף 126 לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ב"מיזם דיור תומך תעסוקה" שלא בהתאם לסעיף ב' לעיל.</p> <p>ה. דיור תומך תעסוקה כולל שטחי יחידות חדרים למגורים' ושטחים קהילתיים משותפים' לכלל דיירים המתחם, כמפורט בהגדרות התכנית בסעיף 1.9.</p> <p>1. יחידות חדרים למגורים':</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח ממוצע של יחידת חדרים למגורים' לא יעלה על 30 מ"ר, כאשר שטח יחידה לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. - לא יותר איחוד של יחידות חדרים למגורים'. - יחידות חדרים למגורים' ימוקמו מעל קומות המרחבים הקהילתיים המשותפים של המיזם כמפורט להלן. <p>2. מרחבים קהילתיים משותפים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המרחבים הקהילתיים המשותפים לא יקטנו מ- 10% מהשטח הכולל לשימוש מגורים' תומכי תעסוקה. - המרחבים הקהילתיים המשותפים יכללו שטחים ציבוריים תומכים, הכוללים את כל השירותים הנלווים הנדרשים לצורך דיירי הפרויקט בלבד (לרבות, מועדון, חדר כושר, מטבח, חדר אוכל, חדר כביסה, ומרחבים לצרכי חינוך דת ותרבות). - המרחבים הקהילתיים המשותפים ימוקמו בקומות המגדל הראשונות ומעל לקומות המסד, על מנת לאפשר שימוש בגגות הירוקים של קומות המסד עבור דיירי המיזם. <p>ו. בשימוש דיור תומך תעסוקה תותר הקמת ממ"ק בלבד (ולא ממ"ד). שטחי הממ"ק ירשמו</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p>6.5 הוראות בינוי</p> <p>כשטחים משותפים, וייעודו לצרכי הדיירים בכפוף להוראות פיקוד העורף. ז. תקן חניה לדיור תומך תעסוקה - 1 מקום חניה עבור 6 יחידות מגורים, אופניים- 1 מקום חניה עבור 3 יחידות מגורים. ח. לא תתאפשר בניית מרפסות בולטות, כמפורט בנספח הנחיות העיצוב (נספח 5). ט. הוראות סעיף זה הינן מחייבות. כל סטיה מהוראות אלה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p>6.6 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבור במתחמי הבינוי: בכל מתחמי הבינוי יוקצו שטחים מיוחדים לשימוש הציבור, בהתאם למפורט לכל מתחם ומתחם בסעיפים 4.1-4.2 ובהתאם למצוין בנספחי הבינוי והנוף. * מיקומם הסופי של השטחים המיוחדים, ממדיהם ומאפייניהם יקבעו במסגרת תכנית בינוי ועיצוב לכל מתחם. * במרחבים הפתוחים לשימוש הציבור, המפורטים להלן תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור, כמפורט בסעיף 6.28. * כל היתר בניה במתחם, הכולל שטחי זיקת הנאה, יכלול את פיתוח זיקת הנאה והקמת השטחים הציבוריים במסגרת ההיתר ובהתאם להנחיות העיצוב המחייבות והמנחות. * תנאי לאכלוס המבנים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחים מיוחדים לשימוש הציבור כוללים שטחים פתוחים ושטחים מבונים, ע"פ המפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרחבים פתוחים לשימוש הציבור: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 מרחב פתוח ציבורי - כיכר, רחבה, גינת כיס. 1.2 מעבר ציבורי להולכי רגל (פתוח או מקורה) 1.3 קולונדה או נסיגה ללא עמודים. 2. שטחים מבונים לשימוש הציבור: <ol style="list-style-type: none"> 2.1 שימושי תרבות ופנאי (כמפורט בסעיף 4.1.1 סק' 5). 2.2 שירותים ציבוריים 2.3 שטחים ציבוריים נוספים (כמפורט בסעיף 6.9 סק' 6). 	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p>6.7 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוראות עיצוב, פיתוח ובינוי לשטחים המיוחדים לשימוש הציבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרחבים פתוחים לשימוש הציבור: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 מרחב פתוח ציבורי (כיכר, רחבה, גינת כיס) <p>* במקום המצוין עקרונית בנספחי הבינוי ובנספח הנופי יוקצה בתחום המגרש מרחב פתוח ונגיש לציבור, אשר יפותח באופן המשתלב במרחב הציבורי וברציפות לו. * שטחו של המרחב הפתוח הציבורי לא יפחת מהמפורט בהוראות למתחם הרלוונטי (סעיפים 4.1-4.2), וכפי שמסומן בנספח הבינוי. * בשטח זה לא תותר הקמת מבנים ומתקנים על קרקעיים שאינם נדרשים לתפקודו, כמפורט בסעיף 6.8 ס"ק 9.</p>	<p>6.7</p>

* הוראות מיוחדות למרחבים ספציפיים יהיו ע"פ המפורט בהוראות לכל מתחם.
(סעיפים 4.1-4.2)

1.2 מעבר ציבורי להולכי רגל (פתוח או מקורה) -

* במקום המצוין עקרונית בנספח הבינוי יוקצה בתחום המגרש במפלס הרחוב, מעבר פתוח ונגיש לציבור, והוא יפותח באופן המשתלב במרחב הציבורי וברציפות לו.
* רוחב המעבר יהא בהתאם להוראות בכל מתחם (סעיפים 4.1-4.2), ובכל מקרה לא יפחת מ- 4 מ'.

* במקומות בהם מסומן בנספחי הבינוי, ניתן כי המעבר יהיה מקורה. גובה המעבר המקורה יהא בהתאם להוראות בכל מתחם (סעיפים 4.1-4.2), ובכל מקרה לא יפחת מ- 5 מ'.

* הוראות מיוחדות ע"פ המפורט בהוראות לכל מתחם. (סעיפים 4.1-4.2)

1.3 קולונדה או נסיגה ללא עמודים -

* במקומות המסומנים בתשריט בסימון סטיו תותקן קולונדה בקומת הקרקע, כמסומן בנספחי הבינוי 1-2 ובהתאם למסומן בסכמת קולונדות בנספח 1.

* במקומות המסומנים 'נסיגה ללא עמודים' בסכמת קולונדות בנספח 1, תיקבע נסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע, לטובת הרחבת המדרכה.

* מפלס רצפת הקולונדה או הרצפה בתחום 'נסיגה ללא עמודים', יהיה במפלס הרחוב המשיק ויפותח כחלק מהמדרכה.

* הוראות לעניין גובה ועומק הקולונדה והנחיות נוספות, יהיו כמפורט בנספח 5 'הוראות והנחיות עיצוב לבינוי'.

* ניתן לבצע סגירות חורף תחת הקולונדות. רוחבן לא יעלה על מחצית רוחב הקולונדה, ובכל מקרה ישמרו לפחות 2 מ' למעבר הולכי רגל בצידה הפנימי של הקולונדה. בתחום 'נסיגה ללא עמודים' לא תותר סגירת חורף.

1.4 כללי - הוראות הפיתוח למרחב פתוח ציבורי, מעבר ציבורי להולכי רגל ולקולונדה

(סעיפים 1.1-1.3 לעיל) יהיו כמפורט בסעיף 6.8 "הוראות פיתוח", בנספח בינוי 5 -

'הוראות והנחיות עיצוב לבינוי' ובנספח 6 - 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופיי'.

2. שטחים מבונים לשימוש הציבור :

2.1 שימושי תרבות ופנאי -

* במתחמים אשר נקבעו בהם שימושי תרבות ופנאי בסעיף 4.1.2, יוקצו שטחים אשר ייבנו במשולב עם הבניה במתחם כשימושים מעורבים, ושטחים לא יפחת מהמצוין בהוראות לכל מתחם.

* שטחים אלה יהיו פתוחים לציבור ונגישים באופן ישיר מן המרחב הציבורי.

2.2 שירותים ציבוריים -

* במתחמים אשר נקבע בהם בסעיף 4.1.2 - יותקנו שירותים ציבוריים.

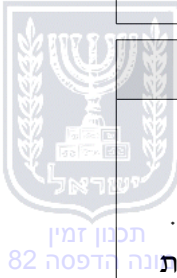
* השירותים יהיו נגישים מן המרחב הציבורי וישמשו את עוברי האורח ולקוחות העסקים במתחם. השירותים יופעלו ויתוחזקו ע"י היזם.

* יחידת שירותים תכלול לפחות: יח' שירותי נכים, 2 תאים/משתנות לכל מין, כל האביזרים הנלווים כדין.

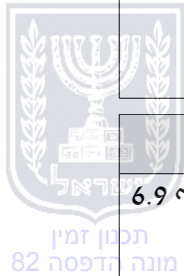


<p>6.7</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>* חריגה מסעיף זה תתאפשר באישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.8</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>כללי - המרחב הציבורי:</p> <p>שלד המרחב הציבורי מבוסס על מרחב פתוח ורציף להולכי הרגל, הכולל מדרכות, קולונדות, מעברים, כיכרות וגינות כיס. מרחבים אלה, חלקם בתחום שטחים עירוניים ציבוריים (ייעודי קרקע - דרך מאושרת/מוצעת, שביל, כיכר עירונית), וחלקם בתחום מתחמי הבינוי (ייעודי קרקע - עירוני מעורב, מבנים ומוסדות ציבור, תחנת תחבורה ציבורית) במסגרת הקצאות של שטחים פתוחים למעבר הציבור, כמפורט בסעיף 6.6 ('מרחבים פתוחים לשימוש הציבורי'). כל אלה יחד יוצרים את המרחב הציבורי, מרחב רציף ופתוח ללא הפרדה פיזית בין הציבורי ליפרטי.</p> <p>1. פיתוח המרחב הציבורי ייעשה על בסיס ההוראות וההנחיות המפורטות בנספח 5 'הוראות והנחיות עיצוב לבינוי' וע"פ נספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי', ובכפוף לאישור מהנדס העיר / אדריכל העיר, או מי מטעמם.</p> <p>2. במרחבים הפתוחים לשימוש הציבור, המהווים חלק ממתחמי הבינוי, תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור, ע"פ המפורט בסעיף 6.28.</p> <p>ההוראות להלן מתייחסות לכלל המרחב הציבורי בכל הייעודים כפי שפורטו לעיל:</p> <p>1. המרחב הציבורי ירוצף באופן המשכי לריצוף המדרכות, כיכרות, רחבות ומעברים ומגרשים סמוכים, על פי הנחיות הפיתוח המופיעות בנספח 6 - 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי'.</p> <p>2. במרחב הציבורי יותרו נטיעות עצים ושטחי גינון.</p> <p>3. יותרו מדרגות, רמפות, דרגנועים ומעליות וכל אמצעי אחר להנגשה מלאה של המרחב הציבורי בשל הפרשי גובה טופוגרפיים.</p> <p>4. פיתוח המרחב הציבורי יכלול הצבה של גופי תאורה, שילוט, ספסלים וריהוט רחוב כדוגמת אשפתון, מתקן אופניים, עמוד מחסום, הצללה וכד'. עיצובם ייעשה בהתאם להנחיות הפיתוח המופיעות בנספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי'.</p> <p>5. תותר הצבה של כיסאות ושולחנות לשטחי מסחר והסעדה, תוך הימנעות מהפרעה או מכשול לרציפות תנועת הולכי הרגל. איפיון סוג הריהוט, הצללה ואופן תיחום שטחי הישיבה יהיו ע"פ הנחיות מפורטות של עיריית ירושלים בהתאם לחוקי העזר העירוניים.</p> <p>6. בורות נטיעה לעצים - העצים יינטעו בבורות מיוחדים אשר יהוו בתי גידול מיטביים עבור עצי הרחוב והשדרה. תכנון בורות הנטיעה ייעשה בהתאם להנחיות הפיתוח המופיעות בנספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי'.</p> <p>7. תיאסר הקמת גדרות בכל שטח התכנית, למעט במקומות בהם קיימים הפרשי גבהים או גורמים אחרים המחייבים זאת מבחינה בטיחותית/ביטחונית. גדרות אלו יוקמו בעיצוב המאפשר שקיפות ומבטים ככל הניתן, ותוך שימוש בחומרים המאפשרים זאת. יש לשאוף שהגידור יהא מינימלי, וזאת על מנת לאפשר את מרב התנועה החופשית של הולכי רגל במרחב. תכנון ופיתוח המרחב הציבורי יבוצעו כך שלא ייווצרו הפרשי גובה המצריכים גידור או פתרונות נגישות, למעט במקרים בהם הדבר אינו אפשרי.</p> <p>8. בכניסות לחניונים תישמר רציפות הולכי הרגל ושבילי אופניים, כמפורט בנספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי'.</p> <p>9. לא תתאפשר הצבת מתקנים במפלס הרחוב או במרחב הציבורי. אין למקם ארונות תקשורת, חשמל, מצלמות וכו' בכל שטח הפיתוח ויש להסיר ארונות קיימים, ככל שישנם. ארונות</p>	

6.8 הוראות פיתוח	6.8
<p>התשתית ואלמנטים הכרחיים מבחינת בטיחות ונגישות יוטמעו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנה או בצמוד להן, תוך פגיעה מינימלית במרחב הציבורי.</p> <p>10. דרך גישה ורחבת כיבוי אש תותר בתיאום עם יועץ בטיחות. הידרנטים וברזי הסנקה ישולבו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנים או שיוצבו בצמידות דופן לבינוי באופן שלא יהווה הפרעה למרחב הציבורי.</p> <p>11. כל המתקנים הטכניים והתשתיות הראשיות (חשמל, מים, גז, תברואה, תקשורת, מיזוג אוויר, מערכות תברואה/פריקה וטעינה וכו') יוטמעו בתת הקרקע ו/או במבנים בהתאם להנחיות בנספח העיצוב (נספחים 5 ו-6).</p> <p>12. מיקום ואופי פתחי איזורור למערכות מיזוג אוויר או מערכות פליטת עשן יתואמו מול אדריכל העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בשלב התכנון המפורט באופן שלא יהווה הפרעה ומטרד סביבתי להולכי הרגל במרחב הציבורי ולמשתמשים במבנים סמוכים.</p> <p>13. לא תאושר הצבה של מבנים קבועים וקיוסקים, כדוגמת "מפעל הפיס" ודומיו.</p> <p>14. יותר שילוב של אלמנטי מים ו/או הצבת פסל.</p> <p>15. תותר הצבה של מתקנים תת-קרקעיים כדוגמת חדר משאבות לבריכת נוי.</p> <p>16. תותר הצבה של אלמנטים זמניים ומתקנים הנדרשים להפעלה זמנית של אירועים עירוניים, כדוגמת: "משאית אוכל", במה לאירועים, עמודי תאורה והגברה.</p>	
6.9 תנאים לאישור תוכנית בינוי	6.9
<p>תכנית בינוי ועיצוב:</p> <p>1. בכל מתחמי הבינוי תוכן תכנית בינוי ועיצוב על בסיס הוראות והנחיות העיצוב בתכנית זו. תכנית הבינוי והעיצוב תובא לדיון בפני הוועדה המחוזית, ואישורה על ידי הוועדה המחוזית יהיה תנאי למתן היתר בניה. בטרם החלטה על אישורה תינתן בעניינה זכות טיעון לציבור במתכונת הדומה למתכונת הקבועה בסעיף 149 לחוק.</p> <p>2. הוועדה המחוזית תוכל לבחון ולאשר שינוי רוחבי מההוראות והנחיות העיצוב בכפוף לנימוקים שיוצגו בפני הוועדה.</p> <p>3. ימונה צוות מקצועי מטעם הוועדה המחוזית ומהנדס העיר. צוות זה ילווה את הכנת תכנית הבינוי והעיצוב במטרה להבטיח תכנון איכותי של הבניה והתאמתה להנחיות הבינוי והעיצוב של המרחב הציבורי. במסגרת זו יבחנו חלופות שונות על מנת להבטיח הצעה מיטבית.</p> <p>4. תכנית בינוי ועיצוב תיעשה בהתייחס למתחם שלם או קבוצת מתחמים סמוכים (ע"פ המפורט בסעיף 4.1 לעניין יחידה תכנונית משותפת).</p> <p>5. תכנית בינוי ועיצוב תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. מופע הבינוי במתחם, וגובהם הסופי של המבנים.</p> <p>ב. שטחי הבניה המוצעים בכל מבנה לתכליות השונות - עיקרי ושירות, מעל ומתחת למפלס הכניסה. סך שטחי הבניה העל קרקעיים במתחם לא יעלו על סך השטחים עיקרי+שירות, כפי שמפורטים בטבלה 5.</p> <p>ג. מפלסי הכניסה הקובעת ומיקום כניסות לבניין לרכב והולכי רגל.</p>	



תנאים לאישור תוכנית בינוי	6.9
<p>ד. מיקום מעברים ומרחבים ציבוריים, הצגת רצף עירוני המשכי, רציף ונגיש באופן המיטבי בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ה. מיקום גישות לחניונים.</p> <p>ו. נספח עיצוב שיכלול בין היתר התייחסות למרחב הציבורי, חתך רחוב, השתלבות המבנה בסביבתו בדגש על מופע קומת הקרקע ביחס לרחוב באופן שיבטיח חזית פעילה נגישה ואיכותית.</p> <p>ז. סימון השטחים לרישום זיקת הנאה, בהתאם להוראות התכנית, בין היתר בחיבור בין חניונים סמוכים.</p> <p>ח. נספח פיתוח, אשר יכלול מפלסי פיתוח ותיאור אופן פיתוח השטחים הבלתי מבונים, כולל גינון, נטיעות, אמצעי ניקוז וחלחול וכיו"ב.</p> <p>ט. חתכים וחזיתות ראשיות של המבנים בקנה מידה 1:250, כולל פרוט של קטעים חשובים כנדרש.</p> <p>י. ציון עקרוני של חומרי הגמר על חזיתות המבנה ופיתוח המגרש.</p> <p>יא. פתרונות עקרוניים של תשתיות במגרש וחיבורן לתשתיות העירוניות.</p> <p>יב. פתרונות לפריקה וטעינה, פינוי אשפה ומיחזור בתת הקרקע.</p> <p>יג. במקרה של בניה בשלבים - תיאור שלבי הפיתוח, ואופן תפקוד המגרש בשלבי הביניים.</p> <p>יד. בדיקת היקף חפירה ועודפי עפר.</p> <p>טו. פתרונות עיצוב ושילוב של מתקנים טכניים, לרבות מתקני שידור, ככל שידרש.</p> <p>טז. נספח ניקוז וטיפול במי נגר.</p> <p>יז. התאמה לתקן בניה ירוקה.</p> <p>יח. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. שימושים בעלי אופי ציבורי לתרבות ופנאי ושימושים ציבוריים:</p> <p>6.1 במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב יוצגו השימושים לתרבות ופנאי בעלי אופי ציבורי בהתאם לקבוע בהוראות לכל מתחם. בעת הצגת תכנית הבינוי והצגת מיקומם של השטחים לשימושים בעלי אופי ציבורי, הוועדה תשקול את הצורך בקבלת החלטה בדבר הפקעתם בהתייחס לאופן בו הם מפורטים בהתאם להוראת סעיף 189 לחוק, וכמפורט בסעיף 6.29.</p> <p>6.2 בהתאם להוראות תכנית זו, 1,000 מ"ר בכל מתחם מיועדים למשרדים ראשיים של העירייה. המיקום המדויק של שטחים אלו יוצג במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב שתוצג בפני הוועדה המחוזית. לאחר הצגת המיקום, ולשם הבטחת המטרה הציבורית האמורה, תיקבע הוראת הפקעה בעניין שטחים אלו בהתאם להוראת סעיף 189 לחוק.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחמי הבינוי יהא אישור תכנית בינוי ועיצוב, כמפורט בסעיף 6.9 לעיל, על ידי הוועדה המחוזית.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.</p> <p>3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי ואל החניונים בתת הקרקע לטובת חיבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>5. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

- לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
6. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מורשה בהתאם לתקנה 56 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
7. תיאום ואישור בכתב מח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח ובדבר שילוב תחנות שנאים בכל מבנה על פי הצורך, מעל ומתחת לפני הקרקע לרבות בחניונים הציבוריים.
8. הערכת רמות הקרינה ממתקני החשמל, על ידי יועץ קרינה מוסמך של מתקני החשמל וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה, כנדרש על פי כל דין.
9. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
10. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדים בזמן הבניה.
11. הכנת מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
12. ביצוע סקר זיהום קרקע היסטורי (phase 1) בתחום היתר הבניה, וזאת במידה ויידרש ע"י המח' הסביבתית בעיריית ירושלים. ככל שיוחלט על הכנת סקר זיהום קרקע היסטורי - ביצועו ומסקנותיו יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.
13. הגשת דו"ח המפרט את התאמת התכנון לעקרונות בנייה ירוקה והבטחת עמידה בתקן LEED פלטיניום, באופן התואם את עקרונות הבינוי והעיצוב שמתווה התכנית, זאת לשם הבטחת יעילות אנרגטית אופטימלית, שתשפר את תפקוד המבנים לטובת כלל המשתמשים.
14. ביצוע סקר עצים בוגרים, ואישורו ע"י פקיד היערות, וזאת בתחומי ההיתר בלבד, ובמקרים בהם לא בוצע בו סקר בשלב אישור תכנית זו.
15. עמידה בהוראות סעיף 6.30 "חלוקה ורישום" לפי העניין.
16. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 6.29 "רישום שטחים ציבוריים".
17. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המסומנים בזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.28 "זיקת הנאה".
18. התקנת דרך גישה ורחבה לרכב כיבוי אש, כמצוין בנספח הבינוי, או במקום חלופי באישור כבאות אש ובהסכמת מהנדס העיר.
19. שילוב ככל הניתן של צמחיה המתאימה למאפיינים הטבעיים-היסטוריים של העיר, והכל בכפוף לתיאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר. בהיתר הבנייה יוצג תכנון של שילוב צמחיה, לרבות נטיעת עצים. תנאי לאכלוס יהא ביצוע שילוב הצמחייה בהתאם להיתר.
20. תנאי להיתר בניה במתחמים יהיה ביצוע עבודות פיתוח זמניות (כגון כניסות רכב למגרשים, שבילים, קירות תמך, גדרות ופיתוח נופל) וזאת כדי לאפשר חיבור של הבינוי הקיים לרחובות במתכונתם החדשה. עבודות הפיתוח הזמניות יוסרו לעת בינוי ופיתוח המתחם ע"פ הוראות תכנית זו.
21. תנאי למתן היתר בניה בתחום דרך או בשטחים הגובלים בדרך יהא תיאום עם תכנית אב לתחבורה.
22. תנאי למתן טופס אכלוס במתחמים יהיה השלמת ביצוע הרחובות הגובלים במתכונתם הסופית והתקנת התשתיות המתחייבות, או מתן פתרון להתאמת הבינוי במתחם הן למצב הביניים והן למתכונת הסופית של הרחובות הגובלים, להנחת דעתו של מהנדס העיר.
23. ניתן יהיה להפעיל שימושים תת קרקעיים או שטחי מסחר ואחרים בקומות המסד, בהתאם


<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>להוראות תכנית זו, גם טרם השלמת בניית כל הבינוי העילי, בכפוף לאישור כל הגורמים הנדרשים (בטיחות, כבאות, איכות הסביבה וכו').</p>	
<p>תחזוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>תפעול ותחזוקה: 1. תנאי לאכלוס מתחם בינוי יהא התקשרות עם חברת ניהול ותחזוקה, אשר תהא אמונה על אחזקת המתחם ותפעולו, בכפוף להנחיות עיריית ירושלים / מינהלת עירונית. 2. שטחי תפעול ואחזקה לפריקה/טעינה ולפינוי אשפה ימוקמו בתת הקרקע בלבד. 3. הוראות אלה יחולו על כל מתחמי הבינוי בתכנית, לרבות מתחמים המסומנים בתשריט בייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תותר הקמת מרתפים לצורך שטחי חניה, שירות ותפעול. 2. גובה תקרת המרתף העליונה מתחת לשטחים פתוחים תקבע בהתאם להנחיות מהנדס העיר במגמה לאפשר פיתוח, גינון ונטיעות ומעבר תשתיות, כמפורט בנספח 6 'הוראות והנחיות עיצוב לפיתוח הנופי'. 3. קומת המרתף המיועדת לרכב תפעולי לפריקה/טעינה ולפינוי אשפה תהא בגובה, המאפשר מעבר רכב תפעולי ויוקצה בה שטח לאזור תפעולי ע"פ התקן הנדרש. 4. גובה קומת המרתף העליונה יתוכנן כך שיאפשר את הסבתה בעתיד לשימושים עיקריים באמצעות תכנית אחרת.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.13</p>
<p>כללי: 1. תותקן חניה תת קרקעית בכל מתחם בהתאם להגדרות אזור מוטה תחבורה ציבורית ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה. 2. תותר התקנת חניונים משותפים למתחמים סמוכים. במעברים הקושרים בין חניונים סמוכים, כמסומן עקרונית בנספח התנועה, תירשם זיקת הנאה לציבור כמפורט בסעיף 6.28. 3. ניתן יהיה לספק חלק מפתרון החניה הנדרש למגרש כלשהו מחוץ לגבולות אותו מגרש, וזאת בתנאי כי הפתרון יינתן ברדיוס שלא יעלה על 300 מ', וכי תיקבע שלביות ביצוע לאותם מקומות חניה, והכל במסגרת היתר הבניה וכתנאי לאישורו. 4. כל חניון יכלול חניה לאופניים, אשר תמוקם בקומת הכניסה או בקומות המרתף העליונות, ובכל מקרה במקבצי חניה מעטים ככל האפשר, ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה. הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין (לא דרך רמפת הכניסה לרכב). במקרה בו הגישה לחניית האופניים באמצעות מעלית, המעלית תהיה בגודל המאפשר הכנסת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. תחזוקת השטחים תהיה באחריות היזם ועל חשבונו. הוראה זו הינה מחייבת כתנאי להוצאת היתר בניה. 5. לא תותר הצמדת חניות בהיקף העולה על 30% מכלל החניות המיועדות לכל מגרש. 6. על מנת להפחית את הפגיעה ברציפות תנועת הולכי הרגל במדרכות, התכנית קובעת כניסות משותפות לחניונים למגרשים סמוכים, כמסומן בנספחי הבינוי ובנספח התנועה. לשם כך</p>	



חניה	6.13
<p>נדרש תיאום בין המגרשים החולקים כניסה משותפת כבר בשלב אישור תכנית הבינוי והעיצוב, אשר יבטיח מימוש הכניסה המשותפת בהתאם לשלביות הביצוע של כל אחד מהמגרשים. מגרש שבו לא מסומנת כניסה לחניון, והוא תלוי בכניסה ממגרש סמוך, יידרש להצגת פתרון מוסכם שיבוצע במגרש הסמוך, או פתרון במגרש עצמו באופן שיאפשר ביטול הרמפה במגרש הסמוך.</p> <p>7. טבלת החניה בנספח התנועה מבוססת על הערכת תמהיל השימושים המוצע בכל מתחם. בעת הצגת תכנית הבינוי והעיצוב יש להציג טבלת חניה ופתרונות חניה בהתאם לתמהיל השימושים המדויק, לרבות חניה תפעולית, חניית אוטובוסים ופתרונות הורדה/העלאת נוסעים ככל שנדרש ע"פ תמהיל השימושים הסופי. אין חובה להשתמש בחפיפת שימושים.</p> <p>8. כניסות רכב לחניונים תהיינה מקורות ו/או מוטמעות בחזית המבנה. מתקני בידוק ובקרה ימוקמו בתחום המגרש ולא במרחב הציבורי.</p> <p>חניון שז"ר וההפרדה המפלסית:</p> <p>מתחת לתחום הדרך בשד' שז"ר יותקן חניון ציבורי עבור כ- 1,300 מקומות חניה, מתוכם 900 מקומות חניה פתוחים לציבור עבור "חנה וסע" של תחנת הרכבת. יתרת מקומות החניה ישמשו כהשלמה לתקן החניה במתחמי הבינוי. חלק מהכניסות למתקני החניון ורמפות לכניסת רכב ופירי מדרגות ומעליות להולכי רגל, ממוקמים בתחום מגרשים סמוכים - מתחם הרכב (K), מגדל הרכבת (I) ובנייני האומה (E).</p> <p>1. גישת רכב לחניון:</p> <p>במקום המצוין עקרונית בנספח הבינוי יוקצה בתחום המגרש במפלס הקרקע ובכל קומות המרתף שטח לטובת התקנת רמפת כניסה לרכב לחניון.</p> <p>2. גישת הולכי רגל לחניון ציבורי במקום המצוין עקרונית בנספח הבינוי יוקצה בתחום המגרש במפלס הקרקע ובכל קומות המרתף שטח לטובת התקנת פירים, מדרגות ומעליות לגישת הולכי רגל לחניון ציבורי, ותירשם בו זיקת מעבר לציבור כמפורט בסעיף 6.28.</p> <p>3. ארובת אוורור משולבת במבנה - במקום המצוין עקרונית בנספח הבינוי, יוקצה בתחום המגרש, בכל מפלסי המבנה עד לקומת הגג, שטח להתקנת פיר לצורך אוורור מתקני הדרך תת קרקעיים הסמוכים למגרש.</p> <p>4. הגישות לרכב ולהולכי רגל, פירי האיוורור והמערכות של חניון שז"ר, בתחום מגרשים אלה, יופעלו ויתוחזקו ע"י מפעיל החניון.</p>	



דרכים	6.14
<p>1. תכנון הדרכים יעשה בדגש על הולך הרגל וצרכיו, תוך שילוב מיטבי בינו לבין מערך התחבורה הציבורית באזור.</p> <p>2. כל תכנית פיתוח של מרחב ציבורי תתייחס, בין השאר, למיקום ולהיקף חניות ציבוריות לאופניים.</p> <p>3. שבילי האופניים ילוו לאורכם ברצועות גינון ונטיעות ככל האפשר, לשם הבטחת הפרדה פיזית וויזואלית וכן הצללה לרוכבי האופניים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לדרך ולביצוע הדרך יהיה אישור תכנון מפורט על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, המתייחס לנושאים הבאים: פיתוח מדרכות תוך הקצאת רצועות להליכה, פעילות ורצועות עזר כמפורט בנספח הנופי, פיתוח שבילי אופניים ונתיבי אופניים ופיתוח נתיבי הרכבת הקלה ותחנותיה. בתכנון המפורט יושם דגש על נושא הבטיחות הן של הולכי הרגל והן של רוכבי האופניים. ניתן להוציא היתרי בניה לביצוע הפרדה מפלסית ומעבר מנהרה מתחת לכביש מתוקף תכנית 101-0051490.</p>	

	6.14	דרכים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p>5. בניה על קרקעית: 3.1 תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי, כמפורט בסעיף 4.4.2 א' ס"ק 2. 6. בנייה תת קרקעית: 6.1 תותר הקמת חניונים תת קרקעיים ומבנים טכניים אחרים בתחום דרך מאושרת ו/או דרך מוצעת ו/או דרך/טיפול נופי ע"פ הוראות תכנית 5166/ב', לרבות שינויים שיאושרו לה, לאזור מוטה תחבורה ציבורית. הוראה זו תחול גם מתחת לתוואי מערכת הסעת המונים מסילתית, וזאת על אף האמור בסעיף 18.4 בתכנית 5166/ב'. 6.2 מיקום החניונים יעשה ככל הניתן בהתאם לסימון בתשריט התכנית. 6.3 הנחיות לתת הקרקע, ש"ד שז"ר (תא שטח 102): א. תא השטח 102 מיועד למעבר תת קרקעי כולל חזית מסחרית משני צידי המעבר. ב. בתחום תא השטח תשמר רצועה למעבר הולכי רגל ברוחב של 11 מטרים לפחות, בשטחה לא תותר בניה מסחרית. ג. מימוש המסחר ייעשה בהינף אחד עם בניית המעבר התת קרקעי, והכל בכפוף לקבוע בטבלה 5 ולמסומן בתשריט. ד. השימוש במעבר הקיים ערב אישור תכנית זו, כדרך גישה לתחנת רכבת ישראל, יישמר, וזאת עד להריסתו ובניית מעבר חדש בהתאם לתכנית זו. 7. תוואי הרכבות הקלות (הקו הירוק והארכת הקו האדום-שלוחת האוניברסיטה) מסומנים בתשריט כרצועת מתע"נ (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). יותרו שינויים מקומיים של רצועת המתע"נ בהתאם להוראות התכניות לקווי המתע"נ ובאופן שאינו פוגע במטרות תכנית זו. 8. תשתיות: בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכדומה. 9. הדרכים המסומנות בתשריט מצב מוצע כ"דרך לביטול" מבוטלות.</p>	

	6.15	דרכים וחניות
	<p>מנהרת שז"ר (תאי שטח 101, 104-105, 152-156, 159): הוראות לעניין מנהרת שז"ר וחניון שז"ר יהיו בהתאם להוראות תכנית 101-0051490.</p>	

	6.16	איכות הסביבה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת. 2. מניעת מטרדי רוחות בשלב היתרי הבניה ולאור שלביות הבינוי, קיים פוטנציאל למטרדי רוח נקודתיים, טרם מימוש התכנית השלימה. תבוצע בדיקה פרטנית לכל בניין והאמצעים לצמצום. ממצאי הבדיקה יאושרו על ידי המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. 3. מפגעי רעש וזיהום אוויר לשימושים רגישים 3.1 בכל מערכת מיזוג/אוורור מרכזית, תבוצע יניקת אוויר צח מגג הבניין. 3.2 שימושים רגישים כגון דיור תומך תעסוקה ודיור מוגן לא ימוקמו באזורים בהם קיימים מפגעי רעש וזיהום אויר. 3.3 תכניות הבינוי והעיצוב לכל מתחם יטמיעו את התייחסות יועץ הסביבה של הועדה וחוו"ד המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בין היתר ביחס לשימושים</p>	

איכות הסביבה	6.16
<p>הרגישים כגון מיזם דיור תומך תעסוקה להשכרה ודיור מוגן.</p> <p>3.4 מיקומם של שימושים רגישים במבנה ייקבע בעת אישור תכנית הבינוי והעיצוב בהתאם למסקנות חוות דעת לנושא איכות אוויר, אשר תאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. חו"ד תיערך בהתאם לנתוני התנועה ומקדמי הפליטה המעודכנים לעת עריכת חוות הדעת. במידת הצורך יבוצע ניטור.</p> <p>4. זיהום אוויר ממנהרת שז"ר ומהחניונים</p> <p>4.1 תכנון האוורור בחניונים התת קרקעיים יהיה בהתאם לתנאים לשמירת איכות האוויר</p> <p>במרתפי חניה שנקבעו ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>4.2 מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>4.3 בתכנון המבנים הסמוכים לפירי האוורור של חניון שז"ר ילקח בחשבון הצורך לשלב את פירי האוורור במבנה. המתכנן יציג את הפתרון למחלקה לאיכות הסביבה בעירייה במסגרת התכניות המוגשות לתכנית בינוי או להיתר בניה.</p> <p>4.4 על מנת לצמצם מטרדים ופגיעה במרחב הציבורי, תפעול החניונים במתחמים השונים לשם פריקה וטעינה, אצירת אשפה, המתנת אוטובוסי תיירים וכיו"ב יהיה ללא הפעלת מנוע.</p> <p>4.5 יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן בשטח המלון או בבנייני המשרדים) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבני מגורים שכנים.</p> <p>4.6 פליטות עשן ממטבחים תעשייתיים ומסעדות יופנו לארובה מוגבהת בכ-2 מ' בעלת מסנן</p> <p>ריחות, בגג המבנה הגבוה ביותר.</p> <p>4.7 במתחם I (מגדל הרכבת) מיקום פתחי הפליטה מכל מקור שהוא יוקמו רק בדופן המערבית של במבנה או על הגג הגבוה ביותר למניעת החדרת מזהמי אוויר לתוך אוויר צח המוחדר לתחנת הרכבת התת-קרקעית שממזרח.</p> <p>5. זיהום אוויר מפורטל דרך בגין</p> <p>5.1 במתחמים C ו-D (תאי שטח 5 ו-6 בהתאמה) הסמוכים לפורטל בגין תהינה החזיתות הפונות לכיוון הפורטל אטומות לכניסת אוויר, והחללים מאחוריהם מאווררים במערכת אוורור מאולץ, זאת עד לגובה 30 מ' ממפלס הכניסה.</p> <p>שינויים מהוראה זו יתאפשרו:</p> <p>א. בכפוף לדו"ח ניטור מזהמי אוויר שיוגש לעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב, אשר ימליץ על אמצעים להגנה מפני זיהום אוויר כנדרש.</p> <p>ב. ככל שיקורה הפורטל הנדון או חלקים ממנו באופן שיש בו לצמצם את זיהום האוויר, ובכפוף לדו"ח זיהום אוויר כאמור.</p>	
בניה ירוקה	6.17
<p>1. המבנים יתוכננו עפ"י תקן ת"י 5281 ו/או LEED, עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. גגות המבנים המרקמיים יקבעו כגגות ירוקים, כמפורט בסעיף 6.4 ס"ק 3. הנחיות הפיתוח לגגות הירוקים יינתנו במסגרת היתר הבניה.</p>	

סקר העצים שנערך לתחום המרחב הציבורי (דרכים, כיכרות ושבילים) משקף את המצב התכנוני ערב הפקדת תכנית זו. לעת הוצאת היתרי בניה למרחב הציבורי, תיבחן בשנית הרלוונטיות שלו והמלצותיו יעודכנו בכפוף לאישור פקיד היערות.

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה.
- ב. חלקים מהנספח (תשריט הנספח ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.

ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח במרחק של 8 מ' מגזע עץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
4. כל פיתוח או שימוש במרחק של 8 מ' מגזע עץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ה. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/הבריאותי בטיחותי ועוד.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

אקוסטיקה	6.19
<p>1. תנאי לאישור תכנית בינוי או היתר בניה מכוח תכנית זו (למעט היתר חפירה ודיפון), יהיה צירוף חוות דעת אקוסטית אשר תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך האקוסטי יתייחס לנושאים אלו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פרטי המיגון האקוסטי לשימושים רגישים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו'. - הפחתת הרעש ממקורות במבנה (מערכות מכניות, אולמות אירועים וכו') לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990. - עמידה בקריטריון לשימושים רגישים כגון דיור תומך תעסוקה ((64dB(A) וגני ילדים ((59dB(A). - מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכו' לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. <p>2. המסמך האקוסטי ייקח בחשבון את כלל ההשפעות ("רעש מצטבר") הצפויות להיגרם מכל המבנים ו/או המערכות, לרבות מערכות האוורור של המנהרה ושל חניון שז"ר, לצורך עמידה בתקנות הנ"ל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.20
<p>1. ניקוז מי נגר</p> <ul style="list-style-type: none"> - בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יושהו מי הנגר ויופנו למערכת הניקוז העירונית. - פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), יעשה תוך מתן פתרונות לשימור והשהיית מי נגר ולחלחול טבעי במידת האפשר. <p>2. ביוב</p> <ul style="list-style-type: none"> - סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים בהתאם לתכנית האב. - טרם ביצוע מערכת הביוב יש להגיש תכניות מפורטות לאישור הוועדה המקומית. - לכל מגרש ומגרש תונח, מבעוד מועד, תשתית חיבור ביוב - והכל בהתאם לדרישות עיריית ירושלים וכמפורט בנספח תשתיות וביוב. <p>3. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>4. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מתחמי הבניה בהתאם לדרישות חברת הגיחון.</p> <p>5. העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים הנובעת מתכנית בניה במתחם, תמומן ע"י יזם התכנית במתחם (כולל גם הכנת תכנית העתקה ו/או בניית קווים זמנים עד לתום העבודה).</p> <p>6. יזם תכנית במתחם יישא בעלויות של בניית קירות תומכים ודרכי שירות לקווי הביוב במידה ואלה ידרשו במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>7. יזם תכנית במתחם יישא בעלויות של תיקון קווי ביוב במידה והנזק עשוי היה להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6.20	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>8. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב וניקוז.</p> <p>9. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב וניקוז.</p> <p>10. פתרונות למחזור, הפרדה, אצירת אשפה ופינוייה יקבעו בכל מתחם ומתחם במסגרת תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.10 - "תנאים להכנת תכנית בינוי", וע"פ הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו. יש לבחון שיטות פינוי אשפה, לרבות פתרונות אשפה פניאומטיים, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>11. יום תכנית ימנה מתכנן מים באישור ותיאום עם חברת הגיחון.</p> <p>12. אופן החיבור למערכת העירונית, מיקום החיבור, מיקום מדי המים יתואם עם חברת הגיחון.</p>



6.21	תשתיות
	<p>1. כללי</p> <p>- כל מערכות התשתיות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p> <p>- שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. ניתן להתקנים בתוך מתחם הבינוי ומחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. חשמל</p> <p>- יש לתאם עם חח"י את תוספת התשתיות הנדרשת מתוך ראייה מערכתית כוללת של רובע הכניסה לעיר, וממנה לגזור את ההזנות הנדרשות לכל בנין וכל אלמנט שצורך אנרגיה.</p> <p>- יש לבצע תיאום תשתיות מדוקדק לגבי מערכות חשמל קיימות ועתידיות, לאור קיומם של קווי חשמל ראשיים במתח גבוה תת קרקעיים. במקרה הצורך יש להציע תוואי אלטרנטיבי למערכות החשמל הקיימות.</p> <p>- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>- אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>- רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית.</p> <p>- חדרי שנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא בשטחים הציבוריים.</p> <p>- על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לתאם עם חברת חשמל הצורך בהתקנתה ולתכנון מיקומה של תחנת טרנספורמציה פנימית. שטחה, צורת מעבר כבלים בין הקומות, מיקום ארונות חלוקה, ארונות מונים וכדומה.</p> <p>- מגישי בקשה להיתר יתחייבו להעתיק על חשבונם כל תשתית / מתקן חשמל ככל שיתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכיו"ב) ע"פ שיקול הדעת המקצועי של חח"י. העתקה תיעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</p>



<p align="center">סקר איכות קרקעות</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>1. סקר זיהום הקרקע, בהתאם לסעיף 6.18 (15), והמלצותיו, יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. קרקע מזוהמת תופנה לאתרים ייעודיים על פי הנוהל שיקבע על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. הצגת אישור מפעיל האתר לקליטת הקרקע המזוהמת תהווה תנאי למתן היתר הבניה.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.23</p>
<p>השטחים שפרטיהם מפורטים להלן:</p> <p>- 27172/0 "ירושלים, קרית משה" - "ירושלים, בנייני האומה" (י"פ 1091) - 27210/0 "ירושלים, בנייני האומה (צפון)" (י"פ 4923) - "ירושלים, בנייני האומה (מזרח)" (י"פ 4923) - "ירושלים, בנייני האומה (דרום)" (י"פ 4923) - "ירושלים, בנייני האומה (מערב)" (י"פ 4923)</p> <p>הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>1. הפרויקט המתוכנן משתרע על פני אתר עתיקות בנייני האומה, שהינו אתר בית יוצר מהתקופה הרומית, בעל חשיבות עליונה בקנה מידה בין-לאומי. קטעים מאתר זה, נחשפו בעבר בחפירות ארכיאולוגיות במסגרת פרויקטים שונים. לעת תחילת העבודה יבצע היזם חפירות הצלה.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ובמימונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p>	<p align="center">6.24</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהא הגשת נספח למניעת מפגעים סביבתיים בשלב ההקמה. נספח כאמור יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. הנספח יעסוק</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

בנושאים הבאים :

- טיפול בעודפי עפר ובפסולת בניין.
- מניעת מפגעי רעש ואבק.
- דרכי גישה ואתרי התארגנות.
- הגנה על עצים.
- נושאים נוספים לפי שיקול דעת המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

2. הפתרונות לטיפול בעודפי העפר יהיו לפי העקרונות המנחים הבאים :

- חומרי גלם ראויים יושבו לשימוש חוזר בפרויקט ו/או יופנו לגריסה ועיבוד במחצבה או לשימוש אחר אם הדבר ניתן בגין שימוש בפרויקטים אחרים לטיוב קרקע חקלאית ועוד.
- חומרי גלם שאינם ראויים לשימוש חוזר בפרויקט יטופלו ויסולקו ע"פ הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעירייה.
- בשטח הפרויקט תותר הקמה זמנית של תחנת מעבר לפינוי פסולת בנין ו/או עודפי עפר באישור מהנדס העיר.
- לא תותר אחסנת עודפי חפירה בשטח הפרויקט לאחר סיום הקמתו.
- תנאי להוצאת היתר בניה במתחם יהיה הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול, לגריסה, לאחסון זמני, לשינוע ולפינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות האתר, לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. התכנית תפרט יעדי שימוש, פתרונות לפינוי עודפי העפר ולוחות הזמנים על פי הידוע בשלב זה.

3. פסולת אסבסט, אם תמצא במקום תטופל באופן מיוחד לפי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה והמשרד להגנת הסביבה.

4. מניעת מפגעי רעש

- תנאי מתן היתר בניה לכל מבנה יהיה הכנת חוות דעת אקוסטית לניתוח הרעש מכל המקורות החיצוניים הסביבתיים והמקורות המתוכננים על הסביבה והצגת האמצעים לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים לרבות בשלב החפירה והבנייה.
- שעות העבודה תהינה על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992 ועדכון לתקנות אלו מ- 4/2011.
- ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) תשל"ט-1979.
- הרעש המצטבר מאתר הבניה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. ערכים אלו הינם המפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) בתוספת 20dB, מחוץ למבנה. במידה ומפלסי הרעש יחרגו מהערכים הנ"ל, ינקוט היזם באמצעים להפחתת הרעש.
- מפלס התנודה הנגרמת עקב ביצוע העבודות, לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקן DIN4150 על חלקיו השונים.
- רעש ממערכות מכניות (המופעלות לצורך ביצוע העבודה) לא יחרוג מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.

5. ביצוע פיצוצים ו/או הפעלת מגרסה באתר יותנו בהגשת מסמכים סביבתיים למניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



<p style="text-align: center;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6. מניעת מפגעי אבק</p> <p>- במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>- סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה בגובה 2.5 מ' לפחות או כפי שיוחלט ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>- משאיות המובילות עפר אל מחוץ לאתרי העבודה תהינה מכוסות.</p> <p>- יש להרטיב את דרכי העפר ומשטחי הנסיעה שאינם מרובדים על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>כל התנאים וההוראות המפורטים לעיל (סעיפים 6-1), הינם באחריות החברה המבצעת.</p>	<p style="text-align: center;">6.24</p>
<p style="text-align: center;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. גובה מרבי לבינוי בתחום התוכנית הינו 1001.7 מטר מעל למפלס פני הים.</p> <p>4. גובה הבינוי לא יעלה על 185 מטר מעל פני השטח. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבינוי, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>6. בשלב היתר הבניה, נדרש לתאם את אופן סימון המבנים בנפרד מול חיל האוויר (תאורת אזהרה כמכשול טיסה).</p> <p>7. נדרש סימון המבנים בתחום התוכנית בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>א. בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 - בכל פינות המבנה.</p> <p>ב. בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 - בפינות מנוגדות בעתיד.</p> <p>ג. במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>8. שבועיים לפני תחילת העבודות בכל מתחם תישלח הודעת הקמה לתיבת דוא"ל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 036063866.</p>	<p style="text-align: center;">6.25</p>
<p style="text-align: center;">הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. הריסת המבנים המיועדים להריסה תהווה תנאי בהיתר הבנייה של כל מתחם, וביצועה</p>	<p style="text-align: center;">6.26</p>

<p>6.26 הריסות ופינויים</p>	<p>6.26</p>
<p>יהווה תנאי למתן היתר אכלוס.</p>	
<p>6.27 הוראות בזמן בניה</p> <p>1. דרכים זמניות</p> <p>1.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר דרכים זמניות במרחב הציבורי ובמתחמי הפיתוח</p> <p>1.2 הדרכים הזמניות ישרתו את אפשרות ביצוע התווית הרכבת הקלה, הפרדה מפלסית והתשתיות הנגזרות מכך.</p> <p>1.3 דרכים אלו יתוכננו במסגרת היתר הביצוע למרחב הציבורי.</p> <p>1.4 דרכים אלו יאושרו לתקופה מוגבלת שלא תעלה על 3 שנים.</p> <p>2. אתרי התארגנות</p> <p>2.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר אתרי התארגנות במתחמי הפיתוח (כאמור בסעיפים 4.1.1 ס"ק ב', 4.4.1 ס"ק ב').</p> <p>2.2 אתרי ההתארגנות ישרתו את אפשרות ביצוע התווית הרכבת הקלה, הפרדה מפלסית והתשתיות הנגזרות מכך.</p> <p>2.3 אתרי התארגנות יתוכננו במסגרת היתר הביצוע למרחב הציבורי.</p> <p>2.4 אתרי התארגנות יאושרו לתקופה מוגבלת שלא תעלה על 3 שנים.</p>	<p>6.27</p>
<p>6.28 זיקת הנאה</p> <p>1. השטחים המצוינים בתשריט ובהוראות כ"זיקת הנאה" מיועדים לשימוש הציבורי כמפורט בנספח הבינוי ללא מגבלות כלשהן. בנוסף לשטחים המצוינים כזיקת הנאה בתשריט תירשם זיקת הנאה גם בשטחים המסומנים בתשריט כ"סטיו" (קולונדה).</p> <p>2. ניתן יהיה לשנות את השטח הכולל של זיקת הנאה בהיקף של עד 5% משטחי זיקות ההנאה ועד 1.5 מ' במיקום גבולות זיקות ההנאה, על בסיס הצדקה תכנונית והצגת נימוקים לשינוי המבוקש. בתכנית הבינוי והעיצוב לכל מתחם יסומנו המעברים וזיקות ההנאה באופן מחייב, ואישורם כפוף לאישור הוועדה המחוזית.</p> <p>3. להבטחת האמור לעיל תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>4. שטחים אלו יפותחו על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב שתאושר וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>5. תחזוקת השטחים בהם ניתנת זכות מעבר לציבור בהתאם לזיקות ההנאה השונות, תבוצע על ידי חברת ניהול ותחזוקה, אשר תהא אמונה על אחזקת המתחם ותפעולו, בכפוף להנחיות עיריית ירושלים / מינהלת עירונית.</p> <p>6. במסגרת תכנית בינוי ניתן יהיה לשנות את מיקום פירי כניסת הולכי רגל לחניון שז"ר וזיקת ההנאה הנובעת מהם.</p>	<p>6.28</p>
<p>6.29 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, המגרשים למבני ציבור בתא שטח 1 ובתא שטח 14 אינם מיועדים להפקעה.</p> <p>3. הוועדה המחוזית תוכל לקבל החלטה בדבר הפקעת השטחים הציבוריים המבונים שיוצגו</p>	<p>6.29</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

6.29 רישום שטחים ציבוריים		
בנספח הבינוי בהתאם להוראות סעיף 6.9 ס"ק 6 לתכנית, ומכוח הוראת סעיף 189 לחוק התכנון והבניה.		
4. בהתייחס למקרקעי ישראל, הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.		
6.30 חלוקה ו/ או רישום		
תנאי למתן היתר בניה יהא הכנה ואישור של תשריט חלוקה כמשמעו בפרק ד' בחוק התו"ב או תכנית לאיחוד וחלוקה כמשמעותה בפרק ג' לחוק התו"ב, לפי העניין והרישומים בספרי המקרקעין. רישום מגרשים תלת ממדיים יבוצע בהתאם לנדרש במגרשים הרלוונטיים, ככל וקיים בינוי בתת הקרקע, ובכפוף להוראות החוק.		
6.31 היטל השבחה		
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.		
6.32 סטיה ניכרת		
עקרונות התכנון, כפי שמפורטים בסעיפים 6.7 - 6.2 ובנספחי הבינוי, קווי בנין, קשרים ומעברים להולכי רגל, התפלגות זכויות הבניה לשימושים השונים, ניווד זכויות, תכליות ושימושים, גובה הבניה, וכן הוראות התכנית בעניין דיור תומך תעסוקה, כמפורט בסעיף 6.5.1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם מהווה סטיה ניכרת לתכנית.		
7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה במתחם	כל היתר בניה במתחם הכולל שטחי זיקת הנאה יכלול את פיתוח זיקת ההנאה והקמת השטחים הציבוריים במסגרת ההיתר.
2	היתר אכלוס	תנאי לאכלוס המבנים יהא השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7.2 מימוש התכנית		
א. תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית זו לכל מתחם מוגבלת בזמן ומותנית בהגשת בקשה להיתר, שאינו היתר הריסה או חפירה, בתוך 5 שנים ממועד אישור התכנית, ובהתחלת ביצוע בפרק זמן שלא יעלה על 7 שנים ממועד אישור התכנית. הוועדה המחוזית רשאית להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה בכפוף לנימוקים מיוחדים שירשמו.		
ב. בכל המגרשים בהם לא תוגש בקשה להיתר או שלא יתחיל הביצוע כמפורט בסעיף א', יבוטלו זכויות הבניה והוראות הבינוי מכוח תכנית זו, למעט הנחיות עיצוב לבינוי ולפיתוח נופי (נספח 5 ונספח 6), ויהיו בהתאם לתכנית הכניסה לעיר 101-0051490.		



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



شرح الخطة

منطقة "مدخل المدينة" هي حيّ مدني كثيف الحركة وفريد من نوعه على المستوى القطري، يدمج مركز أعمال وتجارة، مكاتب، مركزًا سكنيًا داعمًا للتوظيف، فندقية وسياحة، ومجالًا لقضاء وقت الفراغ والترفيه. وتُعرض في الحيّ حياة مدنية متنوّعة التجارب، حيز عامّ مهندم ونوعي مع التشديد على تفضيل وسائل المواصلات العامّة والدراجات الهوائية والمشاة، بقصد تمكين قضاء الوقت المريح المتنوّع الفعّال لمئات الآلاف من الناس الذين من المتوقع أن يعبروه يوميًا. يقع هذا الحيّ وسط "مركز المواصلات الرئيسي" الذي يشمل محطةّ الباصات المركزية ومحطةّ القطار الإسرائيلي (محطةّ "نافون")، وكذلك خطوط القطار الخفيف الأحمر والأخضر والذهبي (خطّ المتاحف)، ومن ثمّ يسهل الوصول منه وإليه. وتوجد في الحيّ (إما بالفعل أو بالمخطّط) مؤسّسات عامّة ومؤسّسات ثقافية هامة مثل مركز المؤتمرات مباني الأمة، المتحف الصهيوني، المحكمة العليا ومجمع مباني الوزارات الحكومية.

تشكّل هذه الخطةّ تحديًا لخطةّ مدخل المدينة السارية المفعول 101-0051490 (خطةّ مدخل المدينة)، وتحدّد من جديد حيز مدخل المدينة، من خلال رؤية شاملة وبلورة توجيهات التصميم، التي تميّز الحيّ الجديد كحيّ أعمال فعّال ويمكن الوصول إليه بسهولة. ألهدف من هذا التحديث هو تحسين وملاءمة التخطيط للاحتياجات المتغيّرة (مثل توسيع تغطية الأبراج وزيادة الاستخدام من أجل مساكن للاستئجار داعمة لتوظيف)، بما في ذلك تدقيق وتفصيل المواضيع المختلفة التي ظهرت أثناء التقدّم في التخطيط المفصّل، وكذلك إضافة مجال التأمين القومي إلى نخوم الخطةّ.

وصلات مدنية:

يشكّل حيّ مدخل المدينة بابًا جديدًا حديثًا للمدينة، مرتبطًا بالأنسجة الحضريّة القائمة: من الجهة الشرقية يرتبط بمنطقة الأعمال المركزية (شارع يافا) وبعدها إلى ميدان "سفرا" والبلدة القديمة، من الجهة الجنوبية بمنطقة الوزارات الحكومية والمحكمة العليا والبرلمان الإسرائيلي "الكنيست"، من الجهة الشمالية بمحطةّ الباصات المركزية وحرارة "روميما" المتجدّدة، أمّا من الجهة الغربية فيرتبط بجادة "هرتسل" وحرارة "كريات موشيه" و"چقعات شاؤول".

מייזת הבנא ודמג الاستعمالات



تشمل طبيعة البناء المقترح بناء نسيج حضري على ارتفاع ثمانية طوابق، ويشدّد فيه على طابق أرضي مرتفع مع واجهة أعمال مفتوحة تجاه الشارع، وإلى ذلك بناء عالٍ فوق طوابق الأساس، حتى ٤٠ طابقاً.

تحتوي الخطة على نحو ٥٥٠,٠٠٠ متر مربع (م²) من المساحة المبنية (بالإجمال فوق سطح الأرض)، للاستعمالات التوظيفية والمكاتب (نحو ١٨٣,٩٠٠ م²)، للفندقة (نحو ١٢٧,٠٠٠ م²)، للمباني العامة والتربوية (نحو ١٦٤,٠٠٠ م²)، للتجارة (نحو ٢٤,٣٠٠ م²)، وللمنازل السكنية الدائمة للتوظيف (نحو ٥٤,٨٠٠ م²).



ألحيز العام

ألحيز العام المفتوح للمشاة هو ركن رئيسي في هيكل الخطة. هيكل الحيز العام مؤسس على المجال المفتوح والموحد للمشاة، الذي يحتوي على الأرصفة وصفوف الأعمدة والممرات والميادين والحدائق الداخلية. يقع بعض هذه المجالات في تحوم المساحات المدنية العامة (شوارع، ميادين إلخ)، أمّا بعضها الآخر فيقع في المقاطعات المبنية في نطاق تخصيص مساحات مفتوحة من أجل مرور الجمهور (حق الارتفاق). وتشكّل جميع هذه العوامل معاً الحيز العام المفتوح بدون الفصل الفعلي بين العام والفردى.



يتأسس تخطيط الحيز العام على تفضيل وسائل المواصلات العامة وحركة المشاة وراكبي الدراجات الهوائية. ويخصّص الشارعان: شارع يافا وجادة "شازار" (بين "نورداو" وشارع "نخيميا ليفتسيون") للمواصلات العامة فقط. أمّا التقاطعات على المستويات المختلفة في شارع "شازار" فتتيح مرور المركبات الخاصة، ويخصّص مستوى الشارع لوسائل المواصلات العامة فقط، للمشاة ولراكبي الدراجات.

التصميم المعماري:



تقدّم في الخطة توجيهات بشأن خطّ تصميم أحادي للمباني المستقبلية وأيضاً للحيز العام، مع التشديد على النظافة المرئية. يشدّد التصميم الأحادي للحيز المفتوح مع مبادئ التصميم المعماري للمباني في حيّ "مدخل المدينة" يشدّد على الوصل الطبيعي بين المساحات العامة والفردية، ومع الحرص على وصلات واضحة وممرات متاحة ومفتوحة بين المباني، وتشكيل نسيج حضري جديد وفعال، وحيد من نوعه ومنظم.

شرح الخطة



تحدّث هذه الخطة خطة مدخل المدينة (101-0051490) وتبدّلها. تشمل مساحة الخطة مباني الأمة (مقاطعة E) ومجمع المركبات (مقاطعة K)، التي يتمّ نوحوها، وفق قرار اللجنة المركزية، في نطاق خطط

אخرى وفق مبادئ هذه الخطة. الخطة الأخرى سوف تُلَبَّ بأرقام جديدة وستُنشر من أجل سماع ملاحظات الجمهور، وسيتمّ هذا في نطاق إجراء استماع ثانوي حسب بند ١٠٦ (ب) لقانون التخطيط والبناء. وتشمل الخطة المتحف الصهيوني (١٠١-٠٠٥٥٦٣٢) - وتغيّر هذه الخطة فقط ما قد تمّ تفصيله في هذه الخطة، وتنصّ توجيهات التصميم للبناء وللحيز العامّ لهذه الخطة. ولا تزال جميع التعليمات الأخرى سارية المفعول.



هذا وتشمل هذه الخطة في تخومها عدّة مجالات أخرى تسري عليها تعليمات تصميم البناء والحيز العامّ لهذه الخطة فقط - مجمع مباني الوزارات الحكومية ومجال "باليلوس" (101-0088799)، مجال "شعاري تسيدق" (101-0195875)، والمحكمة العليا (101-0502666). لم تُلغى تلك الخطط التي ذكرت آنفًا، هذه الخطة تطبّق عليها فقط تعليمات التصميم حسب تفاصيلها، أمّا سائر تعليمات تلك الخطط فلا تزال سارية المفعول.

وتشمل الخطة أيضًا مجال التأمين القومي (L) الذي لم يدرج في خطة مدخل المدينة.



صفحة الشرح هذه هي الخلفية للخطة وليست جزءًا من وثائقها الشرعية.



هذا المستند هو ترجمة عربية بسيطة، ولكنها دقيقة، للعقد الأصلي باللغة العبرية. يتم استخدام هذا المستند المترجم (إلى العربية) لأهداف نقل المعلومات فقط، دون أي صلاحية قانونية، وليس قابل لاستخدام قانوني من أي نوع. إن المستند الأصلي باللغة العبرية هو الوحيد ذو الصلاحية القانونية الملزمة، وأية معاملة للعقد ستكون بالتوافق معه فقط.

המסמך לעיל הוא תרגום פשוט אך מדויק של החוזה המקורי בעברית. המסמך המתורגם משמש לצורכי מידע בלבד ללא כל תוקף משפטי, ואין הוא יכול לשמש למטרה משפטית מכל סוג שהיא. המסמך המקורי בעברית הוא היחיד בעל תוקף משפטי מחייב, וכל התייחסות לחוזה היא בהתאם לאמור בו בלבד.

