

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0788638

תוספת ושינוי יעוד למבנה בית גיורא ברח' טהון, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/04/2023

לאשר את התוכנית

13/08/2023



תאריך 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

במסגרת תכנית 14291 - אושרה הריסת המבנה הקיים למוסד על המגרש - "בית גיורא" והקמת מבנה חדש בן 9 קומות למגורים ומסחר ושטח ציבורי מעל חניון תת קרקעי.

מיקומו של המגרש על ציר רכבת קלה מתוכנן - רחוב טהון - בשילוב עם חוסר הכלכליות של תכנית 14291 ואישור המדיניות לציפוף לאורך קווי הרק"ל קוראים לבחינה מחודשת של הבינוי המוצע במגרש לפי תכנית 14291.

הבניין הקיים - בית גיורא - תוכנן ע"י משרד נדלר נלדר ביקסון גיל בשנת 1962 - משרד אשר תכנן מבנים משמעותיים רבים אחרים בירושלים ובארץ - ביניהם תאטרון ירושלים, בית יהודית, הספרייה הלאומית ועוד, והוא בעל ערך אדריכלי משמעותי ומייצג נאמנה את רוח התקופה באדריכלות הישראלית. שילוב נכון של שימור המבנה הקיים יחד עם תוספת זכויות משמעותית מעליו יתרום משמעותית לאיכות המרחב הציבורי והתרבותי.

התכנית מציעה מספר שינויים ביחס לתכנית 14291

1. שמירה על המבנה הקיים במגרש ושיפוץ חזיתותיו.
2. צמצום פתרון החניה ותכסית החניה תוך התחשבות בתקן חניה לאורך הרק"ל והבניין הקיים לשימור.
3. תוספת זכויות בניה למבני ציבור, תעסוקה ומגורים לדירות קטנות עד 45 מ"ר.
4. חיזוק המבנה האורבני הקיים תוך פתיחת החזית והפטיו במפלס המרתף הקיים לרחוב טהון והרק"ל.
5. הגבהת הבינוי המגרש ל-18 קומות - לפי המדיניות לאורך הרק"ל לבינוי של עד 18 קומות

הבינוי המוצע יכלול את הפודיום הקיים בן 2 קומות הפונה לרח' טהון עם חזית מסחרית לרח' טהון - תוך הריסת הגדר הקיימת בין הבניין לרחוב.

כ"כ פתיחת הפטיו הפנימי במפלס רח' טהון אל הציבור ותוספת שימושים ציבוריים סביב הפטיו. מעל הפודיום 3 קומות של המבנה הקיים אשר יעבור שיפוץ ושחזור חזיתות תוך פתיחת גישה לגג הפודיום אשר ישמש כמרפסת ציבורית. מעליו תוספת קומת מעבר ומעליה תוספת 12 קומות מגורים.

סה"כ הבינוי המוצע הוא בן 18 קומות מעל רח' טהון ו-17 קומות מעל רח' רבינוביץ'. שטח החניון התת קרקעי המוצע יצומצם מאוד לשטח שנמצא מתחת לפטיו הפנימי הקיים - על מנת שלא לפגוע בבניין הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת ושינוי יעוד למבנה בית גיורא ברח' טהון, ירושלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0788638

1.2 שטח התכנית 3.540 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 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	216648
	קואורדינאטה Y	629884

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הכולל מבנה מבנה קיים בין הרחובות רבינובץ', חנה סנש וטהון ומקטע דרך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	רבינוביץ אהרון	33	

שכונה קרית יובל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30398	מוסדר	חלק	95	

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

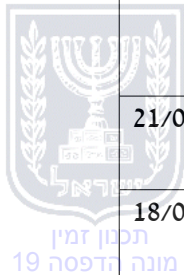
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14291	40, 10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
21/07/2016		8861	7907	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 14291	החלפה	14291
18/05/1972		1643	1823	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1740 ממשיכות לחול.	שינוי	1740
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מתאר 62	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס דר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס דר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה, מחייב לנושא אופי חזיתות קומת ההפרדה בין המבנה הקיים לתוספת הבינוי.	13: 46 08/06/2023	מורן עמיקם דר	18/05/2023	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	16: 31 11/07/2023	אייל קראוס	14/06/2023	1		מנחה	חניה
לא	חישוב שטחים וטבלת שטחים	10: 48 19/08/2022	מורן עמיקם דר	18/08/2022	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	סקר עצים ונספח שימור עצים בוגרים	13: 45 08/06/2023	אדיר אלוס	01/06/2023	1		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 39 14/01/2020	ראובן אלסטר	24/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יואל דוד (1)		הסוכנות היהודית לארץ ישראל	ירושלים			02-6202378		DavidY@jafi.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 92.

1.8.2 יזם

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	עמוס דר	3490776	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	שד הרצל (1)		02-5634414		ad@adma-arch.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	(2)		03-9032190		aadir@013.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(3)		02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית	אדריכל	מורן עמיקם דר	3501134	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים	ירושלים	יפו (4)		02-5634414		ma@adma-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(5)		02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת: יפו 97 - מרכז כלל קומה 9 משרד 936.

(2) כתובת: הנורית 102.

(3) כתובת: ת.ד. 43121.

(4) כתובת: יפו 97 - מרכז כלל משרד 936.

(5) כתובת: בית הדפוס 22.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 זכויות בניה לתעסוקה, מגורים ולדירות קטנות, שינוי קווי בניין ונפח הבניה במגרש. מתן הוראות לשימור המבנה הקיים ופיתוח הקשר שלו לרח' טהון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים - תוך ביצוע שינויים והתאמות במפלס רח' טהון והפטיו הפנימי ושיפוץ חזיתות המבנה.
2. שינוי יעוד למגורים, מוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר
3. קביעת קווי בניין
4. קביעת זכויות בניה
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח
6. קביעת שימושים מותרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4
שטח פרטי פתוח	5
דרך מאושרת	3, 2
דרך מוצעת	7, 6
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	7, 6
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	7, 6
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	5
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
לשימור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	710.27	22.45
מגורים, מבני ציבור ומסחר	1,660	52.48
שפ"פ	150	4.74
שצ"פ	643	20.33

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	3,163.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	708.17	22.39
דרך מוצעת	220.7	6.98
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,657.51	52.40
שטח פרטי פתוח	307.59	9.72
שטח ציבורי פתוח	269.3	8.51
סה"כ	3,163.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטח פתוח לרווחת הציבור - מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר, שבילים ומעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות, ריהוט גן, מצללות, גדרות ושערים וכיוב'
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. רחבת הכניסה למבנה לשימור בתחום השצ"פ תישמר בהתאם להנחיות מחלקת השימור של עיריית ירושלים. כל עבודה בתחם רחבת הכניסה תותנה בקבלת אישור מחלקת השימור. ב. השטח יגונן ויפותח בהתאם להנחיות מחלקת הגינון של עיריית ירושלים. תותר הקמת טרסות, בניית פרגולות להצללה, נטיעות עצים וכיוב'. ג. בתחומי השצ"פ יותר מעבר רכבי חירום במידת הצורך.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. כיכר ציבורית במפלס הקרקע ברחוב טהון עפ"י המפורט בנספח הבינוי. ב. חניון במפלס תת הקרקע.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכה - 1965.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכה - 1965.
4.4.2	הוראות
4.5	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	מגורים, תעסוקה ומסחר בקומת הקרקע לרבות בית קפה, מסעדה, מרפאות וכיו"ב. שימושים ציבוריים - תרבות פנאי קהילה ורווחה. - לא יותרו מוסדות חינוך לרבות גני ילדים בתחום התכנית.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>1. קווי הבניין הינם ע"פ המסומן התשריט. 2. גובה המבנה כמפורט בסעיף 5. 3. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומות הקרקע (תחתונה ועליונה) וכן בקומה א' של הבניין והיקפו כ- 2480 מ"ר בנוי וכן מרפסת גג בקומה א' בשטח של כ- 600 מ"ר יותר שימוש לתרבות ופנאי וקהילה ורווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.15 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 4. דירות קטנות : 20% מיח"ד המיועדות למגורים בתכנית יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 55 מ"ר. 5. דיור להשכרה : 30 יח"ד מתוך היחידות המיועדות למגורים בתכנית, ישמשו לדיור להשכרה לתקופה של 5 שנים.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2. החניה תקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה מלבד פטור מחניה לעד 80% מיח"ד הקטנות מ- 45 מ"ר. 3. מקומות החניה לאופניים ימוקמו בקומת החניה העליונה בלבד 4. תותר הקמת מעלית רכב מחוץ לקו הבניין הצידי עד גבול המגרש בהתאמה למוצג בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p>	ב
<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר - תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	ג
<p>קווי בנין</p> <p>תותר הבלטת מרפסות עד ל-2 מ' אל מעבר לקו הבניין בתשריט.</p>	ד
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 סימון מהתשריט : לשימור</p> <p>לפי בדיקת אל-הרס ודוח הנדסי אשר צורף לתכנית, יש צורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ותמ"א 38 סעיף 14 - מבנים שאינם מיועדים למגורים. תנאי לדיון בבקשה להיתר בועדה יהיה ביצוע נוהל בקרה הנדסית לפי נספח מס' 2 בתמ"א 38.</p>	ה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5) 600	(4)	(4)	(3)	(3)	2	(2) 18	62					370	(1) 2110		1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(8) 880	(4)	(4)	(3)	(3)	2	(2) 18	62	(7) 108		(6) 2000		2530	6730		1	מגורים ד' תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
	(4)	(4)	(3)	(3)	2	(9) 1	62						240		1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
	(4)	(4)	(3)	(3)	2	(10) 18	62					170	510		1	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		

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

הוראות טבלה 5:

שטחי המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

תותר גמישות בניוד שטחים בין השימושים דיור מיוחד ומגורים ד' וכן בניוד שטחי שירות בין מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.

שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של עד 8 מ"ר לדירה ועד 200 מ"ר ליחידה מסחרית.

השטחים למרפסות מקורות - עד 14 מ"ר ליח"ד בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר ליח"ד לפי תקנות התכנון והבניה.
ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מטר מקווי הבניין בתכנית ללא הקלה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותרו מוסדות חינוך לרבות גני ילדים בתחום התכנית.
- (2) מפלס הכניסה מרח' טהון - קומת קרקע תחתונה.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט. תותר הקמת מעלית רכב מחוץ לקו הבניין הצידי עד גבול המגרש בהתאמה למוצג בנספח הבינוי.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.
- (5) שטח הגג של קומות המסד ישמש כמרפסת עבור השימושים הציבוריים.
- (6) לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.
- (7) לפחות 20% מיח"ד תהיינה בשטח של עד 55 מ"ר. 30 יח"ד ישמשו לדיור להשכרה לתקופה של 5 שנים..
- (8) ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מטר מקווי הבניין.
- (9) במפלס הכניסה מרח' טהון.
- (10) ממפלס הכניסה מרח' טהון - קומת קרקע תחתונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן תעודת גמר
	1. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
6.2	אדריכלות
	אופי חזיתות קומת ההפרדה בין המבנה הקיים לשימור לבין תוספת הבינוי כמוצג בנספח הבינוי הוא מחייב.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	1. לא תותר הצבת תשתיות כגון צובר גז, ארונות טכניים ומתקני תברואה בחזיתות הפונות לרחוב או לשצ"פ. 2. פיתוח השטח הנושק לבניין יהיה המשכי ורציף למרחב הציבורי שמחוץ לגבול התכנית, ללא ניתוק מפלסי וללא גדרות - למעט הגדר הבנויה המקורית כלפי רח' רבינוביץ' וחנה סנש. 3. אדמת הגינון מעל החניון תהיה בעומק ממוצע שלא יפחת מ-60 ס"מ ותאפשר עומק מילוי נקודתי של 100 ס"מ לנטיעת עצים בתאום עם שפ"ע לעת היתר הבניה - ולצורך כך יותר השימוש באדניות בנויות עד גובה של כ-40 ס"מ מפני הפיתוח.
6.4	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת אישור מאת רשות העתיקות.
6.5	איכות הסביבה
	1. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו הכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך. 2. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה. 3. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 4. החנייה התפעולית תהייה תת-קרקעית 5. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
6.6	חשמל
	לא תותר הצבת שנאי במבנה נפרד, אלא טמון בתת-הקרקע או בקיר תמך בתאום עם מהנדס העיר וחח"י.
6.7	שימור
	סימון בתשריט : לשימור
	1. לא תותר הריסת הבניין ההיסטורי 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.

<p>שימור סימון בתשריט : לשימור</p>	<p>6.7</p>
<p>3. תותר תוספת בניה לבניין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי 4. חיזוק הבניין יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני. 5. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת הבניה כאמור יהיה פיקוח ותאום מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור 6. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל התשתיות יהיו פנימיות.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>הבינוי בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 4/ב/34 - ניהול מי נגר - בשתי חלופות : 1. יותיר שטח בהיקף של לפחות 15% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו'). 2. בינוי אשר שטחו עולה על 85% משטח המגרש עם פתרון חילחול דרך המרתף ומאגר השהייה אשר גודלו יקבע בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור : א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות. 2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה : א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה. ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ. 3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה 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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>שינוי בגובה הבינוי, במס' הקומות ובקווי הבנין שלא בהתאם לתוכנית זו יהווה סטיה ניכרת,</p>	

<p>6.10 סטיה ניכרת</p>	<p>6.10</p>
<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002, סעיף 2 (19).</p>	
<p>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.11</p>
<p>כל הכניסות, המעברים, השטחים הציבוריים והשיתופיים יהיו נגישים, בהתאם לחו"ד של מח' נגישות בעיריית ירושלים</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>1. פיתוח ושיקום כבישים מדרכות הנושקים לפרוייקט לשביעות רצונו של מחלקת אחזקה ואגף שפ"ע בכלל. 2. שיקום מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. 3. ניקוי החזיתות לרבות תשתיות ותוספות מאוחרות והסרת הגדרות בכל החזיתות הפונות לרחובות בתאום עם מחלקת השימור 4. נטיעת עצים בוגרים בכל חזית הפונה לרחוב ובתוך הפטיו בתאום עם אגף שפ"ע 5. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p>	
<p>6.13 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם אדריכל העיר. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסרתן, הגדרת חצרות פרטיות ופרטי בניה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת התברואה לעניין מתקן אשפה. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מורשה לנגישות מתו"ס שהמעלית המוצעת והגישה אליה מתאימה לדרישת תקנות הנגישות לגבי מעלית נוסעים במבנה מסחרי חדש. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הכבאות. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה המציג נספח סביבתי אשר בוחן את כל ההשפעות הסביבתיות ואת כל הפתרונות למניעת מטרדים, לרבות פליטת זיהום אוויר ורעש, ובנוסף אישור של תכנית הנדסית לאיסוף והחדרת מי נגר. 8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור יועץ ניקוז של הגיחון. 9. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקניות. עד 80% מיח"ד הקטנות מ- 45 מ"ר יהיו פטורות מחניה. 10. סכום הערך של העצים לעקירה נקבע על כ-50 אלף ש"ח והיזם יחויב בשתילה חילופית בערך זה של עצים בוגרים וחיבורם למערכת השקיה פעילה. ערבות בסכום זה תוגש למחלקת הגנות כתנאי למתן היתר הבניה. יש להימנע ככל הניתן מעקירת עצים. ערכיים שאינם בתחום הבינוי, בתיאום עם אגף שפ"ע לעת היתר בניה. 11. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת שימור</p>	



	תנאים בהליך הרישוי	6.13
	<p>12. תנאי להיתר תיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>13. אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.</p> <p>14. הגשת תכניות פיתוח כביש כולל פיתוח נופי.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר</p> <p>16. תנאי להיתר יהיה תאום מיקום ותכנון מבני הציבור עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומות הקרקע של (תחתונה ועליונה), בקומה א' וכן מרפסת גג בקומה א' (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לשטח הציבורי הפתוח, להפרשות הציבוריות המבונות ולשטח הפרטי הפתוח על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>20. תנאי להיתר הוא ביצוע מודל רוח כולל אמצעי הפחתה לאישור היחידה הסביבתית.</p>	

	תנועה	6.14
	<p>1. תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה.</p>	

	תשתיות	6.15
	<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>2. תנאי למתן אישור כב"א יהיה אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה לתקנות ואינו מסכן את תהליך הבניה.</p> <p>3. תנאי למתן אישור כב"א יהיה אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. דרכי גישה למבנים קיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש אות תוואי דרך, יהיו ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בת"י 448.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות לצורך קביעת סידורי כבאות אשר יהוו חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>7. כדי לספק כמויות מים אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה לפחות 6".</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות מים במקום, אספקת המים למבנים בשימוש משולב מסוחר ותעסוקה תהיה 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר</p> <p>9. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 10. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם כב"א.</p>	

	הפקעות לצרכי ציבור	6.16
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים
2	טופס אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע תכנית זו יהא 4 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.

