

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0780874

**הקרייה המחוזית ירושלים - תוספת 3 קומות ושינויים בנינוי**



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/03/2021

לאשר את התוכנית

11/04/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח הנמצא בפינת הרחובות יפו, שז"ר ונורדאו שבירושלים.

התכנית נועדה לאפשר שינויים בתוכניות 101-0470732, 101-0088799 ותכנית 101-0209593. תכנית כוללת תוספת במספר הקומות, תוספת זכויות בניה, שינוי במפלס גובה מרבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הקרייה המחוזית ירושלים - תוספת 3 קומות ושינויים  
בבינוי

מספר התכנית 101-0780874

שטח התכנית 8.490 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	219550
	קואורדינאטה Y	632800

1.5.2 תיאור מקום פינת רחוב יפו, שדרות שז"ר ורחוב נורדאו בכניסה לעיר ירושלים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ירושלים, שטח בין רחוב יפו מצפון, שד' נורדאו ממערב ושד' שז"ר מדרום.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30107	מוסדר	חלק	34-36, 43, 46-47, 158	32-33, 37, 42, 44-45, 48, 63-64, 67, 104

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

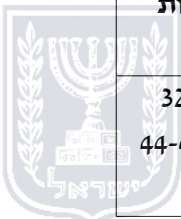
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
360	101-0209593
12, 9 - 8, 2 - 1	101-0470732

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3328	5414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/16/א/2. הוראות תכנית תמא/23/16/א/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/16/א/2
12/10/2008	58	5857	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/16/א/1. הוראות תכנית תמא/23/16/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/16/א/2 1
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 ממשיכות לחול.	כפיפות	תתל/18
07/01/2014	2792	6729	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0088799.	החלפה	101-0088799
12/01/2017	2349	7423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0209593 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0209593
07/01/2020	2930	8625	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0470732.	החלפה	101-0470732



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עופר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עופר קולקר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	15: 28 18/03/2020	יורם אלישיב	09/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית קומות - נספח מס' 1	13: 56 27/01/2021	עופר קולקר	27/01/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתכים וחזיתות - נספח מס' 2	10: 12 03/05/2020	עופר קולקר	10/12/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי

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
	משרד האוצר	משרד האוצר, גבי שוחט		מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר-החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317500	02-5695379	hashkal@mof.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297745	02-6296178	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, גבי שוחט		מדינת ישראל, באמצעות משרד האוצר-החשב הכללי	ירושלים	קפלן	1	02-5317500	02-5695379	hashkal@mof.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		עמליה אברמוביץ		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6297777	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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	עופר קולקר	17480	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים ) (1991 בע"מ	ירושלים	יפו	208	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
מודד מוסמך ומהנדס	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	M_ely@beze qint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**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
"צמ"מ"	צוות מקצועי מלווה על פי הגדרתו בתמ"מ 29/1.
קו בנין תת קרקעי	מתייחס למפלס שמתחת לפני הקרקע המפותחת הגובלת בבניין.
קומת מסד	מתייחס למפלס שמעל פני קרקע מפותחת הגובלת בבניין ועד למפלס +830.85.

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**

תוספת קומות, תוספת זכויות בניה, קביעת מפלסי כניסה ראשית, קביעת מפלס גובה מירבי, בתחום השטח המיועד לקרייה המחוזית, שד' נורדאו ושד' שז"ר, ירושלים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי הבינוי המאושר בתחום תאי שטח מס' 1,2,8 ו-9 שעפ"י תכנית מס' 101-0470732, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח וכמפורט להלן:
  - קביעת בינוי לתוספת קומות בכל אחד מהבניינים שבתחום תאי שטח מס' 1 ו-2.
  - שינוי במפלסי פיתוח שנקבעו בתכנית מס' 101-0470732, לרבות במפלס הכניסה הקובעת, בגובהי הבניה המרביים, במפלסי הבינוי לקומות המסד ובמפלסי הבינוי לקומות המגדל, בכל אחד מהבניינים כאמור.
  - קביעת מס' קומות המרבי בכל אחד מתאי שטח מס' 1 ו-2, כמפורט להלן:
    - קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (מתוכן 6 קומות תת קרקעיות) ו-31 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת (כולל שלוש קומות טכניות עליונות).
    - קביעת תוספת זכויות בניה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	2, 1
שטח ציבורי פתוח	9
שטח פרטי פתוח	8
דרך מאושרת	13
דרך ו/או טיפול נופי	12

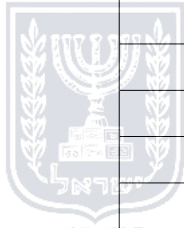
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	9
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	8
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	12
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	13
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	2, 1
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	8
זיקת הנאה	עירוני מעורב	2, 1
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	8
חזית מסחרית	עירוני מעורב	2, 1
סטיו	עירוני מעורב	2, 1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	13
קו בנין תחת/ תת קרקעי	עירוני מעורב	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	8
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	9
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	עירוני מעורב	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	9

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,341	15.80
דרך מאושרת	93	1.10
עירוני מעורב	4,743	55.87
שטח פרטי פתוח	1,625	19.14
שטח ציבורי פתוח	688	8.10
סה"כ	8,490	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.79	1,340.82	דרך ו/או טיפול נופי
1.09	92.61	דרך מאושרת
55.61	4,721.57	עירוני מעורב
19.41	1,647.9	שטח פרטי פתוח
8.10	687.43	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>8,490.33</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים תת קרקעיים:            חדר מצב            שטחי שירות, לרבות השטחים המשותפים הנלווים למסחר, למשרדים ואשר כוללים בין היתר שטח טכניים, שטחי עזר, מחסנים, שטחים לרווחת כל הדיירים, חנייה, מבנים ומתקנים לחניונים, תשתיות ומעברי מילוט.            שימוש מעל פני הקרקע:            משרדי ממשלה            משרדים לרבות משרדים לקבלת קהל וכיוצ"ב.            שימושים תומכים למשרדי ממשלה כגון הסעדה, אולם ספורט וחדר כושר וכיוצ"ב מסחר.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. נספחי הבינוי מס' 1 ו-2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:            מס' קומות מרבי, גבוה בניה מרבי, מפלס כניסה קובעת, וקווי בנין מרביים.            2. במפלסים התת קרקעיים ניתן למקם חללים המשתרעים על מספר תאי שטח ללא קיר או אלמנט הפרדה.            3. א. יותרו אלמנטים בחזית הבניין הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ ובהם חלקים אופקיים ו/או אנכיים.            ב. תותר הבלטת אלמנטים להצללה עד 1 מ' מעבר לקונטור המבנים. ובתנאי שגובהם יהיה 4 מ' ומפלס הקרקע הגובלת, לכל הפחות.            4. תותר בניית קומות חניה תת קרקעיות ושטחים המיועדים לבנייני המשרדים שבתוכנית, גם בתחום הדרך הציבורית שבתא שטח מס' 13, בתת הקרקע בלבד, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.            5. יותר מעבר מעל ומתחת לקרקע בין תאי שטח מס' 1, 2, 8, 12 ו-13, ללא מגבלה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.            6. מפלס הגגות של קומת המסד יעוצב כחזית חמישית שילוב מבנים ומתקנים טכניים על גגות המסד יותר באופן נקודתי בלבד ויתרת השטח תשמש לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו.            7. א. תתאפשר בניית גישור בין המבנים בקומות המסד במסגרת קווי הבניין. חומרי הבניה של הגשר יהיה ממתכת וזכוכית, בשילוב חומרים אחרים והכל בתיאום עם הנהדס העיר או מי מטעמו לעת היתר בניה.            ב. מבנה הגשר שיקשר בין הבניין שבתא שטח 1 לבניין שבתא שטח 2, יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.            מס' קומות הגשר יהא 3 קומות, כשקומתו העליונה מקורה.            מפלסו התחתון של מבנה הגשר יהיה בגובה שלא יקטן מ-4.0 מ' מפני הקרקע הסופיים שמתחתיו או, בגובה אחר בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, שיאפשר מעבר רכבי חירום ושירות.            8. מפלס הכניסה הקובעת יהא בהתאם לנספחי הבינוי מס' 1 ו 2 ובכפוף לגמישות של עד 1.0 מ' לעת מתן היתר בניה.            9. מס' הקומות המרבי, וגובה הבניה המרבי בכל אחד מהבניינים יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו 2 וכמפורט בסעיף קטן ה. 2 להלן.</p>

4.1	עירוני מעורב
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>10 א. מעל הגובה המירבי המסומן תותר קומה טכנית בשטח של עד 50% משטח הקומה שמתחתיה, בתוספת גובה של עד 9.5 מ'. קומה זו מיועדת למתקנים טכניים, פירי מעליות וכיוצ"ב, וכן למתקנים נקודתיים (כגון אנטנות).</p> <p>ב. הקומה הטכנית ומתקניה ייבנו בנסיגה של 3 מ' לפחות מחזיתות הבניין. יותר מעקה עליון גבוה מעל קונטור הבניין להסתרת המתקנים הטכניים.</p> <p>11. תותר התקנת תורן ואנטנות תקשורת מעבר לגובה המצוין בנספח הבינוי, בתיאום עם מנהל התעופה האזרחית וצה"ל.</p> <p>13. יתוכננו ויוקמו סטיוויים (ארקדות) בחזיתות המערבית והצפונית של בניין מס' 1 ובחזית הדרומית של בניין מס' 2, הכול כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>14. סטיו :</p> <p>בחזיתות המערבית והצפונית בקומת הקרקע של הבניין שבתא שטח מס' 1 ובחזית הדרומית, בקומת הקרקע של הבניין שבתא שטח מס' 2, ייבנו סטיוויים (ארקדות), כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>עומק סטיו (ארקדה) לא יפחת מ-3 מ' ברוטו.</p> <p>סטיו (ארקדה) יבוצע ברצף עם מפלס הפיתוח הסמוך.</p> <p>המעבר המקורה בשטח הסטיו (ארקדה) ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>15. תכסית הבניה המרבית תהא כמפורט להלן :</p> <p>לקומות התת קרקעיות - 100% משטח תא השטח</p> <p>לקומות המסד 70% משטח תא השטח.</p> <p>לקומות המגדל 50% משטח תא שטח מס' 1 ו-45% משטח תא שטח מס' 2.</p> <p>16. יש לשלב בשטח המסחרי 140 מ"ר של פונקציה ציבורית שעוסקת ברווחה כגון בית קפה קהילתי כמנוף לשילובם בחברה.</p> <p>17. חזית מסחרית תותר לרחובות הגובלים יפו, שז"ר, נורדאו ולשטחים שבמסגרת תאי השטח 8,9,12, בשתי קומות המסד או בקומות הגובלות בשטחים אלו, בכל אחד מהבניינים.</p> <p>תותר התקנת מתקנים לשירות המשתמשים בשירותי משרדי הממשלה.</p> <p>18. חזית מסחרית :</p> <p>בתאי שטח מס' 1 ו 2 תיבנה חזיתות מסחריות בהיקף הבניינים, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>הפסקות בחזיתות המסחריות תהינה רק עבור כניסות לבניינים עצמם.</p> <p>עיצוב החזיתות המסחריות ותכנון (לרבות מפלסים, חומרי בניה, פרטי בנין, שילוט וכדומה) יתואם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ויאושר על ידו.</p> <p>יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה ונגישות לשטחים אלה.</p> <p>הוראות לעניין מניעת מטרדים סביבתיים מהשימושים שבחזיתות המסחריות - ראה סעיף 6.6 להלן.</p>

4.1	עירוני מעורב
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט להלן:</p> <p>א. קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום הם קווי בנין לבניה תת קרקעית.</p> <p>יודגש כי תותר בניה תת קרקעית בתחום הדרך הציבורית שבתא שטח מס' 13, בתחום קווי בנין אלה, כמפורט בסעיף קטן א.4 לעיל.</p> <p>ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי בנין להקמת קומות המסד של הבניינים.</p> <p>ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום הם קווי בנין להקמת קומות המגדל בכל אחד מהבניינים.</p> <p>2. קווי בנין כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי- נספח מס' 1, לפי מפלסים, הנם מירביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. עיצוב החזיתות וקביעת פרטי בינוי פיתוח ועיצוב של הבניה יתואמו עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ויאושרו על ידו כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>4. כל מרווח שיוותר בין גבול תא השטח/ זכות הדרך לבין חזיתות המבנים יפותח כמרחב ציבורי ראוי, תוך שמירה על רציפות, פתיחות והמשכיות עירונית, ותוך הנגשתו לציבור הרחב ולאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>תיאסר הקמת גדרות ו/או מחסומים אחרים בשטח זה, ויש לשמור על נגישות השטח ככל שניתן (למעט במקומות בהם יש הכרח להקמת מדרגות בשל אילוף טופוגרפי).</p>
ה	<p><b>סטייה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 2 הינו מחייב, בכפוף לגמישות של עד 1.5 מ', כולל אפשרות שינוי מפלס הכניסה הקובעות כמופיע בנספח הבינוי, נספח מס' 1. סטייה מהוראות סעיף זה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. התכסית המירבית המפורטת בטבלה 5 הינה מחייבת, וכל הגדלה שלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	גינון, נטיעות ופיתוח נופי, שטח פתוח למעבר ללא בניה כמעברים ושבילים הליכה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, ספסלי גן ושולחנות גן, תאורה, מתקני משחק ובילוי.

4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>תחנת טרנספורמציה תת קרקעית. מיכל סולר ו/או גז.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר נטיעת עצים, צמחיה וריהוט רחוב. 2. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה תת קרקעית בלבד. 3. בתא שטח מס' 9 תיאסר בניה מעל למפלס הרחוב. 4. במפלסים התת קרקעיים ניתן למקם חללים המשתרעים על מספר תאי שטח ללא קיר או אלמנט הפרדה. 5. יותר מעבר מעל ומתחת לקרקע בין תאי שטח מס' 1, 2, 8, 12 ו-13, ללא מגבלה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תותר הטמנת מיכל סולר ו/או גז בתואם ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 2. מיקומו הסופי יקבע בעת מתן היתר בניה.</p>
4.3	<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גינון, נטיעות ופיתוח נופי, שטח פתוח למעבר ללא בניה כמעברים ושבילים הליכה, ריהוט רחוב, מתקני הצללה, ספסלי גן ושולחנות גן, תאורה, מתקני משחק ובילוי. שטחי שירות, לרבות השטחים המשותפים הנלווים למסחר, למשרדים ואשר כוללים בין היתר שטחים טכניים, שטחי עזר, מחסנים, שטחים לרווחת כל הדיירים, חנייה, מבנים ומתקנים לחניונים, תשתיות ומעברי מילוט. מתקני תשתיות. מעבר רכב שרות, חרום והצלה. תחנת טרנספורמציה תת קרקעית. מיכל סולר ו/או גז.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. כל המרחב, הפנוי מבינוי על קרקעי ישמש כמרחב ציבורי. 2. פיתוח השטח, יתואם עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 3. תיאסר הקמת גדרות או מכשולים למעט מדרגות בשל אילוץ טופוגרפי. 4. יותר מעבר בין תאי שטח מס' 1, 2, 8, 12 ו-13 ללא הגבלה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 5. במפלסים התת קרקעיים ניתן למקם חללים המשתרעים על מספר תאי שטח ללא קיר או אלמנט הפרדה. 6. תותר הטמנת מיכל סולר ו/או גז בתואם ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>

4.3	שטח פרטי פתוח
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. תנאי לאישור שימוש (טופס 4) בתאי שטח 1 או 2, הראשון ביניהם, יהא פיתוח תא שטח מס' 8. פרוט הפיתוח יהיה באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. תותר הצבת ריהוט של בתי קפה וסגירת חורף, בתנאי שלא ייחסמו המעברים להולכי הרגל ולרכב חירום.</p> <p>3. לעת מתן היתר בניה יפורט פיתוח תאי השטח בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תותר הטמנת מיכל סולר ו/או גז בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. מיקום סופי יקבע בעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>האחריות והאחזקה תהא על בעלי הזכויות בתא שטח 1 או בתא שטח 2 או בשניהם, והכל בכפוף להחלטת בעל הקרקע לעת הגשת היתר בניה.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים לפי הגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. "רצועת מתע"ן" המסומנת בתחום הדרך, בעומק של 4 מ' ממפלס הכביש ועד לגג החניה לאורך תא שטח 13 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מתקנים וקווי תשתיות לרבות: חשמל, (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או המשרתות אותה.</p> <p>3. שטחים המיועדים לבנייני המשרדים שבתאי שטח 1 ו-2: חדר מצב, חניה, מטבח וכיוצ"ב</p> <p>4. חניון תת קרקעי המהווה המשך לחניון משותף תת קרקעי בתאי שטח מס' 1, 2, 8 ו-12.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. שטח מפלס הקרקע שבתחום תא שטח מס' 13 יפותח כמדרכה וכהמשך רציף לפיתוח שד' נורדאו הגובלת, בהתאם להוראות תכנית מס' 101-209593.</p> <p>2. בשטחים התת קרקעיים שבתחום תא שטח מס' 13 תותר הקמת קומות שתהווה המשך לקומות התת קרקעיות שבתא שטח מס' 1, וכן שטחים המיועדים לבנייני המשרדים שבתאי שטח 1 ו-2 כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>תשמר רצועה בעומק של 4 מ' ממפלס הכביש ועד לגג החניה לאורך תא שטח 13.</p> <p>3. יותר מעבר בין תאי שטח מס' 1, 2, 8, 12 ו-13 ללא הגבלה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעי, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p> <p>4. במפלסים התת קרקעיים ניתן למקם חללים המשתרעים על מספר תאי שטח ללא קיר או אלמנט הפרדה.</p> <p>5. מתקני תשתית שאינם לשירות הרכבת הקלה.</p> <p>תותר הקמה, העתקה וביצוע של קווי ומתקני תשתיות אשר אינם נדרשים לצורך מימושה של תוכנית זו. זאת בתנאי שאין בכך לפגוע בביצועה של תכנית זו ובהפעלת המתע"ן, ובכפוף לקבלת</p>



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>אישור הצמ"מ.          6. עבודות בתחום רצועת המתע"ן          כל עבודות בתחום רצועת המתע"ן תאושר על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך לאחר שנועצו עם הצמ"מ.          7. לא תותר סגירת חורף בתחום זכות הדרך וזיקת ההנאה בתא שטח מס' 1 הפונה לרחוב נורדאו ובתחום זיקת ההנאה שבתחום תא שטח מס' 2 הפונה לשדרות שז"ר. כל סטיה מסעיף זה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>



<b>4.5</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
------------	----------------------------

<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים לפי הגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.          2. שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, שטחי חניה וטיפול נופי.          3. בתא שטח מס' 12 יותר שימוש רב מפלסי, מתחת לקירוי בעיקר לרכב, ולהולכי רגל מעל הקירוי.</p>

<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	גדרות בנויות וקירות תמך ושאר האלמנטים הנלווים לבניין המצרני, יחופו באבן טבעית.

<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. התכנון המפורט של הדרך יכלול תכנון נופי בהתאם להנחיות נספח הבינוי מס' 1, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים.          2. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים לה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון השקיה ושיקום נופי.          3. תכניות הפיתוח יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים, בין רח' יפו לבין שד' שז"ר, תוך דגש על מעבר אל תחנת הרכבת ברח' יפו, ויתנו פירוט של חומרי הגמר ותכנון לגינון ועצים לשטחי הפיתוח השונים, כמפורט בפרק 6 בתכנית זו.          4. במפלסים התת קרקעיים ניתן למקם חללים המשתרעים על מספר תאי שטח ללא קיר או אלמנט הפרדה.          5. יותר מעבר מעל ומתחת לקרקע בין תאי שטח מס' 12, 2, ו-8, ללא מגבלה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>

<b>ג</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. קירוי חלק מתחום תא שטח מס' 12, כמפורט בנספחי הבינוי מס' 1,2. יתוכנן ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בתא שטח מס' 1 ו-2 ועל חשבונם.          התכנון והביצוע יתואמו עם חברת בגיחון.          2. תאפשר גישה לחניות ולפריקה וטעינה לתאי שטח 1,2,3,8. יותר קירוי בתחום זה, שגגו יפותח למעבר הולכי רגל על פי תכנית פיתוח השטח, כן יותרו בו התקנות דרגנועים ו/או מעליות לנגישות, במידת הצורך.          3. בתחום זה עוברות תשתיות מים כלל עירוניות וכל פיתוח יבטיח גישה ותחזוקה לתשתיות אלה, בתיאום עם חברת הגיחון.</p>



דרך ו/או טיפול נופי	4.5
מתחת למפלס הכניסה לרכבים יתאפשר בינוי לצורכי מעברי התשתית.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 31	(2)	(1)	1826.7	41550	8650	2800	4900	25300	2280	1	עירוני מעורב	
(3)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 31	(2)	(1)	1612	39350	8700	1650	4700	24300	2441	2	עירוני מעורב	
(3)	(3)	(3)	(3)	7			100	282.8	4660	4600	60			1648	8	שטח פרטי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	1				21.8	150	(4) 150				688	9	שטח ציבורי פתוח	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	0		75	44.8	600	600				1340	12	דרך ו/או טיפול נופי	
(3)	(3)	(3)	(3)	5			100	150.5	140	80	60			93	13	דרך מאושרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקומות המסד תהא התכסית המירבית 70% משטח כל תא שטח שמתחת מפלס הכניסה הקובעת, תהא התכסית המירבית עד 100%.
- (2) כמפורט בנספחים מס 1 ו-2.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) עבור תחנת טרנספורמציה תת קרקעית.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 1 יהא הגשת היתר לפיתוח תא שטח מס' 9.
2. תנאי לאכלוס הבניין בתא שטח מס' 1 יהא פיתוח בפועל של תא שטח מס' 9.
3. תנאי להיתר בניה לתא שטח מס' 1 יהא תיאום הפיתוח ברצועת זיקת ההנאה לאורך רח' נורדאו לצורך פיתוחה כמדרכה ציבורית.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים הבאים: תיאום מפלסי הבינוי והפיתוח המתוכננים בתחום התכנית (לרבות מפלס הכניסה לחניון) עם מפלסי הפיתוח המתוכננים בשד' שז"ר ובשד' נורדאו, תכנון הסדרי התנועה סביב התכנית, תכנון החניון התת קרקעי שבתכנית וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף תושי"ה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב של הבניינים (לרבות פרטי חזיתות הבניינים ופרטי הפיתוח מסביבם) עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וקבלת אישורו לני"ל.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם תכנית אב לתחבורה לעניין הרק"ל.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים: גינון ונטיעות, חומרי גמר ובניה, מפלסי בינוי ופיתוח, ריצוף, תאורה, עצים לשימור, גדרות, פתרונות ניקוז הנדרשים בתחום תא שטח מס' 8 עבור הבניינים המיועדים לשימור הגובלים בו מצפון, וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף שפ"ע.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון פינוי ואיסוף האשפה, עם האגף לתברואה בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם המחלקה לאיכות סביבה וקבלת אישורה לני"ל. התיאום יבוצע בין היתר, בנושאים הבאים: תכנון והקמה של פירים ייעודיים לפליטת זיהום אויר, הכנת מסמך סביבתי שיציג את ההשפעות הסביבתיות של המסחר ובתי האוכל המתוכננים בתכנית (לרבות לעניין רעש, איכות אויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכו') ואת הפתרונות הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים מהם, תכנון מערכות האוורור והמיזוג של המסחר בקומות החניון או במיקום אחר שיאפשר ע"י המח' לאיכות הסביבה, מיקום מתקנים טכניים שונים, הטמנת מיכל סולר ו/או צובר גז, תכנון הניקוז החלחול בשטח התכנית, וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י המח' לאיכות הסביבה.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים, בין היתר, בנושאים הבאים:
  - תכנון פיתוח שטחי תאי שטח מס' 9, 8 ו- 12 שיאפשר גישה ושימוש מותאמים לאנשים עם מוגבלויות, תכנון סף דלתות כניסה באופן שלא יעלה על 2 ס"מ, תכנון תאי שירותים נגישים בבניינים שבתכנית וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י המח' לנגישות.
  12. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
  13. תנאי למתן היתר בניה והא תיאום עם חברת החשמל, בין היתר, בנושאים הבאים: תכנון והקמה של תחנת הטרנספורמציה התת קרקעית בתחום תא שטח מס' 9, תיאום העתקה של תשתיות ומתקנים קיימים של חברת חשמל לשטחים חלופים במידה ותידרש, וכדומה, הכל כפי שייקבע ע"י חברת חשמל.
  14. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הגיחון.
  15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הנכסים בעיריית ירושלים בדבר אופן רישום הבעלות על השטח המוצע לבניה בתת קרקע, שבתחום תא שטח מס' 13 (דרך ציבורית).
  16. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, ע"י מגישי

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה הוא 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 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 ו/או צנרת מים וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר מונה הדפסה 11 תכנון זמין</p> <p>18. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ותיאום תשתיות והעתקתן, במידת הנדרש, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם שירותי כבאות והצלה.</p> <p>20. תנאי להיתר בניה יהא הסדרת העתקת מתקני אשפה, גז וחשמל, ככל שהדבר יידרש.</p> <p>21. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי תנועה לפי התכניות שיאושרו ע"י רשויות התמרון.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>22. כבאות והצלה:</p> <p>א. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>ב. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>ג. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון הבניה.</p> <p>ד. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ה. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימת יועצים.</p> <p>ו. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד והשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>ז. אין באישור זה לפטור מהגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>ח. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>ט. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>י. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירוניות.</p> <p>יא. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	

## 6.3

## עיצוב פיתוח ובינוי

1. הוראות כלליות לגבי פרטי בניה באבן:
  - א. לפחות 40% משטח החזיתות של הבניין רב קומות ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
  - ב. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש באבן בסיתות עדין מאוד.
  - ג. בפתחים שייבנו בקירות אבן, לרבות בארקדות, לא ייבנו פתחים אופקיים, כך שמידת הרחוב לא תעלה על מידת גובה.
  - ד. הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר בניה תנאים בדבר סוג האבן, גוון האבן, סיתות האבן, צורת הנדבכים, שיטת הבניה, הציפוי ואיטום המשיקים, וסוג עיבוד האבן סביב מזוזות הפתחים (חלונות, דלתות וכו')
  - ה. בבניה גבוהה יותר שימוש בחיפוי אבן במערכות תליה יבשה וללא מילוי במישקים.
  - ו. השימוש בטיח במישור החזיתות החיצוניות בבניין אסורה.
  - ז. גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בשורות אופקיות משני הצדדים עם אפשרות לשלוב מעקה ברזל בגדר האבן.
  - ח. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניינים ובגדרות תהיה אבן טבעית מסותתת.
  - כל צנרת הבניינים, לרבות המרזבים, תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על הקירות החיצוניים.
2. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים אחרים הנוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון וכד' בקירות חיצוניים של הבניינים, בכפוף למגבלות המצטברות להלן:
  - א. לפחות 40% משטח החזיתות של הבניין רב-קומות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
  - ב. בכל פתרון ארכיטקטוני של שילוב מתכת, זכוכית וחומרים נוספים בבניין, השימוש באבן טבעית מרובעת ומסותתת יתחיל ממישור פני הקרקע עד גובה 3 קומות לפחות.
  - ג. שטח החלונות, פתחים, כניסות וחלונות הראווה יכללו בניין האחוזים שבהם מותר לעשות שימוש בחומרי בניה אחרים.
  - ד. למעט מבנה הגישור בין המבנים בתא שטח 1 ו-2, ראה סעיף 4.1.2. סעיף קטן א 7.
  3. מגישי הבקשה להיתר בניה יבצעו על חשבונם את כל הפעולות, העבודות והמתקנים הנדרשים על פי דין לשימושים של אנשים עם מוגבלויות.
  4. לא יבצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.

## 6.4

## חניה

1. תקן החניה לבעלי מוגבלויות בתחום התוכנית ייקבע על 3% מסה"כ החניות בחניון וככל מקרה לא יותר מ-67 מקומות חניה. סטיה מהוראת סעיף זה תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
2. לפחות 70% מחניות הנכים לא יוקצו לרכבים מסוימים. בסמכות מהנדס העיר לקבוע כי המגבלה תהיה 50%. סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
3. בנוסף על האמור בסעיף 6.4 (1) ניתן יהיה, בתחום תא שטח 1, 2 ו-8 בלבד, להוסיף מקומות חניה מעבר למפורט בנספח הבינוי מס' 1 ו-2 וזאת ע"פ הפרוט הבא: עד 40 מקומות חניה תפעולית/שרות (לרכבים באורך עד 5 מ'), ועד 150 מקומות חניה ציבורית. לא יותר להצמיד חניה ציבורית לקהל משתמשים מסוים.
4. 150 מקומות חניה מתוך מקומות החניה המתוכננים בחניון, לא יוצמדו כלל לנכס כלשהו, וישמשו את הציבור הרחב בלבד.
5. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד, ובתנאי ששך כל מקומות

חניה	6.4
<p>החניה לא יעלה על הקבוע בתכנית זו.</p> <p>6. ככל שתידרש תוספת שטחי חניה, וזאת בשל שינוי בתקן החניה התקף לעת היתר בניה, תהא הועדה המקומית רשאית להוסיף שטחים אלה בשלב היתר בניה ובכל מקרה לא יותר מ-10% מסך השטח לחניה המופיע בתכנית.</p> <p>7. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף, ותהא בחטיבת קרקע רציפה ככל שניתן, כאשר הנגישות לחניון תהא ישירות ממפלסי הכניסה לבניין.</p> <p>8. לכל החניונים לאופניים תתאפשר גישה למקלחת, מלתחה, תאים/חדרים לייבוש בגדים והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן זה.</p> <p>9. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתפי חניית אופניים צריכה להיות בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p> <p>10. יתאפשר חיבור תת קרקעי של החניונים בתחום התכנית, לחניונים במגרש הסמוך ממזרח לשטח התכנית.</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>1. הקטנת מפגעי רוחות:</p> <p>במסגרת הפיתוח ישולבו עצים בוגרים לא אלרגנים, לא נשירים בסמוך למעברים להולכי רגל ושטחים פתוחים בהם שוהה קהל.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה ניתוח השפעת הרוחות בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. הדו"ח והמלצותיו יוגשו לאישור המחלקה. פתרונות למניעת מפגעי רוחות יוטמעו בתכנית המפורטת בשלב מתן היתר בניה.</p> <p>האמצעים שידרשו לצורך מיתון הרוחות, לרבות הקמת פרגולות, מחסומים פיזיים, תוספת קירוי במעברים ובכניסות למבנים ועוד, לא יהוו סטייה מהתכנית המאושרת ולא יחושבו במניין זכויות הבניה המאושרות.</p> <p>2. בנייה בת קיימא:</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים המפרט את האלמנטים לבנייה בת קיימא שהוטמעו בפרויקט בהתייחס לרשימה הכוללת בת"י 5281 או חוזה התקשרות עם מעבדה מוסמכת להתעדת המבנה לפי ת"י 5281.</p> <p>בתכנון תבחן האפשרות ליישום אלמנטי הבניה בת קיימא, תוך מתן דגש מיוחד לנושאים כגון חסכון באנרגיה ובמים, ניצול מי נגר, טיפול בפסולת, שימוש בחומרים ברי קיימא ועוד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט למניעת גז רדון לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. הקטנת קרינת אלמ"ג:</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת דוח אלמ"ג ע"י יועץ קרינה מוסמך להערכת קרינה ממתקני החשמל בפרויקט וקבלת אישורי המשרד להג"ס כנדרש כחוק.</p> <p>4. מניעת מטרדי רעש לסביבה:</p> <p>להיתר בניה להקמת מבנה ו/או מבנים, הניתן מכוח תכנית זו, יצורף מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יתייחס לנושאים אלו:</p> <p>שילוב טיפול אקוסטי במעטפת המבנה להקטנת הרעש החודר לתוכו.</p> <p>הפחתת רעש ממקורות במבנה (מערכות מכניות, חניונים, שימושים מסוימים וכו') לצורך עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.</p> <p>מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שטחים ציבוריים פתוחים וכו'</p>	

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>לפי הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>5. אוורור החניון יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובתאום עם המחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>6. עבור שימושי ההסעדה, יבוצע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחר הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, אשר יאושר על ידי המחלקת לאיכות הסביבה לעת מתן היתר בניה.</p> <p>7. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי שבתכנית, אלא לאירועים חד פעמיים שיקבלו רישיון באישור המחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>8. מערכת האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או במיקום שיתואם מראש ויאושר ע"י המחלקת לאיכות הסביבה.</p> <p>9. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים (כגון אוורור וכדומה) בחזיתות הבניינים.</p> <p>10. מיקום פתחי אוורור ומתקנים טכניים נוספים לא יהיו במפלס הקרקע ו/או בחזיתות המבנים הפונים למרחב הציבורי. ניתן למקמם בגגות ו/או לכיוון תא שטח 12.</p> <p>11. תותר הטמנת מיכל סולר ו/או גז בתא שטח 8,9 בתואם ובאישור המחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. פתרונות להקטנת השפעת הרוח בפינת הרחובות נורדאו ושז"ר, יקבעו במסגרת קבלת היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר והמחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. תתור הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת חשמל בהתאם להוראת המפורטות להלן:</p> <p>1. לא תותר הקמת שנאי (טרנספורמטור) על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניינים.</p>	
<p align="center"><b>תקשורת</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>2. מתקני ניקוז לסוגיהם יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף יועץ ניקוז ואדריכל נוף</p> <p>3. יש לשמור על רציפות מערכת הניקוז העירונית החוצה את המתחם, כולל אפשרות גישה לצורכי תחזוקה ותפעול.</p> <p>יש לבדוק, בשלב התכנון מפורט והגשת היתר בניה, במידה וקיים קו ניקוז בתחום התכנית את האפשרות להעתיק את קו הניקוז, כולו או חלקו, אל המעבר הציבורי החוצה את המתחם מרח' יפו לשדרות שז"ר (בתא שטח מס' 12), או פתרון אחר שיימצא לפני מתן היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל</p>	



<b>6.10</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.11</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>1. בכל שטחי הפיתוח של התכנית יינטעו עצים בוגרים, דרג 9 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>עיצוב העצים כעצי רחוב, פרטי בורות הנטיעה ותהליך נטיעת העצים יהיה בהתאם למפרט לעצי רחוב המופיע כחלק מהמדריך למרחב הציבורי של עיריית ירושלים.</p> <p>2. שתילת עצים תיעשה בהתאם לתכנית הגינון (נטיעות והשקיה) מפורטת אשר תוכן על ידי אדריכל הנוף, ובהתאם לתכנית האב לנטיעת עצי רחוב במרכז העיר.</p> <p>התכנית תאושר ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל.</p> <p>3. התכניות לפיתוח נופי יכללו התייחסות לנושאי נגישות ומעבר הולכי רגל בין מפלסי הפיתוח השונים, בין רחוב יפו לשד' שז"ר, תוך דגש על מעבר את תחנת הרכבת הקלה רח' יפו.</p> <p>4. התכניות לפיתוח נופי יכללו פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, בהתאם לסטנדרט העירוני הנדרש במרכז העיר ירושלים, עפ"י הנחיות המדריך למרחב הציבורי של עיריית ירושלים, ובאישור המחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים.</p> <p>5. התוכניות לפיתוח נופי יכללו תכניות גינון (נטיעות והשקיה) בהתאם לסטנדרט העירוני הנדרש במרכז העיר ירושלים, עפ"י הנחיות המדריך למרחב הציבורי של עיריית ירושלים ואישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>6. מפלסי התקרה של החניונים תת"ק ו/או מבנים תת"ק המופיעים בנספח הבינוי אשר על גגותיהם מתוכנן גינון ופיתוח יתוכננו בגבהים המאפשרים נפח מתאים למצע גנני לשתילת עצים.</p> <p>7. הוראת בנושא שמירת עצים בוגרים ראו סעיף בנפרד.</p> <p>8. פיתוח רחבות פתוחות לציבור ופיתוח נופי וגנני בשטחים שאינם מובנים במפלס הקרקע, בתחום תאי שטח 1 ו-2, יהיו באחריות ובאחזקת בעלי העניין בתאי שטח 1 ו-2. תכנון מפורט של הפיתוח הנופי, יכלול פירוט של חומרי הגמר לשטחי הפיתוח השונים, לרבות נגישות ומעבר הולכי רגל בין המפלסים השונים. יתאפשר מעבר רכב חירום והצלה באזור זה לפי תאום עם הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>9. בחזית הדרומית ל תאי שטח 1 ו-2 בתחום השטח עם זיקת הנאה לציבור ובחזיתות המערביות של תא שטח מס' 1 תינטע שדרת עצים בוגרים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.12</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>1. נדרש סימון המבנים והמתקנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות 810L בקצוות המנוגדים של אלכסוני המבנה או בקוטר המבנה), לפי התקן הישראלי התקף לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגורם מתאים בחיל האוויר.</p> <p>2. גובה הבנייה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מגובה המצוין בנספח בינוי מס' 2 לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרש להגיש בקשה נפרדת לאישור צה"ל. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>4. התייחסות משרד הבטחון אינה מחליפה את הצורך בקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>6.13</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 כשטח עם זיקת הנאה לציבור הינו ללא מגבלה כלשהי ומיועד לאפשר זכות מעבר רגלי חופשי ורציף ומעבר לרכב חירום.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. שטח זה יפותח כשטח עם זיקת הנאה, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, הכל בהתאמה לשפה העיצובית של הרחוב והמתחם וכחלק בלתי נפרד ממנו על מנת שיהוו מקשה אחת. השימוש בחומרים ובצמחיה, אופי העיצוב והתכנון וחלוקה לשימושים השונים יהיו זהים למתוכנן בשטחים המיועדים לדרך ו/או פיתוח נופי.</p> <p>4. סטיו:</p> <p>בחזיתות המערבית והצפונית בקומת הקרקע של הבניין שבתא שטח מס' 1 ובחזית הדרומית, בקומת הקרקע של הבניין שבתא שטח מס' 2 ייבנו סטיוויים (ארקדות), כמפורט בתשריט ובנספחים מס' 1 ו-2, יותר שטח עם זכות מעבר לציבור הרחב ללא הגבלה כלשהי במפלס הרחוב או השטח הציבורי הסמוך.</p> <p>5. הרצועה המסומנת כ"זיקת הנאה" בחזית המערבית של תא שטח מס' 1, תשמש כשטח מדרכה של הגדה המזרחית של רחוב נורדאו והכל כפי שייקבע בהיתר בניה ובתיאום עם הפיתוח ברצועת הדרך של רחוב נורדאו.</p> <p>6. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>7. לא תותר סגירת שטח זה לצורך אירועים פרטיים. תותר סגירת שטח זה בעת עריכת אירועים ציבוריים בתיאום עם עיריית ירושלים, ובתנאי שלא יימנע מעבר רציף וחופשי של הולכי רגל ורכב חירום וביטחון.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.14</p>	
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יצוין היתר בניה במקרקעין קודם שישלם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>6.15</p>	
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>6.16</p>	
<p>1. על כל השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור, כשטח עם הנחיות מיוחדות, ממשיות לחול כל הוראות תכניות מס' תת"ל/18, תמ"א 1/2/א/16/23 ותמ"א 2/א/16/23.</p> <p>2. לשם אחזקת השטחים עם זיקת הנאה לציבור יקימו מגישי הבקשה להיתר בתאי שטח מס' 1 ו-2 חברת אחזקה מיוחדת או שיתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי תאי השטח לעיל.</p> <p>חברה תבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי המסחר, המשרדים בתאי השטח, לרבות אחזקת השטחים המשתפים, השטח עם זיקת הנאה לציבור, השטח לדרך ו/או טיפול נופי והשפ"פ.</p>	



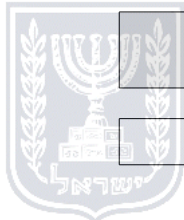
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח. לא תותר בניה בשלבים.

## 7.2 מימוש התכנית

תקפן של זכויות הבניה המוקנות בתכנית הינו ל-10 שנים, מיום כניסתה של התכנית לתוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11