

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0779645

מתחם פזגז

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/10/2021

להפקיד את התכנית

02/03/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בין הרחובות קינג ג'ורג' ורח' מבוא המתמיד.
התכנית באה להסדיר את השטחים המוזנחים בצד האחורי של הרחוב ולפתחם לרווחת התושבים והעוברים ושבים.
לשם כך התכנית מציעה להרוס את הבנין הגובל ברח' קינג ג'ורג' וזה שמאחוריו ברח' מבוא המתמיד ולהקים במקומם שני מבנים.
האחד הסמוך על רח' קינג ג'ורג' בגובה 10 קומות ומאחוריו הסמוך על רחוב מבוא המתמיד מגדל של 30 קומות.
במבנה שעל רחוב קינג ג'ורג' במפלס קומת הקרקע יבוצע מעבר מפולש שיתחבר עם מעבר לציבור בצמידות למגדל כדי לקשר בין שני הרחובות קינג ג'ורג' ומבוא המתמיד.
קומות הקרקע של המבנים תהיינה מסחריות ומעליהם קומות משרדים, תעסוקה, ודירות להשכרה/ מלונאות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם פזגז
1.1	מספר התכנית	101-0779645
1.2	שטח התכנית	2.665 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220568
קואורדינאטה Y	631910

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30037	לא מוסדר	חלק	82, 105	91

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

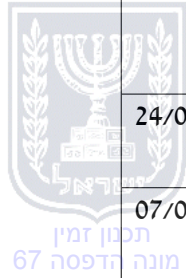
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1602	105, 91
62	82

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
1602	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1602.	1848	2348		24/08/1972
4486	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4486	4651	3912		07/06/1998
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	687	1586		16/07/1959
856	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 856 ממשיכות לחול.	765			03/06/1960



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהרן זילברשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהרן זילברשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	17/08/2021	אהרן זילברשטיין	10: 05 13/01/2022	נספח בינוי 1	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	17/08/2021	אהרן זילברשטיין	13: 20 27/10/2021	נספח בינוי 2	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		27/12/2021	ראובן אלסטר	15: 19 27/12/2021	נספח איחוד וחלוקה	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 250	1	17/08/2021	אהרן זילברשטיין	10: 57 19/08/2021	נספח שטחים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	26/08/2019	אייל קראוס	12: 08 26/08/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/08/2020	ראובן אלסטר	11: 59 26/08/2021		לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297627		
יום	פרטי	דוד נחום רוזנברגר			ירושלים	(1)	107	02-6307070		nachum.ros enberger@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפו 107 ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרומי כנען בע"מ	ירושלים	(1)	1	02-6307070		nuchem@gmail.com
פרטי			סברגית אחזקות	חיפה	(2)	157	02-6307070		nuchem@gmail.com

(1) כתובת: רחוב הכנסת אורחים 1 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב דרך יפו 157 חיפה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרים הוכשטיין		1	ירושלים	רמב"ן	11	02-5611530		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מס' דרכון G 1125155

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהרן זילברשטיין	29885	א.זילברשטיין אדריכלים	ירושלים	עתניאל	9	02-6259440		agi.tect@gmail.com
FAIA	אדריכל	Ian Bader	16186	Ian Bader Architect	.	(1)		02-6259440		ianbader@ib-architects.com
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(2)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(3)	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: Ian Bader Architect

207West 25th Street, 9th Floor

.New York, NY 10001

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: בית הדפוס 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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
מבנה, מבנים, בניין, בניינים	אחד או יותר מן המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי באותיות A,B

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

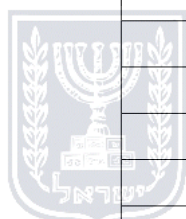
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת הוראות לפינוי מבנים קיימים ובניית חדשים למטרות מגורים מלונאות תעסוקה ומוסדות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

01. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: שינוי מיעוד מסחר, מסחר מיוחד ודרך לעירוני מעורב.
02. קביעת הוראות לבינוי של מבנה של 30 קומות וכן מבנה של 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
03. קביעת היקף יח"ד מרבי על סך 252 יח"ד.
04. קביעת שיטחי בינוי עיקריים למגורים ומלונאות.
05. קביעת שיטחי בינוי עיקריים למסחר.
06. קביעת שיטחי בינוי עיקריים לתעסוקה ותיירות.
07. קביעת שיטחי בינוי עיקריים למוסדות.
08. קביעת הוראות לזיקת הנאה להולכי רגל בתחום התכנית.
09. קביעת שיטחי שרות עיליים ותת קרקעיים.
10. קביעת קוי בנין מרביים עיליים ותת קרקעים.
11. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
12. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר.
13. קביעת הוראות בגין מבנים/ גדרות / קירות להריסה.
14. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה ולעקירה.
15. קביעת שלבי ביצוע לעבודות הבניה להקמת הבינוי כאמור.
16. קביעת הוראות בגין שימור חלקי בחזית מערבית ברח' קינג ג'ורג'.
17. קביעת שטח מבונה כמטלה ציבורית.
18. קביעת הוראות לפתוח שטחים פתוחים.
19. קביעת הוראות לחניה בשטח מצרני.
20. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 67תכנון זמין
מונה הדפסה 67

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר	3	בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר	3
עירוני מעורב	2, 1	בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	2, 1
		דרך / מסילה לביטול	עירוני מעורב	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	3
		זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	2, 1
		חניה	מסחר	3
		חניה	עירוני מעורב	2, 1
		להריסה	מסחר	3
		להריסה	עירוני מעורב	1
		מבנה להריסה	עירוני מעורב	2, 1
		קו בנין עילי	עירוני מעורב	2, 1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר	3
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	2, 1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	748.9	28.10
מגורים 2	1,139.12	42.74
מסחר	777.28	29.16
סה"כ	2,665.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	544.52	20.43
עירוני מעורב	2,120.78	79.57
סה"כ	2,665.3	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 67

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א

בתא שטח 3 ייעוד הקרקע יהיה למסחר ללא שינוי ובהתאם להוראות תב"ע 856 החלה במקום.

- בתא שטח 3 תותר בניית חניה תת קרקעית ומעל מפלסי החניה התת קרקעיים יפותח השטח
- ע"י מגיש הבקשה להיתר בתא שטח זה לרווחת הציבור.
- בעלי תא שטח 1 יהיו רשאים להגיש תכנית לפיתוח השטח הנ"ל במסגרת הכנת התכנית הכללית.
- התכנון המפורט יכלול גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט ומערכות השקיה.
- בשטח תתאפשר בניית מבנה קיוסק בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- בתא שטח 3 פני השטח העליונים יפותחו כשטח פתוח לרווחת הציבור כשמתחתם יבנו שטחי חניה עם גישה מהחניון של מבנה A בכפוף להסכם משפטי שיחתם בין בעלי הזכויות של תא שטח 3 לבין בעלי הזכויות של תא שטח 1 בנוגע לבניה, תחזוקה ושימוש בשטח.
- מעל גג החניה יובטח מילוי של 1 מטר לפחות לצורך שתילה ונטיעה של צמחיה משמעותית.
- בשטח זה תותר בניית מעליות ומדרגות ממפלסי החניה אל פני השטח ומעלה אל קומות המבנה הסמוך.

- מגורים להשכרה.
- מסחר בחזית מסחרית ובקומת הקרקע בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- משרדים, לרבות משרדים לקבלת קהל.
- שימושים ציבוריים: שימושים ציבוריים: גני ילדים, טיפת חלב, מרכז הדרכה וייעוץ, קהילה ותרבות לספרייה לנוער שלוחת מתנ"ס.
- מלונאות.
- שטחי שירות, לרבות שטחים משותפים הנלווים למגורים, מסחר ומשרדים. ואשר כוללים שטחים טכניים, שטחי עזר, מחסנים וחניה.
- שטח פרטי פתוח.

- כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו נחלק ל 2 מבנים המסומנים באותיות אנגליות A,B בתשריט ובנספח הבינוי.
- A הינו מבנה של 30 קומות הסמוך על רחוב מבוא המתמיד.
- B הינו מבנה של 10 קומות הסמוך על רחוב קינג ג'ורג'.
- נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי בנין מרביים בכל מפלס, מספר קומות וגובה המבנים המרבי.
- מפלס הכניסה הקובעת של מבנים A,B הוא גובה אבסולוטי 801.00
- תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת של אחד מטר.
- מספר הקומות המרבי של המבנים מעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה A יהיה 30 קומות

- ולמבנה B של 10 קומות בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
5. במבנה A בנוסף ל 30 קומות המתאפשרות כאמור לעיל יותרו עוד שתי קומות טכניות, אחת משולבת בקומות והשניה מעל מפלס קומה עליונה.
6. קומות הכניסה למבנים A ו-B תהיינה קומות גבוהות הכולל בתוכם קומת יציעה להלן גלריה.
7. בבניין A עקב הפרשי מפלסים בין רחובות קינג ג'ורג' ומבוא המתמיד תתאפשר קומת לובי תחתונה (להלן קרקע תחתונה) שתשמש ככניסה מכיוון רחוב מבוא המתמיד התכלול בין היתר מסחר וייעוד ציבורי. במקרה של סתירה במספר הקומות יהיה נספח 2 הקובע.
8. במבנה B יותרו 10 קומות כאמור לעיל עם נסיגה ב 3 קומות עליונות בהתאם למוצע בנספח מונה הדפסה 67 תכנון זמין
9. במבנה B בקומת הקרקע יוכשר מעבר מפולש עם זיקת הנאה להולכי רגל למעבר דרך הבנין לכוון רחוב מבוא המתמיד הפיתוח יכלול הסדרת גישת הולכי רגל מרחוב מלך ג'ורג' לכלל השימושים המוצעים בתכנית.
10. מפלסי הכניסה למבואה ומפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו קרובים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
11. יותר שינוי של עד 2 מטרים מגובה המבנים המצוין בנספח הבינוי.
12. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות התת קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה.
13. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק מזערי של 1 מטר וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים.
14. קומת הקרקע בבניין B תהיה מסחרית. בקומת קרקע וקרקע תחתונה בבניין A יתאפשר מסחר.
15. שמונה קומות ראשונות בבניין A מעל קומות המסחר הקרקעיות תיועדנה למשרדים, לצרכי ציבור מוסדיים ולמלונאות.
- יתרת הקומות מעל תיועדנה לדיור להשכרה/ מלונאות.
16. כל הקומות מעל המסחר בבניין B תהיינה מיועדות למשרדים תיירות ומגורים.
- מספר יחיד הכולל בשני המבנים יהיה 252 יחיד הניתנות למימוש בשני תאי השטח 1,2 בגמישות רצויה ובלבד שלא יחרגו משטחי הבניה המותרים.
17. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא.
18. יותרו מרפסות מקורות בלבד אשר ייבנו אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
19. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנון התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכל המצללות.
20. לא תותר הקמת מבנה שנאים נפרד על קרקעי, אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או כחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר וחברת החשמל.
21. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א בצבע צהוב המצוי בקומת לובי תחתונה, ועליונה של הבניין והיקפו כ- 260 מ"ר יותר שימוש ל שני גני ילדים בתוספת חצר בשטח 128 מ"ר בלבד לכל גן.
- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ב, ג בצבע צהוב המצוי בקומות לובי תחתונה, גלריה ו קומה 1, של הבניין והיקפו כ- 1560 מ"ר יותר שימוש לשרותי מנהל קהילה עבור טיפת חלב, מרכז הדרכה וייעוץ וכן לשימושי קהילה ותרבות לספרייה לנוער, שלוחת מתני"ס.
- שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.11 להלן.
22. הבניה בתחום התכנית המוצעת תיעשה בהתאם לתקן בניה ירוקה.

4.2

עירוני מעורב

23. הסדרת גישת הולכי רגל מרחוב מלך ג'ורג' לכלל השימושים המוצעים בתכנית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

ניתן יהיה לבצע את הרמפה המוצעת, בכפוף להבטחת זיקת ההנאה לטובת חלקה 104, או לחלופין בכפוף להסכמה אחרת עם בעלי הזכויות בחלקות 103-104 או להכרעה משפטית או בהסכמת עיריית ירושלים.

ב

גגות

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.
2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, יחידות מיזוג אוויר, וכו' תיעשה באופן מוסתר על גגות המבנים.
3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.
4. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.

ג

עיצוב אדריכלי

1. עקרונות העיצוב האדריכלי כפי שמוצגים בנספח הבינוי ובהדמיות הינם מחייבים.
2. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
3. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית וכן שילובים שלהם בחזיתות המבנים.
4. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מאותו סוג של אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 3 ס"מ. יותר סוג סיתות שונה.
5. אבן הקופינג תהיה מאבן שעוביה לא יפחת מ 5 ס"מ.
6. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L.
7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות, וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.

ד

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הוראות למניעת מטרדי רוחות:

1. אמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה להיתר בניה ולא יחושבו כשטחים עיקריים.
2. תותר חריגה סבירה מקווי הבניין למיקום אמצעים אלו, בתיאום עם מהנדס העיר.

הוראות למניעת מטרדי רעש:

1. הבקשה להיתר תכלול פרטי מיגון אקוסטי בהתאם למאפייני המבנה ובהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי לחדרי מגורים ומסחר, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' לרבות פתרונות אדריכליים.
2. הבקשה להיתר תכלול פרטים בדבר מפלסי הרעש האופייניים ממערכות אלקטרומכניות במבנה ופרטי מיגון אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות אלו.
3. פתחי יניקה ופליטת אוויר מחניונים ימוקמו רחוק ככל הניתן מבנייני מגורים ומקרבת מקומות מעבר או שהיית אנשים, ו/או מעל גג המבנה.
4. תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור העובר דרך תעלות ופירים החוצה וכן בתוך החניון. מומלץ למקם את המפוחים המרעשים בתוך חדרי סגורים ושימוש במשתיקי קול בעלי הפחתת רעש הנדרשת על מנת לעמוד בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר- התש"ן, 1190.

4.2

עירוני מעורב

5. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחים לא יעלה על 70 דציבל בתוך חניון ומעל 65 דציבל במרחק 1 מ' מפתחי האוורור הסמוכים למעברים ובחצרות.
6. על גג מבנה B (הנמוך) לא יותר שימוש העלול להוות מטרד למבנה A.

ה

קווי בנין

1. קווי הבנין המרביים יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
2. תותר חריגה של אמצעים למיתון מטרדי רוח מקווי הבנין בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ו

מסחר

1. סך שטחי המסחר במבנים יהיה 370 מ"ר שטחים עיקריים.
2. שטחי המסחר בכל בניין יוגבלו לקומת קרקע תחתונה וקומת קרקע עליונה בבנין A ולקומת הקרקע והגלריה של מבנה B.
3. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
4. תנאי לשימושי הסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית ואישורה על סמך הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

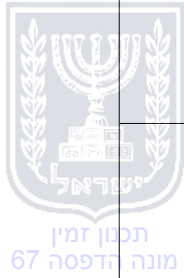
הנחיות למניעת מטרדים

1. לא יותר בתחום התכנית שימוש לעסקים משמיעי מוזיקה רועשת.
2. השמעת מוזיקה בבתי עסק תותר בכתלי בית העסק בלבד ובעצמה שלא תשמע מחוץ לכתלי העסק. רישוי בתי העסק יכלול תנאים להשמעת מוזיקה כאמור.
3. חל איסור על התקנה ושימוש במערכות כריזה ו/או הגברת קול מחוץ לכתלי בית העסק.
4. מערכות אזעקה בעסקים יעמדו בדרישות לרמת הרעש ואופן ההתקנה המותרות על פי סעיף 9 של התקנות משנת 1992.
5. פעולות פריקה/ טעינה של משאיות ספקים תבוצע בשעות היום בלבד שבין 00:00-22:00.
6. מפלס הרעש ממערכות מכניות של בתי עסק לא יעלה על המפלסים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. לשם כך מומלץ לנקוט באמצעים אקוסטיים דוגמת בחירת ציוד שקט, בניית חדרי מכוונת יעודים ומעטפות אקוסטיות סגורות המתוכננים מבחינה אקוסטית כולל אמצעי השתקה, שימוש בקירות וחופות אקוסטיות מסביב הציוד ומשתיקי קול ביניקה ובפליטת אויר וכו'.
7. יש למנוע קו ראייה ממתקני מערכות המיזוג של בתי עסק כלפי בנינים סמוכים. מפלס הרעש מהמערכות יוגבל בשעות היום ל 55 דציבל בחזית דירות מגורים.
8. עסקי מזון יחויבו בהתקנת אמצעים למניעת מטרדי ריח במידת הצורך.
9. מערכות אוורור ומיזוג אוויר של המסחר יהיו בקומה טכנית מיועדת או בקומות התת קרקעיות.

ז

תכנית בינוי

- מגורים / מלונאות :
- במבנה A יהיו 22 קומות להשכרה ו/או אחסון מלונאי ו/או השכרה לטווח קצר (Airbnb). תתאפשר איחוד וחלוקה ליח"ד יותר גדולות להשכרה.



4.2

עירוני מעורב

כל הדירות בבנינים A ו-B יהיו דירות להשכרה כמפורט להלן
 דיור להשכרה:

1. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יחיד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן אישור איכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. לאחר תקופה זו ניתן יהיה להשתמש בדירות כדירות שלא להשכרה.
2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 4 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן אישור איכלוס.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.
5. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.
6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
7. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.
8. תנאי למתן תוקף לתכנית זו יהיה רישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר התכנית.

בינוי ו/או פיתוח

1. השטח מעל מפלסי החניה התת קרקעיים יפותח ויתוחזק ע"י היזם לרווחת הציבור. התכנון המפורט יכלול גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מיצוללות ומערכות השקיה. בשטח תתאפשר בניית מבנה לבית קפה / מסעדה + מעליות ומדרגות ממפלסי החניה שישולבו בפיתוח ובגינון לרווחת הציבור.
2. פני השטח העליונים יפותחו כשטח פרטי פתוח לרווחת המשתמשים כשמתחתם יבנו שטחי חניה עם גישה מהחניון למבנה A.
3. מעל גג החניה יובטח מילוי של 1 מטר לפחות לצורך שתילה ונטיעה של צמחיה משמעותית.

תעסוקה מלונאות ומוסדות:

1. שמונה הקומות של מבנה A מעל לקומת הכניסה העליונה ייעודו לשימושים שונים של משרדים ו/או חדרי מלון ו/או יחידות דיור להשכרה Airbnb. וכן גם לשימוש של מוסדות ציבור כגון מועדון קשישים, בית כנסת וגן ילדים וכל שטחי השרות הנלווים, כגון חדרי טכניים, ממ"קים וכיוצ"ב.
2. התכנית תקצה שטח של 1820 מ"ר וחצר עבור שימושים לצרכים ציבוריים כגון גני ילדים, מנהל קהילתי, תרבות ומתנ"ס כפי שמסומן בנספח הבינוי. מיקומים אלו יהיו מחייבים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	252 (1)	30	15020			3820	11200	1876	A	1	מגורים ותיירות	עירוני מעורב
(2)							130		130			1876	A	1	מסחר	עירוני מעורב
							1820	170	270	210	1270	1876	A	1	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
							5440			1640	3800	1876	A	1	משרדים	עירוני מעורב
0	0	0	0	10			238				232	250	B	2	מסחר	עירוני מעורב
							2212			523	1689	250	B	2	מגורים ומשרדים	עירוני מעורב
				(4)			9250	9250				(3) 2126	A	1	חניון	עירוני מעורב
							1100	1100					B	2	חניון	עירוני מעורב
							1649	1649						3	חניון	מסחר

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:

- למרות האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות לחניה, מחסנים, שטחים טכניים, מעבר למספר הקומות המצויין בתכנית.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ג.לא יותר ניוד שטחים בין שטח על קרקעי לתת קרקעי ולהיפך.
- ד. יותר ניוד שטחים בין שטח עיקרי לשרות על קרקעי.
- ה. 20% לפחות מכלל יח"ד תהיינה יח"ד קטנות ששטחן 55-80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר יחידות הדיור ניתנות למימוש בשני תאי השטח 1,2 בגמישות רצויה.

(2) כמסומן בנספח בינוי 1.

(3) מתייחס לשטח של תאי שטח 3-1.

(4) למרות האמור לעיל, לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות לחניה, מחסנים, שטחים טכניים, מעבר למספר הקומות המצויין בתכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6. הוראות נוספות**6.1****סטייה ניכרת**

1. גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין המרביים המצוינים בנספח מס' 1, הנם מחייבים. כל סטייה מהם, למעט הגמישות המתאפשרת מתוקף הוראות תכנית זו, תחשב כסטייה ניכרת, בכפוף לאמור בסעיף 4.2 (א' 9).
2. מיקום השטחים המיועדים למסחר בהתאם למסומן בנספח הבינוי והיקף השטחים המרבי המיועד למסחר בהתאם לכלל הוראות תכנית זו הנם מחייבים וכל סטייה מהם, תחשב כסטייה ניכרת.
3. מעל גג מבנה A תותר הצבת אנטנות ככל שיידרש וגובהם לא יהווה סטייה ניכרת או כל סטייה מגובה הבניין.
4. לא יותר ניווד שטחים עיקרי ושרות מתת קרקע אל מעל לקרקע ולהיפך וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
5. הוראות לעניין דיור להשכרה המפורטים מחייבים כאמור בסעיף 4.2.2 (ז' 1-8).
6. השטח המסומן בזיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה, ללא מחסומים וללא מכשולים עקרונית הפיתוח בשטח עם זיקת הנאה יהיו על פי עקרונות פיתוח שבנספח הבינוי הוראות אלה תהיינה מחייבות וכל סטייה תהווה סטייה ניכרת.
7. חריגת מעליות רכב, מעליות נוסעים ומדרגות מעבר לקוי בנין תת קרקעיים יהוו סטייה ניכרת.

6.2**עתיקות**

- על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא ניתן להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
- היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים באמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין העולה על 10%.

6.3**חניה**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הוצאת היתר.
2. מספר מקומות החניה יכלול את החניות של החלקה המצרנית חלקה 91 אשר חנייתה הועברה להיות תת קרקעית מתחת לתא שטח 3 לצורך פיתוח פני השטח ויהיה תואם למספר החניות הקיים כיום בתחום חלקה 91.
3. ניתן לקבוע תוספת עד 10% חניות ממספר יח"ד, שלא יוכלו להיות מוצמדות.
4. יש לבצע מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים עבור השב"צ.
5. מעלית אחת לפחות בגודל המכיל אופניים כששני הגלגלים על רצפת המעלית תרד לקומת חניה.
6. ניתן להתקין מעליות /מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
7. לעת מתן היתר הבניה ובתאום עם מהנדס העיר תבחן האפשרות להקצות בחניון המוצע שטח לחניה תפעולית עבור פריקה וטעינה, מערכות אלקטרו מכניות, אצירת אשפה, מחזור וכיוצ"ב.
8. בתא שטח 3 תתאפשר הקמת 5 קומות חניה שהגישה אליהם תהיה מתא שטח 1, הקמת 5 קומות החניה כפופה להסכם משפטי שיחתם בין בעלי הזכויות של תא שטח 3 לבין בעלי הזכויות של תא שטח 1 בנוגע לבניה, תחזוקה ושימוש בשטח.
9. אי ביצוע החניה ופיתוח השטח בתא שטח 3 לא יהווה גורם מעכב למימוש שאר חלקי התכנית

6.3

חניה

- לתאי שטח 1 ו-2.
10. החניה תהיה תת קרקעית בלבד וכל סטיה מכך תחשב סטייה ניכרת.
11. יותרו לביצוע מעליות רכב, מעליות נוסעים ומדרגות ממפלסי החניה למפלסי על קרקע ובלבד שלא יחרגו מקווי בנין תת קרקעים ובתאום עם מהנדס העיר.

6.4

ניהול מי נגר

בהיעדר שטחים לחלחול מי נגר בתחום תאי השטח יפנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את 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/ בטיחותי ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.6

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. המבנים יסומנו בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות תאורות L-810 בכל פינות המבנה בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L-864 - בפינות מנוגדות). לפי ת"י 5139 לסימון מכשולי טיסה.
2. במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מידית לגף טרום חיל האוויר בטלפון 03-6067970/1.
3. גובה המבנה המאושר כולל מתקני עזר טכניים על המבנה לרבות מנופים ועגורנים.
4. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף בעת הבניה, תוגש בקשה נפרדת הכוללת סימון העגורן ו/או המנוף בהתאם לת"י 5139 לאישור מחלקת התשתית והפריסה באגף התכנון.
5. שבועיים לפני תחילת עבודות הבניה יש לשלוח הודעת הקמה לדואר אלקטרוני air21@idf.go.il יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו כולל הקומות הטכניות עיצובם ופעולתם להסתרת המתקנים הטכניים.
2. הגשת תכנית פתוח שטח המגרש בקנ"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתכנית. התכנית תתייחס בין היתר לנגישות לכניסות קימות ומוצעות, לשימושים השונים במתחם, לקישוריות למרחב הסובב לאישור אגף שפ"ע ולאישור אדריכל העיר.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות

6.7

תנאים בהליך הרישוי

- הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר יהיה רישום הערה תכנונית בלשכת רישום מקרקעין בדבר זיקות הנאה.
5. תנאי למתן היתר הכולל שימושים למלונאות יהיה תאום עם משרד התיירות.
6. תנאי למתן היתר יהיה תאום עם מחלקת השימור בדבר חזית חלקית משולבת במבנה B בחזית רח' קינג ג'ורג'.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לשימושים מסחריים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת האמצעים לבניה ירוקה לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה עדכון מודל הרוחות בהתאם לתכנון המפורט לביצוע ותיאום עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
10. אישור מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים לפתרונות האקוסטיים כאמור בסעיף 4.2 ד'.
11. אישור מחלקת תושי"ה לתכניות הסדרי תנועה ברחוב מבוא המתמיד ולהסדרי תנועה כלליים בשלב מימוש התכנית.
12. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת לאישור מחלקת איכות הסביבה של אמצעי המיגון הדירתי ובשימושים המסחריים על פי הקריטריונים המפורטים ב"מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים - 2011", המשרד להגנת הסביבה.
13. חו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש בשלב עבודות ההקמה לקריטריונים המוגדרים בחוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990. חו"ד תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. הגבלת שעות העבודה כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תיקון 2011.
- ב. הגבלות על מפלסי רעש שמקורם בצידוד הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979.
- ג. הגבלות על מפלסי רעש מאתר הבניה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.
14. חו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש מהמערכות המכניות של בתי העסק ושל החניון לרבות מערכות האוורור של החניון, מערכות מיזוג האויר, דחסי אשפה, גנרטורים לחירום, אזורי פריקה וטעינה ורמפות כניסה לחניון התת קרקעי לרמות המותרות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
15. אישור מהנדס העיר לחוות דעת הנדסית בדבר נקיטת האמצעים הדרושים להבטחת יציבות המבנים השכנים בעת ביצוע הבינוי המוצע בתכנית.
16. תנאי להיתר בניה /היתר חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יכלול, בין השאר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חו"ד לגבי הרעש ואיכות האויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים ומהפעילות של המסחר המתוכנן וכן לגבי הרעש הצפוי ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

17. אישור המחלקה לאיכות הסביבה למיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

18. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתכנית לאישור אגף שפ"ע ולאישור אדריכל העיר ולמתווה המוצע לנטיעת עצים בוגרים.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת קרקע ו/או השהייתם בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי מאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
20. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת מודל מפורט במודל העיר.
21. תנאי להיתר בניה רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר קיום דירות להשכרה.
22. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו.
- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א בצבע צהוב המצוי בקומת לובי תחתונה ועליונה של הבנין והיקפו כ 260 מ"ר, יותר שימוש לשני גני ילדים בתוספת חצר 128 מ"ר בלבד לכל גן.
- בשטח המסומן בניספח בינוי באות ב, ג בצבע צהוב המצוי בקומת לובי תחתונה, גלריה וקומה 1, של הבנין והיקפו כ 1560 מ"ר, יותר שימוש לשרותי מנהל קהילה, טיפת חלב, מרכז הדרכה וייעוץ וכן שימוש קהילה ותרבות, ספריה לנוער, שלוחת מתנ"ס.
- להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.
23. תנאי להיתר איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים, בהתאם לדרישות מחלקת שפ"ע והשלמת פיתוח השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
24. תנאי לאיכלוס יהיה התקשרות עם חברת ניהול אשר תהא אמונה על אחזקת המתחם ותפעולו.
25. תנאי לאכלוס המבנים בתחום התכנית יהיה השלמת פיתוח השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
26. תנאי למתן היתר יהיה הסדר של מתווה להעתקת צובר הגז במסגרת תאום התשתיות עם מהנדס העיר ותנאי לאכלוס יהיה השלמת הפתרון לצובר הגז כפי שאושר במסגרת ההיתר.
27. תנאי לטופס אכלוס יהיה תיעוד של האתר בו ניטע העצים החדשים במקום העצים המיועדים לכריתה.
28. תנאי להיתר בניה יהיה עדכון מודל הרוחות, בהתאם לתכנון המפורט לביצוע, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.9

הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה

- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
- כל הבינוי הקיים בגבולות התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית זו.

6.10

שימור

- מקטע חזית בנין B של פתח הכניסה למבנה מרחוב קינג ג'ורג' תהיה חזית לפרוק זהיר והרכבה מחדש כחלק משולב בחזית המבנה המוצע. כפי שסומן בנספח בינוי 2.

6.11

איחוד וחלוקה
סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמה בחלק משטח התכנית לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ראה נספח חלוקה ורישום.

6.11

איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג. בשלב הכנת התצ"ר, רשאי בעל הזכויות במקרקעין לאחד תאי שטח המסומנים בתשריט בתנאי שהדבר אושר על ידי הוועדה המקומית.

ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.2 יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ו. בעת רישום הבית תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות א בצבע צהוב המצוי בקומת לובי תחתונה ועליונה של הבניין והיקפו כ- 260 מ"ר המיועד לגני ילדים ובשטח המסומן באותיות ב, ג בצבע צהוב המצוי בקומות לובי תחתונה, גלריה ו קומה 1, של הבניין והיקפו כ- 1560 מ"ר המיועד לשירותי מנהל קהילה, חברה, תרבות ופנאי, ושימושים עירוניים נלווים.

6.12

זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק בתאי שטח 1, 2 ו-3 הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור בכל שעות היממה לחיבור בין רח' המלך גיורג' ומבוא המתמיד ותרשם הערת אזהרה על כך בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

2. שטח זה יפותח כמעבר, רחבה, ככרות, פינות ישיבה, אזורי גינון, על ידי מגישי הבקשה להיתר באותו תא שטח ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מהבנייה באותו תא שטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות ועל חשבונם בלבד.

3. זיקת הנאה תהיה על פני הפיתוח הסופיים בהתאם למפלסים השונים כמתואר בנספח הבינוי המנחה.

6.13

הפקעות ו/או רישום

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד לכל תא שטח	שלביות הביצוע בהינף אחד תהיה מחייבת וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.
2	תנאי לאכלוס המבנים בתחום התכנית	השלמת פיתוח השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	טופס איכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 6 שנים מיום אישורה.

1. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לענין זמן מימוש התכנית .

2. בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית באם לא תתחיל הבניה יעודי הקרקע המוצעים בתכנית

יוותרו בעינם אך הזכויות מכח התכנית תבוטלנה.

3. בסמכות הועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית לשנתיים נוספות לאחר קבלת המלצת הועדה המקומית.

