

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0415992

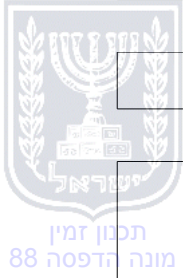
מתחם התחנה ירושלים - בינוי ופיתוח מתחם ג'

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מתחם הרכבת במושבה ממוקם בדרום מתחם הרכבת, בסמוך לפארק המסילה, בין הרחובות דרך בית לחם ודרך חברון בירושלים. מטרתה הראשית של התכנית היא יצירת מרכז רב שימושי הכולל: מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות.

עקרונות התכנון המרכזיים הם:

- בינוי שימושים מעורבים הכוללים: מגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות.
- עידוד תנועת הולכי הרגל ורכבי האופניים ברחבי המתחם.
- שדרוג והרחבת המרחב הציבורי הפתוח לשימוש האוכלוסייה החדשה והקיימת באזור.

התכנון המוצע מחלק את שטח התכנית למתחם צפוני ולמתחם דרומי.

במתחם הדרומי מתוכננים 4 מבני מגורים עם חזית מסחרית לכיוון הרחוב בהם משולבים שימושים ציבוריים ומבנה משרדים לצד תחנת התדלוק הקיימת. במתחם הצפוני מתוכננים 3 מבנים עם חזית מסחרית לכיוון הרחוב בהם משולבים מלונאות ומגורים.

כמו כן בתחום המתחם קיימים מבנים בעלי ערך היסטורי המיועדים לשימור תוך שילובם כחלק מהבינוי החדש המוצע בתכנית זו.

ניתנה תשומת לב רבה ליצירת חללים ציבוריים רחבים בשני המתחמים לרווחת תושבי העיר. הרחבה הציבורית המשותפת למבנים במתחם הצפוני מאפשרת לכלל הציבור גישה למבנה לשימור המצוי בחלקו המערבי של המתחם.

קומת הקרקע של הבניינים יוצרת חזית פעילה לאורך הרחובות ותבסס את מעמדו של המתחם כמרכז פעיל ונגיש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם התחנה ירושלים - בינוי ופיתוח מתחם ג'
		מספר התכנית	101-0415992
1.2	שטח התכנית		13.145 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221299
	קואורדינאטה Y	630008

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת מדרום למתחם התחנה, ממזרח לדרך בית לחם וממערב לדרך חברון.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30188	מוסדר	חלק	14-16	27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
22/08/1976			0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
02/01/1997		1114	4473	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 2. הוראות תכנית תמא/ 18/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 2
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 1 / 4. הוראות תכנית תמא/ 1 / 4 / 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4 / 1
31/07/1986		2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ ב/ 4 / 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/03/2003		1946	5170	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1/ 29. הוראות תכנית תממ/ 1/ 29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 1 / 29
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62
07/07/1960		1759	774	תכנית זו משנה רק את	שינוי	940

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 940 ממשיכות לחול.				

הערה לטבלה:

תמא/18/4-2 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4-2. הוראות תכנית תמא/18/4-2 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

## 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				יהושע גוטמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהושע גוטמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/09/2021	יהושע גוטמן	12: 19 09/09/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/10/2021	יהושע גוטמן	18: 59 12/10/2021	נספח הבינוי לא מחייב למעט מיקום מבנה הציבור בתא שטח 201 בבית המלון ומיקום מבנה הציבור בתא שטח 202 במפלס הקרקע.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	28/07/2021	אייל קראוס	11: 44 18/07/2022	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	05/08/2021	יעל בר מאור	11: 30 11/08/2021	נספח נוף	לא
מים	מנחה	1: 250	1	08/08/2021	יאיר קורנברג	13: 13 10/08/2021	נספח מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 250	9	08/08/2021	יאיר קורנברג	13: 14 10/08/2021	נספח מים וביוב - טקסט	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	05/12/2019	גיל יזרעאלי	16: 27 25/03/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	08/08/2021	יאיר קורנברג	13: 15 10/08/2021	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	14	10/08/2021	יאיר קורנברג	13: 15 10/08/2021	נספח ניקוז מילולי	לא
תיעוד ושימור	מנחה		65	16/03/2021	משה שפירא	11: 46 11/08/2021	דוח שימור	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		2	08/03/2021	זאב ברקאי	17: 13 08/03/2021	נספח פרוגרמתי	לא
סביבה ונוף	מנחה		52	11/08/2021	הילה אורן	12: 33 11/05/2022		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		17	12/09/2021	צבי פרליס	15: 53 12/05/2022	סקר מצב עצים בוגרים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 250	1	06/09/2021	צבי פרליס	15: 54 12/05/2022	נספח עצים בוגרים	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
	פרטי	אברהם מורדוך		רכבת במושבה	ירושלים	האומן	15	02-6331220		mflorntin@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם מורדוך		רכבת במושבה	ירושלים	האומן	15	02-6331220		mflorntin@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים שונים.

**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	יהושע גוטמן	89321	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוזת בית	3	03-5660770		office@yгаа.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos-group.co.il



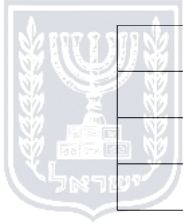
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר' נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור סטודיו לאדריכלות נוף	זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832		studio@ybm. co.il
יועץ פרוגרמה לצורכי ציבור	יועץ	זאב ברקאי	0		ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087		Zevbar@012. net.il
שמאי	שמאי	גיל יזרעאלי	1127	גיל יזרעאלי - שמאות מקרקעין וליווי פרויקטים	ירושלים	(1)		08-9411002	02-5791909	gill@izraelly. com
אגרונים	אגרונים	צבי פרליס		פרליס ובניו- אומדה	רחובות	(2)	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
יועץ מים וביוב	מהנדס	יאיר קורנברג	35422		פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	alon@sbk- eng.co.il
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	הרטום	14	02-5328814		ekroads@kra us-eng.co.il
יועץ שימור	יועץ	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarc@ gmail.com

(1) כתובת: רחוב שלומציון המלכה 4, ירושלים.

(2) כתובת: אחד העם 7 רחובות.

## 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
מפלס הכניסה הראשית	מפלס הכניסה הקובעת.
מתחם דרומי	תאי שטח 902, 202, 605, 604
מתחם צפוני	תאי שטח 901, 606, 603, 602, 601, 201



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

הקמת מרכז רב שימושי הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות וצורכי ציבור שיהווה כניסה למתחם התחנה בשילוב מבנים לשימור ושמירה על תחנת תדלוק קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד למגורים ומסחר.
- קביעת יעוד למגורים מסחר ותיירות.
- הגדלת השטחים המיועדים לשטחי ציבור פתוחים וקביעת מיקומם.
- קביעת שימושים לצורכי ציבור.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת מבנים לשימור והנחיות לגביהם.
- התווית דרכים.
- קביעת אזור ביעוד זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך מעבר בין חניונים בתת הקרקע.
- מתן הנחיות סביבתיות.
- מתן הוראות לתחנת תדלוק קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	606 - 601
דרך מוצעת	702, 701
מגורים ומסחר	202
מגורים מסחר ותיירות	201
מסחר ותעסוקה	902, 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	דרך מוצעת	701
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים ומסחר	202
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים מסחר ותיירות	201
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מסחר ותעסוקה	902
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותיירות	201
בלוק מבנה לשימור	מסחר ותעסוקה	901
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותיירות	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	202
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותיירות	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	902
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	604, 602
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602, 601
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	902
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	701
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	202
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותיירות	201
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	902
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	604 - 602
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	702, 701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	902
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	604 - 602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותיירות	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	901
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	602, 601
להריסה	דרך מוצעת	702, 701
להריסה	מגורים ומסחר	202
להריסה	מגורים מסחר ותיירות	201
להריסה	מסחר ותעסוקה	902
להריסה	שטח ציבורי פתוח	606, 604 - 601
לשימור	מגורים מסחר ותיירות	201
לשימור	מסחר ותעסוקה	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	702, 701
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים ומסחר	202
ציר מערכת הסעת המונים	מגורים מסחר ותיירות	201
ציר מערכת הסעת המונים	מסחר ותעסוקה	902, 901
ציר מערכת הסעת המונים	שטח ציבורי פתוח	606, 604, 603, 601
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	201
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	602, 601

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למתקן נפט מאושר	13,145.22	100
סה"כ	13,145.22	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,314.61	17.61
מגורים ומסחר	3,528.57	26.84
מגורים מסחר ותיירות	3,632.75	27.64
מסחר ותעסוקה	1,375.8	10.47
שטח ציבורי פתוח	2,293.15	17.45
סה"כ	13,144.88	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים :</p> <p>שימושי המגורים בתא שטח זה יהיו בהתאם למגבלות על פי תמ"א 18 על שינוייה.</p> <p>א. 94 יח"ד בגודל ממוצע של 90 מ"ר שטח ברוטו (עיקרי + ממ"ד) ליח"ד.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר וכיוב'.</p> <p>ג. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p> <p>ד. על השטחים העיקריים יתווספו שטחי מרפסות בהיקף של 10 מ"ר לכל יח"ד ולכל חדר מלון.</p> <p>ה. כל הבינוי המוצע יהיה בתחום שהותווה על ידי קווי הבניין, למעט הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניה בשיעור שלא יעלה על מטר אחד.</p> <p>2. מסחר : לרבות מסחר קימעונאי, סופרמרקט, בית כולבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הוועדה המקומית בירושלים.</p> <p>3. בקומת המרתפים ניתן יהיה לבנות :</p> <p>א. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו בממוצע לדירה.</p> <p>ב. שטחי שירות עבור שימושי המסחר.</p> <p>4. השימושים במפלס הקרקע יהיו מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים. לא יותר שימוש למגורים במפלס הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים למעט כניסה למבואות המגורים.</p> <p>5. החניה והמחסנים ימוקמו בתת-הקרקע בלבד.</p> <p>6. צורכי ציבור למטרות דת, רווחה, חברה, קהילה, חינוך. השימושים יתואמו עם האגף למבני ציבור טרם הגשת היתר הבנייה.</p> <p>7. התכנית תציע חניה ואחסון בתת הקרקע בלבד, לרבות שטחי פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים ירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>2. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, התיירות, התעסוקה והשימושים הציבוריים בלבד.</p> <p>3. מחסנים לדירות יותרו במרתפים וקומת המגורים בשטחים המשותפים ובאופן מופרד מהדירה בלבד.</p> <p>4. קומת המסחר תמוקם במפלס הרחוב.</p> <p>5. שימוש בשטח המיועד למרפסות שאינו שימוש זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. יותרו מרפסות זיז בעומק של 2 מ' לכל היותר.</p> <p>7. מפלס הכניסה לכל מבנה יהיה, ככל הניתן, ממפלס הרחוב או מהמרחב הציבורי הסמוך לכניסה. במבנים בעלי חזית ארוכה בטופוגרפיה משופעת יש לוודא כי יוצעו מספר כניסות שילוו את הטופוגרפיה וייצרו כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים או החנויות.</p> <p>8. גובה החללים המיועדים לצורכי ציבור יהיה בהתאם לדרישות האגף למבני ציבור וערך תיאום בנושא טרם הגשת בקשה להיתר בניה. גובה קומת מעון היום לא תפחת מ-2.8 מטרים (רצפה - תקרה מונמכת).</p> <p>9. לא תותר העברת צנרת ורטיקלית בתחום חללי צורכי הציבור.</p> <p>10. הבנייה תהיה רציפה לאורך הרחוב. אחוז קו הבניין המחייב לא יפחת מ 60% מאורך המגרש.</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>11. במידה וקווי הבניין כלפי רחובות ושצ"פים לא יהיה בקו בניין אפס, יוגדר המרווח הקדמי בין חזית הבניין לגבול המגרש עם הרחוב/ שצ"פ, כחלל ציבורי המאפשר תנועת הולכי רגל.</p> <p>12. התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>13. לא יופנו גינות פרטיות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>14. לא תותר חזרה על טיפוסי בינוי משוכפלים ויושם דגש על התאמת המבנה לאתר (כגון מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, הפנייה לשצ"פ וכיו"ב).</p> <p>15. גישה לגני ילדים תהיה מכיוון מזרח.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>2. יתאפשר חיבור החניון עם חלקות צמודות בתת הקרקע.</p> <p>3. תקן חנייה למגורים לא יעלה על חנייה אחת לכל יחידת דיור. כמות החניות עבור השימושים הנוספים בתכנית יהיה בהתאם לתקן.</p> <p>4. לא תתאפשר הצמדת מקומות חניה למעט למבנה הציבור בו תותר הצמדת חניות עפ"י התקן התקף.</p> <p>5. יש לתכנן מפרץ להעלאת והורדת ילדים עבור השטחים הציבוריים בהתאם לדרישות התקן.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : להריסה</b></p> <p>1. הריסת המבנים הקיימים וטיפול בפסולת הבניין יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הריסת המבנים הקיימים תהה על ידי בעלי הזכויות במגרש.</p>
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים :</p> <p>א. 58 יח"ד בגודל ממוצע של 55 מ"ר שטח ברוטו (עיקרי+ממ"ד) ליח"ד ו-28 יח"ד בגודל ממוצע של 90 מ"ר שטח ברוטו (עיקרי + ממ"ד) ליח"ד.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין לרבות מועדון דיירים ו/או חדר כושר וכיוב'</p> <p>ג. מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים.</p> <p>ד. על השטחים העיקריים יתווספו שטחי מרפסות בהיקף של 10 מ"ר לכל יח"ד ולכל חדר מלון.</p> <p>ה. כל הבינוי המוצע יהיה בתחום שהותווה על ידי קווי הבניין, למעט הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניה בשיעור שלא יעלה על מטר אחד.</p> <p>2. מסחר : לרבות מסחר קימעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הוועדה</p>

4.2	מגורים מסחר ותיירות
	<p>המקומית ירושלים.</p> <p>3. יחידות אירוח מלונאיות, שטחים מלונאיים נלווים ושטחי שירות.</p> <p>4. השימושים במפלס הקרקע יהיו מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים. לא יותר שימוש למגורים במפלס הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים למעט כניסה למבואות המגורים.</p> <p>5. צורכי ציבור למטרות דת, רווחה, חברה, קהילה, חינוך. השימושים יתואמו עם האגף למבני ציבור טרם הגשת היתר הבנייה.</p> <p>6. התכנית תציע חניה ואחסון בתת הקרקע בלבד, לרבות שטחי פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. כל שטח המלון לרבות חדרי המלון ושטחים משותפים יהיה בבעלות אחודה ובניהול אחוד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. השטחים לרווחת כל דיירי בניין המגורים ירשמו כשטחים משותפים.</p> <p>2. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המגורים, התיירות, התעסוקה והשימושים הציבוריים בלבד.</p> <p>3. מחסנים לדירות יותרו במרתפים וקומת המגורים בשטחים המשותפים ובאופן מופרד מהדירה בלבד.</p> <p>4. קומת המסחר תמוקם במפלס הרחוב.</p> <p>5. שימוש בשטח המיועד למרפסות שאינו שימוש זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. יותרו מרפסות זיז בעומק של 2 מ' לכל היותר.</p> <p>7. מפלס הכניסה לכל מבנה יהיה, ככל הניתן, ממפלס הרחוב או מהמרחב הציבורי הסמוך לכניסה. במבנים בעלי חזית ארוכה בטופוגרפיה משופעת יש לוודא כי יוצעו מספר כניסות שילוו את הטופוגרפיה וייצרו כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים או החנויות.</p> <p>8. החניה והמחסנים ימוקמו בתת-הקרקע בלבד.</p> <p>9. גובה החללים המיועדים לצורכי ציבור יהיה בהתאם לדרישות האגף למבני ציבור ויערך תיאום בנושא טרם הגשת בקשה להיתר בניה. גובה קומת בית הכנסת לא תפחת מ-3.2 מטרים (רצפה - תקרה מונמכת).</p> <p>10. לא תותר העברת צנרת ורטיקלית בתחום חללי צורכי הציבור.</p> <p>11. הבנייה תהיה רציפה לאורך הרחוב. אחוז קו הבניין המחייב לא יפחת מ 60% מאורך המגרש.</p> <p>12. במידה וקווי הבניין כלפי רחובות ושצ"פים לא יהיה בקו בניין אפס, יוגדר המרווח הקדמי בין חזית הבניין לגבול המגרש עם הרחוב/ שצ"פ, כחלל ציבורי המאפשר תנועת הולכי רגל.</p> <p>13. התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>14. לא יופנו גינות פרטיות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>15. לא תותר חזרה על טיפוסי בינוי משוכפלים ויושם דגש על התאמת המבנה לאתר (כגון מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, הפנייה לשצ"פ וכיו"ב).</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר נטו בממוצע לדירה.</p> <p>ב. שטחי שירות למחסנים עבור שימושי התעסוקה והמסחר.</p> <p>ג. תותר פריקה וטעינה למסחר.</p>



4.2	מגורים מסחר ותיירות
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתרי הבנייה.</li> <li>יתאפשר חיבור החניון עם חלקות צמודות בתת הקרקע.</li> <li>תקן חנייה למגורים לא יעלה על חנייה אחת לכל יחידת דיור. כמות החניות עבור השימושים הנוספים בתכנית יהיה בהתאם לתקן.</li> <li>לא תתאפשר הצמדת מקומות חניה למעט למבנה הציבור בו תותר הצמדת חניות עפ"י התקן התקף.</li> <li>יוקצו 70 מקומות חניה ציבוריים.</li> </ol>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>לשימור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור א' - שימור מחמיר, יש לשמר את המבנה באתרו ללא פגיעה.</li> <li>במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור ב' - שימור עם תוספת בניה, ניתן יהיה לשלב מבנים קיימים בתוך הבינוי המוצע, כולל שינויים במבנים עצמם כגון פתיחת פתחים וכדומה. אופי השילוב ייקבע לעת הוצאת היתר בתיאום עם מחלקת שימור.</li> <li>במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור ג' - מבנה להעתקה, ניתן יהיה לפרק מבנה בעל ערך שימורי טכנולוגי/היסטורי לאחר מספורו בהתאם להנחיות יועץ השימור ולשלב באופן אופטימלי במבנים החדשים. מיקום ההעתקה הסופי יתואם אל מול מחלקת שימור.</li> <li>במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור ד' - מבנה לתיעוד והריסה, יש לתעד את המבנה לפני ההריסה.</li> <li>המבנים שיפורקו - יורכבו במלואם ובשלמותם בטכנולוגיית בניה הקרובה לטכנולוגיה המקורית.</li> <li>הוראות שימור מפורטות יקבעו בתיאום עם ועדת השימור העירונית ובאישורה כחלק מתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</li> <li>נספח השימור של התוכנית הינו נספח מחייב לתוכנית.</li> </ol>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>להריסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הריסת המבנים הקיימים וטיפול בפסולת הבניין יהיו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</li> <li>הריסת המבנים הקיימים תהיה על ידי בעלי הזכויות במגרש.</li> </ol>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע לכלל הציבור, כמסומן בתשריט. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי במיקום זיקת ההנאה ובלבד שתישמר רציפות התנועה ומעבר הולכי רגל במתחם.</li> <li>רישום זיקת ההנאה תהיה לאחר אישור תכנית עיצוב אדריכלי.</li> </ol>





<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים מסחר ותיירות</b></p> <p>3. בשטח זיקת ההנאה יותרו מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב וחנייה תת קרקעית.</p> <p>4. בשטח זיקת ההנאה לא תותר הקמת גדרות ומכשולים אחרים ויתאפשר בהם מעבר חופשי ורציף להולכי רגל בכל שעות היממה. שטחים אלו יפותחו בהמשך למדרכות ולשטחי הציבור.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. נטיעות וגינון</p> <p>2. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>3. מתקני תאורה, ריהוט גן כגון: ספסלים, פרגולות, הצללות וכיו"ב.</p> <p>4. שטחים לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה והתכנסות.</p> <p>5. מתקני משחק</p> <p>6. מתקנים טכניים</p> <p>7. העברת תשתיות</p> <p>8. מעבר תת קרקעי בין חניונים במקומות המסומנים בתשריט בזיקת הנאה למעבר כלי רכב (בתאי שטח 603 ו-604)</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. יותרו עבודות גינון ופיתוח בלבד כגון: רחבות מרוצפות, נטיעות ושילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים וכד'.</p> <p>2. הפיתוח יקבע בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל מתחם (צפוני, דרומי) בנפרד באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. תוכנית פיתוח השצ"פ לרבות תכנון הסדרת חניית אופניים בשטחים הציבוריים הפתוחים יתואמו עם הרשות המקומית.</p> <p>4. בעת הכנת תכנת הפיתוח לשצ"פ, הוועדה המקומית תוכל לדרוש גם את תכנון הסדרת חניית אופניים בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>1. בתא שטח 604 ו-603 יותר מעבר רכבים בתת הקרקע בלבד לטובת חיבור בין חניונים בתאי שטח 902 ו-202 ו-201. חריגה מכך תהווה סטייה ניכרת.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה.</p> <p>2. מעבר תשתיות ציבוריות.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p>

4.4	דרך מוצעת
	<p>1. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון ויפורט בתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי טרם הגשת היתר הבניה.</p>
ב	<p><b>הריסות ופינויים</b>  <b>סימון מהתשריט : להריסה</b></p> <p>1. הריסת המבנים הקיימים וטיפול בפסולת הבניין יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.                  2. הריסת המבנים הקיימים תהה על ידי בעלי הזכויות במגרש.</p>
4.5	מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
	<p>1. מסחר : לרבות מסחר קימעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית ירושלים.                  2. תעסוקה : משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, פיננסיות וכיו"ב, מרפאות, מכון בריאות, מכון כושר וחדרי טיפולים, מכון יופי ומשרדי דואר.                  3. תחנת תדלוק דרגה ב', בכפוף לתמ"א 18 על שימושיה והתאם לסעיף 7 לתמ"א וכן מכונת רחיצה לרחיצת כלי רכב.                  4. התכנית תציע חניה ואחסון בתת הקרקע בלבד, לרבות שטחי פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b>  <b>סימון מהתשריט : בלוק תחנת תדלוק</b></p> <p>1. יחולו על התחנה הוראות סעיף 6.3 לתמ"א/2/4/18:                  א. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.                  ב. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.                  ג. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות וכן כל השירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק.                  ה. השטח העיקרי המותר לבנייה לא יעלה על 130 מ"ר. מוסד תכנון רשאי לאשר שטחי שירות נוספים הנדרשים על פי דין לתפעול תחנת התדלוק, לרבות שירותים סניטריים ומרחב מוגן.                  ו. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שרותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.                  ז. חובה לספק בה שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.                  ח. תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.                  2. התחנה מאושרת בתוכנית זו בהתאם לסעיף 7.3 לתמ"א/2/4/18, המתיר הקמת תחנת תדלוק מחדש אף אם אינה עומדת בהוראות סעיפים 6.2 (ד), 6.2 (ט), 6.3 (ד), 6.3 (ט), 6.4 (ב), 10, 13.3 (ב) ו-15, ללא הגדלת כמות המנפקות, ללא שימושי קרקע רגישים כאמור בסעיף 15.1, ללא הקטנת המרחקים המינימליים הקיימים לשימושי רגישים וללא קיצור אורך מסלול ההמתנה ביחס למסלול ההמתנה הקיים. התחנה מהווה "תחנת תדלוק קיימת" היינו תחנת תדלוק שהוקמה כדין טרם תחילת תמא/2/4/18.</p>



4.5	מסחר ותעסוקה
	<p>3. בתחנה לא יסופקו גפ"מ ו/או גט"ד.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. זכויות הבנייה וגובה המבנה בהתאם לטבלה 5 במסמך זה.                  2. בתת הקרקע תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים לטובת המסחר והתעסוקה ותחנת התדלוק.                  3. קומת המסחר תמוקם במפלס הרחוב.                  4. פריקת דלקים תעשה באזור תחנת התדלוק במפלס הקרקע.                  5. יותרו מרפסות זיז בעומק של 2 מ' לכל היותר.                  6. מפלס הכניסה לכל מבנה יהיה, ככל הניתן, ממפלס הרחוב או מהמרחב הציבורי הסמוך לכניסה. במבנים בעלי חזית ארוכה בטופוגרפיה משופעת יש לוודא כי יוצעו מספר כניסות שילוו את הטופוגרפיה וייצרו כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים או החנויות.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>ניתן יהיה לבנות שטחי שירות למחסנים עבור שימושי התעסוקה והמסחר.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. יתאפשר חיבור החניון עם חלקות צמודות.                  2. יש להתקין מתקני חנייה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית. מספר מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן המחייב בעת מתן היתרי הבנייה.                  3. כמות החניות עבור השימושים בתכנית תהיה בהתאם לתקן.                  4. לא תתאפשר הצמדת מקומות חניה.</p>
ה	<p><b>שימור</b></p> <p>1. במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור א' - שימור מחמיר, יש לשמר את המבנה באתרו ללא פגיעה.                  2. במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור ב' - שימור עם תוספת בניה, ניתן יהיה לשלב מבנים קיימים בתוך הבינוי המוצע, כולל שינויים במבנים עצמם כגון פתיחת פתחים וכדומה. אופי השילוב ייקבע לעת הוצאת היתר בתיאום עם מחלקת שימור.                  3. במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור ג' - מבנה להעתקה, ניתן יהיה לפרק מבנה בעל ערך שימורי טכנולוגי/היסטורי לאחר מספורו בהתאם להנחיות יועץ השימור ולשלב באופן אופטימלי במבנים החדשים. מיקום ההעתקה הסופי יתואם אל מול מחלקת שימור.                  4. במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור ד' - מבנה לתיעוד והריסה, יש לתעד את המבנה לפני ההריסה.                  5. המבנים שיפורקו - יורכבו במלואם ובשלמותם בטכנולוגיית בניה הקרובה לטכנולוגיה המקורית.                  6. הוראות שימור מפורטות יקבעו בתיאום עם ועדת השימור העירונית ובאישורה כחלק מתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.                  7. נספח השימור של התוכנית הינו נספח מחייב לתוכנית.</p>



מסחר ותעסוקה	4.5
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>1. הריסת המבנים הקיימים וטיפול בפסולת הבניין יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הריסת המבנים הקיימים תהא על ידי בעלי הזכויות במגרש.</p>	ו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



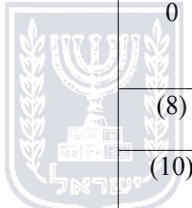
תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	0	(1) 0	0	5	10	41	86					2570	5990	3633	201	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
0	0	(3) 0	0	5	10	41		1590	280	655	195	460	3633	201	מסחר	מגורים מסחר ותיירות	
0	0	(3) 0	0	5	10	24		4068			1220	2848	3633	201	תיירות	מגורים מסחר ותיירות	
								250				(5) 250	3633	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות	
0	0	(3) 0	0	5	10	41	86	(6) 55	28720	14532	655	3986	9547	3633	201	<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות
(8)	(8)	(8)	(8)	5	10	42	94		10862			3262	7600	3528	202	מגורים	מגורים ומסחר
(10)	(10)	(10)	(10)	5	10	42			1011	303	708			3528	202	מסחר	מגורים ומסחר
									700				(5) 700	3528	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
(10)	(10)	(10)	(10)	5	10	42	94	(6) 55	24282	12012	708	3262	8300	3528	202	<סך הכל>	מגורים ומסחר
0	0	0	0	5	2	21.5			592			178	414	296	901	מסחר	מסחר ותעסוקה
0	0	0	0	5	2	21.5		(11) 100	592			178	414	296	901	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
0	3	0	0	5	9	38			378			94	284	1080	902	מסחר	מסחר ותעסוקה



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
0	3	0	0	5	9	38										מסחר ותעסוקה		
0	3	0	0	5	9	38	(6) 55	8100	4320		944	) 2836 (12	1080	902	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
(2) 860	201	201	מגורים	מגורים מסחר ותיירות
	201	201	מסחר	מגורים מסחר ותיירות
(4) 740	201	201	תיירות	מגורים מסחר ותיירות
	201	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות
(7) 1600	201	201	<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות
(9) 940	202	202	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
	202	202	מסחר	מגורים ומסחר
	202	202	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר
(9) 940	202	202	<סך הכל>	מגורים ומסחר
	901	901	מסחר	מסחר ותעסוקה
	901	901	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
	902	902	מסחר	מסחר ותעסוקה
	902	902	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	902	902	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה

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. אחוזי הבנייה הכוללים בתחום התכנון הינם 350% עבור השימושים הסחירים. אחוזים אלו מתייחסים לשטחי הבנייה הכוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת וכן לשטחי הבנייה העיקריים מתחת לכניסה הקובעת. ניתן יהיה לנייד שטחים בין תאי השטח השונים, כל עוד סך שטחי הבנייה בכלל תחום התכנון לא יחרוג מ-350%.
- ב. התפלגות השטחים הכוללת בין ייעודי הקרקע לתאי שטח 201, 202, 901 ו-902 תהייה - 25% מלונאות ותעסוקה, 10% מסחר, 65% מגורים.
- ג. התפלגות השטחים בין יעודי הקרקע לכל מתחם ומתחם תיקבע סופית לעת מתן היתר בניה ובלבד שלא תחרוג מסעיף א' הני"ל.
- ד. ניתן יהיה להמיר את שטחי המלונאות לשטחי תעסוקה.
- ה. יתאפשר ניוד שטחים מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת וההפך.
- ו. שטחי הבנייה למרפסות אינם ניתנים להמרה לכל שימוש אחר ואינם ניתנים להעברה בין יחידות הדזור.
- ז. 25% מסך כל יחידות הדזור תהיינה דירות קטנות ששטחן עד 80 מ"ר, ובנוסף 20% מסך כל יחידות הדזור תהיינה קטנות ששטחן עד 50 מ"ר.
- ח. כמות חדרי האירוח בתכנית - 74. ניתן להוסיף חדרי אירוח בכפוף לעמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות

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

(1) קווי בניין לפי תשריט.

(2) תוספת 10 מ"ר לכל יחיד עבור מרפסות בלבד.

(3) קו הבנין הצידי הנוסף מתייחס למבנה לשימור ומסומן בתשריט בהתאם.

(4) תוספת 10 מ"ר לכל חדר הארחה עבור מרפסות בלבד.

(5) ניתן למקם שטחים ציבוריים מבונים בכל אחד מתאי השטח 201 או 202. בסמוך למעונות היום תוקם חצר בשטח של 305 מ"ר..

(6) 55% עד 5 הקומות הראשונות. 20% לקומות 10-5. ניתן יהיה לבקש תכסית 60% במסלול של הקלה.

(7) תוספת 10 מ"ר לכל יח"ד או חדר הארחה עבור מרפסות בלבד.

(8) קווי בניין על פי תשריט (מסומן בתכלת).

(9) תוספת 10 מ"ר לכל יח"ד.

(10) קווי בניין על פי תשריט.

(11) מבנה לשימור.

(12) גג התחנה נכלל בסה"כ שטחי הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88




**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**איכות הסביבה**

1. אשפה : תוכן תכנית המפרטת את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למיחזור. בתכנון חדרי האשפה תהיה אפשרות להפרדת פסולת לזרמים שונים על פי הנחיות הוועדה המקומית כפי שיהיו מעת לעת. תנאי להיתר בניה יהיה בתיאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר לפתרון האשפה המוצע.
2. פסולת בניין :
  - א. בקשות להיתר בנייה יכללו חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשורת עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
  - ב. בשימושים מסחריים, בכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת תהיה בנפרד משטחי המגורים.
  3. טיפול בחומרי חפירה ומילוי : ככל התכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 100,000 מ"ק, תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם. המסמך יכלול מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, הסביבתית והתחבורתית ואת הפתרונות לכך, במידה וידרשו, לרבות היבטי ניקוז והיבטים הידרולוגיים.
  4. מים מושבים : יוכן מסמך הסוקר את ההיתכנות הטכנית והכלכלית לשימוש במים מושבים להשקיית הגינות. המסמך יפרט הוראות להפרדה בין מים דלוחים למי השירותים.
  5. ביוב : תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז, לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.
  6. שפכים : הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
  7. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  8. קרקעות מזוהמות :
    - א. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה בתאי שטח 604, 902, 201, 202 יהיה ביצוע תכנית הדיגום לקרקעות מזוהמות שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
    - ב. קבלת היתר הבנייה בתאי שטח אלה תהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה על סיום חקירת הקרקע.
    - ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח 604, 902, 201, 202 יהיה ביצוע סקר קרקע, בכפוף לאישור תכנית הדיגום ואישור תוצאות הסקר וסיום חקירת הקרקע ע"י המשרד להגנת הסביבה.
  9. המבנים בתכנית יעמדו בהוראות ת"י 5281 לבניה ירוקה בהתאם למדיניות עיריית ירושלים לאותה עת. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "אישור שלב א" ממוכן התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281.
  10. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים

6.1 איכות הסביבה	6.1
<p>הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>11. אסבסט- תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים להריסה שבתחום התכנית.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>המשך לסעיף 6.1 :</p> <p>12. אוויר וריחות-</p> <p>א. יש לשלב בתכנון המבנים פירי ותעלות אוורור אשר יאפשרו לתעל את פליטות המזהמים לרבות אדים וריחות מעסקי המזון אל גגות המבנים.</p> <p>ב. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.</p> <p>ג. בגג כל מבנה יוקצה שטח להצבתם של ארובות פליטה, אשר גובהן יהיה 3 מ' לכל הפחות מעל מפלס גג המבנה. לשטח זה יינתן טיפול נופי-אדריכלי מתאים למניעת יצירתם של מפגעים חזותיים.</p> <p>ד. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.</p> <p>ה. בשימושים מעורבים הכוללים בתי אוכל, יש לכלול בהיתר פתרונות לטיפול מקדים בשפכים, כגון מפריד שמנים, וכן תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, מעל לגג הגבוה ביותר בבניין. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.</p> <p>ו. בכל מקרה של מבנה, המשמש להסעדה, אשר גובהו הנו נמוך מהגובה המקסימלי המותר של שכניו, גזי הפליטה שיפלטו מהפעילויות בו, יוזרמו דרך מערכות הטיפול בגזי הפליטה ויתועלו אל גג המבנה וזאת על מנת לצמצם את השפעתם על הסביבה.</p> <p>ז. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האוויר במרתפי חנייה.</p> <p>ח. יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (ככל שיותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למגורים שכנים.</p> <p>13. אזורי תפעול לפריקה וטעינה למסחר יורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור וימוקמו באופן מוצנע מהרחוב ומשולב במבנה ככל הניתן. בשלב היתר הבניה תיבחן גם האפשרות למיקום חניה תפעולית בתת הקרקע.</p> <p>14. לא תותר כניסה, שימוש ואחסנה של עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ומסוג החומרים המסוכנים המפורטים בחוזר מנכ"ל - מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מהדורה מעודכנת - מרץ 2014</p> <p>15. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח ניקוז מפורט המציג את תכנית שימור הנגר המוצעת לרבות הצגת אמצעים להשתיית וחלחול נגר בשטח התכנית והצגתם לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח סביבתי בו יוצגו בין היתר הנושאים הבאים :</p> <p>א. הכניסות לשימושים השונים (מגורים, מסחר, מלונאות) יהיו במקומות נפרדים ומרוחקים זה מזה.</p> <p>ב. השימושים הנלווים למלון כגון: אולמות אירועים ו / או כנסים, מועדונים, מתקני ספורט וכדומה יתוכננו ככל הניתן בתת - הקרקע על מנת למנוע מטרדים למגורים הסמוכים לתכנית.</p> <p>17. שימושי המסחר יאושרו עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>18. שימושי מסחר, מלונאות, שירותי הסעדה יחויבו בהגשת פרשה טכנית סביבתית המציגה את</p>	

	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>השפעות העסק (רעש, ריחות, פסולת וכד') ואת הפתרונות המוצעים למניעת יצירת מטרדים לשימושים סמוכים.</p> <p>19. אקוסטיקה: תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. הבחינה בנספח זה תתייחס בין היתר לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות והמיגונים האקוסטיים הנדרשים במעטפת הבינוי המוצע ביחס לרעש מכבישים סמוכים, מגבלות על רעש כתוצאה מעירוב שימושים בשטח התכנית (השמעת מוזיקה וכד') ובנוסף תתייחס לנושא מיקום ומיגון המערכות האלקטרו-מכאניות שיוקנו במסגרת הבינוי. מסקנותיה ודרישותיה של היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתרי בנייה המוצאים מכח תכנית זו.</p> <p>20. יש למקם את המערכות האלקטרו-מכאניות, חדרי האשפה וחניות תפעוליות של שירותי המסחר בקומה תפעולית תת קרקעית.</p> <p>21. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>22. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>23. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>24. טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר. תנאי להיתר יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין שימוש חוזר בחומרי חפירה ובניה.</p> <p>ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ג. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p>	

	<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 88</p>	<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 6.10 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי בתאי שטח 201 (בקומה 1) ו-202 (במפלס הקרקע) כמבני ציבור ואשר בהם יותר שימוש ציבורי בלבד בהתאם לשימושים המפורטים בסעיפים: 4.1.1 ס"ק 6 ו-4.2.1 ס"ק 5 ובהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5.</p>	

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
	<p>1. מתוך שטח המגרש הכולל יותרו 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיה</p>	

6.4	ניהול מי נגר
	<p>מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.                      2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול וקידוחי החדרה, אשר יאשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.                      3. בהתאם לסקירת הקרקעות המזוהמות וכחלק מבקשה להיתר הבנייה, תוצג תכנית הניקוז ויוצגו הנחיות ופתרונות לניצול מי הנגר העילי מהמבנה לשימושים שונים כגון העשרת מי תהום, השקייה וכיו"ב, לאישור ותיאום עם רשות המים                      4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

6.5	סטיה ניכרת
	<p>1. ההוראות בעניין מספר הקומות, גובה קומה, גובה אבסולוטי, הוראות הריסה, וקווי בניין והשימור הן מחייבות וסטיה מהן תהיה סטיה ניכרת.                      2. ההוראות הנוגעות להקצאת החניות הציבוריות כפי שמופיעות בסעיף 4.2 סעיף קטן ג.5 הן מחייבות וסטייה מהן תהייה סטייה ניכרת. במידת הצורך מיקום החניות יתאפשר גם בתאי שטח 202 ו-902 וזאת בתיאום עם מהנדס/אדריכל העיר.                      3. זיקת ההנאה למעבר רכב בשצ"פ שבתא שטח 603 תהיה בתת הקרקע בלבד, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

6.6	פיתוח סביבתי
	<p>1. רוחב המדרכות בתחום התכנית לא יפחת מ-3 מטרים, ללא מכשולים כגון ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גמלי מים ועוד.                      2. גובה הגדרות בגבולות החלקות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וכלפי חלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט, וזאת למעט גדרות לשימור.                      3. בשטחים הפנויים מבינוי שבתחום המגרשים המיועדים לבינוי, יש לתכנן את תקרת החניון התת-קרקעי כך שיתאפשר עומק שתילה של לפחות 1 מ' לנטיעת עצים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

6.7	פיתוח תשתית
	<p>1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.                      2. הקמת מבנה שנאים תותר בתת הקרקע בלבד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. גודל ומיקום החדר יקבעו כתנאי להיתר בתאום חח"י ומח' איכות הסביבה בעיריית ירושלים.                      3. שפכים-                      א. יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת השומנים מעת לעת.                      ב. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות לדגום את איכות השפכים בנקודת היציאה מהמפריד. לחילופין, ניתן יהיה להתקין את מפרידי השומן בחניון תת קרקעי, תוך כדי הקצאת שטח נפרד וייעודי למטרה זו, אשר נגיש לרכב וכולל נקודות דיגום.</p>

6.8	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכיכר בתחום השצ"פ (תא שטח 602) אשר תגדיר את המעברים בין פארק המסילה והכיכר הפנימית לשאר מתחם הרכבת הישנה, בהתאם</p>

## תנאים בהליך הרישוי

- לעקרונות תכנית האב ובתאום עם אדריכל העיר.
2. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים (דרכים, זיקות הנאה, שטחים פתוחים, למעט פארק המסילה המפותח).
  3. תנאי למתן היתרי בנייה לשימושי מסחר יהיה תאום הבקשה ואישורה עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
  4. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם תכנית אב לתחבורה, עם מתכנתת הוות"ל ועם רכבת ישראל.
  5. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום מול אגף תושי"ה של המימון המדויק של החניון הציבורי, הכניסה אליו, ופרטיו.
  6. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת הפתרון התנועתי בשטח התכנית, לרבות הצומת המרומזר בתחום זכות הדרך ממערב לשטח התכנית, כמוצג בנספח הבינוי, לאישור אגף תושי"ה.
  7. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת תכנית הנדסית, בעריכת מהנדס בעל מומחיות בשימור, לשם הבטחת יציבות ושלמות המבנה ההיסטורי, ובדיקתה על ידי מחלקת השימור של העירייה.
  8. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה קביעת דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכיו"ב, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל הנמצאים בתחום התכנית ובסמוך לה כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
  9. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי הכוללת הוראות בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס/אדריכל העיר.
  - א. תכנית/תכניות הבינוי תכלולנה הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנים, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות כניסה, חדרי מדרגות, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים.
  - ב. תכנית/תכניות הבינוי תכלולנה הנחיות לעניין עצים בוגרים.
  10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האגף למבני ציבור למבני הציבור המתוכננים.
  11. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לרבות סוגי השימושים.
  12. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.
  13. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהיה אישור הן של מהנדס העיר או מי מטעמו והן של אדריכל העיר או מי מטעמו, וזאת בהתייחס להיבטים של הבינוי, העיצוב והפיתוח המוצעים בבקשה להיתר הבנייה.
  14. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום גודל החנויות המוצעות עם אדריכל העיר, והבטחה כי החנויות המבוקשות יכללו גם חנויות קטנות ששטחן עד 50 מ"ר.
  15. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רכבת ישראל, לרבות תיאום הנדסי מפורט, ביצוע סקר גיאומטרי-הנדסי וביצוע מיגונים אקוסטיים, על מנת להבטיח כי התכנית לא תפגע בהיתכנות ביצוע מסילת תת"ל 108 בתת הקרקע.
  16. תנאי למתן היתר יהיה בחינת האפשרות לשינוי קונטור קומת החניה באופן שיאפשר שימור של עצים אלה או חלקם.
  17. תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת הבינוי המאושר במודל העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. השטחים המיועדים לשימושים ציבוריים ירשמו ע"ש הרשות המקומית בשלב רישום הבתים המשותפים.</p> <p>2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית הפיתוח.</p> <p>3. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע הפתרון התנועתי כפי שאושר על ידי אגף תושייה.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בינוי צורכי הציבור בתיאום ובאישור האגף למבני ציבור.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור (דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים מבונים) יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בתאי שטח 201 (בקומה 1) ו-202 (במפלס הקרקע) כמבני ציבור יותרו לשימוש ציבורי בלבד בהתאם לשימושים המפורטים בסעיפים: 4.1.1 ס"ק 6 ו-4.2.1 ס"ק 5 ובהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>השטחים הנ"ל מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	
<p align="center"><b>זכויות בניה מאושרות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>כל השימושים הקיימים כדין בגבולות התכנית ימשיכו להתקיים עד להוצאת היתר לייעודים החדשים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או תפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת.</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין הטיפול בעצים הבוגרים בתחום התכנית, לרבות בחינה מחודשת של הצורך וההצדקה לעקירת עצים, תוך מתן דגש לעצים הבוגרים בשצ"פים.</p> <p>2. יש לקבוע את סטטוס העצים הנטועים בתחום המיועד לפתוח גינון ציבורי במהלך אישור תוכניות הגינון, עם מתן פיצוי נופי כמקובל עבור כל העצים שיקבעו לכריתה. פיצוי זה יבוטא בתוכניות הנטיעה לאישור מחלקת שפ"ע גננות. כריתת עצים תתבצע בשלב היתר הבניה ובהתאם לנהלים העירוניים בעניין.</p> <p>3. כריתת עצים בשטח הפרטי תבוצע לאחר אישור פקיד היערות ובהתאם לנהלים העירוניים.</p> <p>4. פיצוי נופי עבור כריתת עצים אלו ינתן בשטח הפרטי בעצים בוגרים ובחיבורם למערכת השקיה.</p> <p>5. עץ זית אירופי אחד המיועד להעתקה יועבר אל שטח ציבורי מפותח בתיאום מקום ומועד ההעתקה עם מחלקת שפ"ע גננות.</p> <p>6. עבודה בקרבת עצים בוגרים תבוצע על פי ההנחיות המקובלות וליווי מקצועי.</p> <p>7. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה בדיקה בשטח של נציגי שפ"ע גננות.</p>	
<p align="center"><b>גגות</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>גגות המבנים יתוכננו ככל הניתן כגגות ירוקים וכחזית חמישית.</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>1. שלביות ביצוע התכנית תהייה כזו לפיה כל תא שטח יבוצע בהינף אחד.</p> <p>2. מבנים המסומנים בתשריט במבנה לשימור ג' - מבנה להעתקה, יש צורך לשייך לאתר בנייה שהבניין נמצא בתחומו. זאת על מנת למנוע היעלמות המבנים במחסנים.</p> <p>3. פירוק והעתקה של מבנים יש לבצע בשלב בנייה אחד, הקשור להיתר בנייה אחד, ללא שלביות וללא הפרדה בין היתר פירוק להיתר בנייה.</p>

**7.2 מימוש התכנית**

- משך הזמן להוצאת היתר בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהיה 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 5 שנים מיום מתן התוקף, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם, אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה. על אף האמור לעיל, ובהתחשב במורכבות השטח והתכנית, יהיה בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את המועדים שנקבעו לעיל בתקופה נוספת שלא תעלה על שלוש שנים, ובכפוף לנימוקים שיירשמו.
- ההערות הנ"ל תקפות לכל המבנים המסומנים בנספח השימור כשימור ג' (מבנים 21, 29, 24) פרט למבנה מס' 30 (זוג מבני מחסנים מתחם הרכבת, שימור ג') אשר יפורק בליווי אדריכל או מהנדס שימור, ויאוחסן על חשבון מגיש התכנית לתקופה בת 24 חודשים. בתוך תקופה זו מחלקת השימור והמחלקה לתכנון עיר יהיו אחראים למציאת פתרון למבנה זה ולשילובו בתחום תכניות אחרות באזור. אם לא יימצא פתרון מגיש התכנית יהיה פטור מכל מחויבות תכנונית לגבי מבנה זה