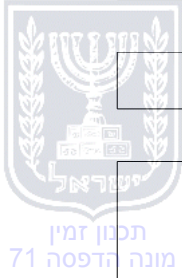


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0958025

מידטאון ירושלים - מתחם שימושים מעורבים על ציר רק"ל



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 :

02/02/2023

לאשר את התוכנית

02/05/2023



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

שטח התכנית ממוקם במרכז העיר ירושלים, בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה. בעקבות שינוי מדיניות הבנייה לגובה ולשימושים המותרים לאורך ציר הרכבת הקלה, מוגשת תכנית במסגרת יישום מדיניות זו הלכה למעשה.

התכנית מקודמת על ידי חברת מידטאון ירושלים- ישראל קנדה. התכנית המוצעת מחליפה את תכנית מספר 101-0195875 אשר מציעה הקמת 4 מבנים בני 24 קומות לשימושי מגורים, תעסוקה, מסחר וצרכי ציבור, כולל 240 יח"ד ו- 50 חדרי מלון.

מטרות התכנית המוצעת הן:

1. הקמת מתחם ייחודי אשר משלב שימושים מעורבים על ציר רק"ל וסמוך למתחם הכניסה לעיר ירושלים.
 2. קביעת אחוזי בנייה ל- 1200%, באופן ש- 50% מתוכם מיועדים לשימושי מגורים ו- 50% לשימושי תעסוקה, מלונאות ומסחר. תכנון זמין, מונה הדפסה 71
 3. הקמת מתחם של 4 מגדלים אשר כוללים:
 - 2 מגדלי מגורים בני 40 קומות, 2 מגדלים לשימושים מעורבים בני 40 קומות. ומבנים מרקמיים עד 3 קומות לשימוש מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
 4. התכנית מציעה סה"כ עד 1,000 יח"ד.
 5. התכנית מציעה הסדרת מערך תנועה פנימי ויצירת דרכי גישה לתאי השטח בתכנית ולחניון התת קרקעי.
 6. התכנית מציעה שינויים במבנה שערי צדק לצורך התאמתו לפרוגרמת מלונאות בוטיק.
- התכנית מציעה פיתוח שטחים ציבוריים לשימושי גני ילדים, בית ספר אולמות ספורט, חללי תרבות ופנאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מידטאון ירושלים- מתחם שימושים מעורבים על ציר
רק"ל

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0958025 מספר התכנית

16.936 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 219782
 קואורדינאטה Y 632672

1.5.2 תיאור מקום

המגרש תחום בין רחוב יפו מצפון, רחוב שערי צדק ממזרח, רחוב שמואל ברוך מדרום, ומתחם בליליוס ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
30107	מוסדר	חלק	168-172, 174	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/2017		7191	7535	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-195875 בתחומה.	החלפה	101-0195875
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
03/11/2011		336	6314	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/5649 בתחומה.	החלפה	5649 / א
29/03/2004		2475	5286	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8000. הוראות תכנית 8000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8000
04/08/1994		4591	4237	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/864 בתחומה.	החלפה	864 / ג
29/09/2021		161	9885	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0621722. הוראות תכנית 101-0621722 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0621722

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- תכניות	17: 50 16/04/2023	יגאל לוי	16/04/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- חתכים וחזיתות	23: 06 16/04/2023	יגאל לוי	28/03/2023	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	נספח מס' 3- נספח תנועה	13: 23 13/04/2023	אייל קראוס	28/03/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4- נספח פיתוח	11: 37 16/04/2023	מאיה זוהר	16/04/2023		1: 200	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח מס' 5- מפת עצים	13: 19 13/04/2023	שבתאי גונן	28/03/2023	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	19: 44 01/08/2022	שבתאי גונן	01/08/2022	21		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח סביבה - רוחות והצללות	13: 18 13/04/2023	חן שליטא	28/03/2023	20		מנחה	איכות הסביבה
לא	תיעוד מבנה בית חולים שערי צדק ההיסטורי	19: 54 01/08/2022	גיורא סולר	01/08/2022	234	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור - בינוי	14: 12 31/10/2022	גיורא סולר	22/10/2022	1	1: 100	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח הנדסי מנהרות רכבת ישראל	13: 22 13/04/2023	רפאל דה לה פונטיין	03/04/2023	1		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	מצב מאושר	17: 23 16/04/2023	עירית פנקס	16/04/2023	1	1: 500	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שלמה ברואריס (1)		מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9710900		shlomo@ca nada- israel.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מירב סגל (1)		מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ	הרצליה	המנופים	2	09-9710900		meirav@ca nada- israel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב המנופים 2, הרצליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מידטאון ירושלים (ישראל קנדה) בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל) (1	98	03-6089784		

(1) כתובת: רחוב אלון יגאל 98, תל אביב.

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	יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		02-6221625		office@leviar ch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ועורך ראשי	אדריכל	רפאל דה לה פונטיין	516216785	ברעלי לויצקי כסיף דה לה פונטיין אדריכלים בע"מ	רמת גן	החילוון (1)	3	03-7355060		admin@d- blk.com
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	קרית אונו	גולומב (2)	17	03-6355773	03-5345938	irit@pinkas.c o.il
	אגרונם	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)	926	079-5599799		info@trees.c o.il
	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד (4)	15	03-5661130		info@mzarc. com
	יועץ סביבתי	חן שליטא		אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ	חופית	כוכב הים	80	077-6150383		office@alfapr ojects.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס חן	ירושלים	בית הדפוס) (5)	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
אדריכל שימור	יועץ	גיורא סולר		סולר אדריכלים	ירושלים	(6)	1			giorasolar@g mail.com

(1) כתובת: רחוב החילוון 3, רמת גן.

(2) כתובת: גולומב 17.

(3) כתובת: כוכב יאיר 926.

(4) כתובת: שדרות רוטשילד 15, תל אביב.

(5) כתובת: רחוב בית הדפוס 22, ירושלים.

(6) כתובת: רחוב לונץ משה 1, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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**

יצירת מתחם שימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה, הכולל מסד מסחרי, שני מגדלי מגורים ושני מגדלי תעסוקה, מגורים, מלונאות, בנוסף לשטחים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מערך ייעוד הקרקע ממגורים ד', מסחר, משרדים, מלונאות, עירוני מעורב ושטח פרטי פתוח לייעודים הבאים: מגורים, מלונאות, עירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח.
3. קביעת אחוזי בנייה ל- 1200%.
4. קביעת שטחי בנייה מירביים.
5. קביעת גובה מבנים עד 40 קומות, לא כולל קומות טכניות וקומות תת"ק.
6. קביעת מספר יח"ד לעד 1,000 יח"ד.
7. קביעת תכסית על-קרקעית.
8. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
9. קביעת הוראות להפרשת שטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית.
10. קביעת הוראות הפקעה בעניין השטחים המיועדים לצרכי ציבור.
11. קביעת קווי בניין מירביים.
12. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקות הנאה.
13. קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.
14. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ותעודת גמר.
15. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
16. קביעת דרישות השימור לשינויים במבנה ההיסטורי שערי צדק לעת הסבה לייעוד המבוקש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 71תכנון זמין
מונה הדפסה 71

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2
עירוני מעורב	3
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	5

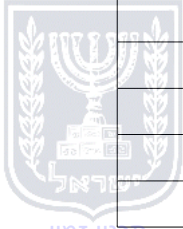
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	3
חזית מסחרית	מגורים	2
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
חזית מסחרית	עירוני מעורב	3
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
להריסה	עירוני מעורב	3
לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	עירוני מעורב	3
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	עירוני מעורב	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	73	0.43
מגורים די'	5,431	32.07
מלונאות	4,655	27.49
מסחר ומשרדים	2,500	14.76
עירוני מעורב	4,277	25.25
סה"כ	16,936	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.43	73.15	דרך מאושרת
0.19	31.48	דרך מוצעת
33.87	5,732.73	מגורים
23.12	3,914.03	מלונאות (אכסון מלונאי)
42.39	7,175.34	עירוני מעורב
100	16,926.73	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים לרבות: חדרי כושר, בריכות שחייה, שטחים נלווים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. מסחר ושירותים נלווים למסחר.</p> <p>ג. מגורים להשכרה.</p> <p>ד. משרדים.</p> <p>ה. חללי תרבות, אומנות וספורט.</p> <p>ו. גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ז. חנייה, מחסנים ושטחי שירות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מסחר</p> <p>1. מפלסי הכניסה לחנויות יהיו תואמים למפלס הפיתוח למעט במבנה לשימור.</p> <p>2. יותר שימוש למסחר לפי שטחים מוגדרים בטבלה 5.</p> <p>3. תותר הקמת קומת גלריה בקומות המסחר, קומות הגלריה לא יכללו במניין הקומות.</p> <p>4. שטחי ציבור:</p> <p>א. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.</p> <p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.</p> <p>ג. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.16.</p>
4.2	עירוני מעורב
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים לרבות: חדרי כושר, בריכות שחייה, שטחים נלווים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. מסחר ושירותים נלווים למסחר.</p> <p>ג. מלונאות ושימושים נלווים לרבות: חדרי כושר, בריכות שחיה, ספא ושטחים נלווים למלונאות.</p> <p>ד. דיור מוגן.</p> <p>ה. מגורים להשכרה.</p> <p>ו. תעסוקה ומשרדים, לרבות: משרדים לקבלת קהל, חללי תצוגה, מרפאות לרבות חדרי ניתוח ומכוני דימות, אולמות אירועים וחדרי אוכל.</p> <p>ז. חללי תרבות, אומנות וספורט.</p> <p>ח. בית ספר, גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>ט. בית כנסת פרטי.</p> <p>י. חנייה, מחסנים ושטחי שירות.</p> <p>יא. שירותים ציבוריים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטחי ציבור:</p> <p>א. השטח המסומן בנספח הבינוי כ"שטח ציבורי לקהילה/ תרבות ופנאי/ רווחה" יהיה בהיקף שלא יפחת מ-10,880 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד, בכפוף להנחיות האגף למבני</p>

4.2	עירוני מעורב
	<p>ציבור ואישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. יותר שינוי במיקום השטחים הציבוריים המסומנים בנספח הבינוי בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיחוד לרשות המקומית בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ ו/או שיעבוד.</p> <p>ה. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.16.</p> <p>ו. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניין.</p>
4.3	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.3.1	שימושים
	<p>א. מלונאות ושימושים נלווים לרבות : חדרי כושר, בריכות שחיה, ספא ושטחים נלווים למלונאות.</p> <p>ב. אולמות כינוסים ואירועים.</p> <p>ג. שטחי מסחר ובתי אוכל ושימושים נלווים הקשורים למלון.</p> <p>ד. חניון.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. תתאפשר יצירת קשר פיזי, תת קרקעי, למעבר בין המלון למבנים בתאי שטח 2,3, על מנת לאפשר שימוש בחלקם לצרכי המלון, במיקום שאינו מחייב פריצה בקירות מקוריים ובכפוף לאישור מחלקת השימור.</p> <p>2. יותר שימוש בקומת הגג הקיימת של מבנה השימור.</p> <p>3. תותר הקמת בית קפה במרחק 5 מטר מחזית המבנה לשימור ברחבה הפתוחה בצידו המזרחי של המבנה לשימור, כולל הצבת מבנה מחומרים קלים כגון מתכת וזכוכית, בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 15 מ'. כן תותר הצבת שולחנות, כסאות ואמצעי הצללה ניידים בסמוך לבית הקפה.</p> <p>4. תיאסר סגירת חורף בתחום אזור החיץ של המבנה לשימור.</p> <p>5. המערכות האלקטרומכניות השונות הקשורות לתפעול המלון, ימוקמו בתת הקרקע ויקושרו לחניון התפעולי ע"י תעלות מקומיות ברוחב מינימלי. יש להשתמש ככל הניתן בחיבורים קיימים.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>מבנה ביי"ח "שערי צדק" הישן.</p> <p>הוראות לשימור המבנה :</p> <p>1. כל פעולה תכנונית הנדסית נדרשת לצורך השמשת המבנה ההיסטורי ושימורו תעשה בכפוף להנחיות אדריכל ו/או מהנדס מומחה לשימור מבנים היסטוריים ובאישור מחלקת השימור.</p> <p>2. לא תותר הריסתו של בנין לשימור.</p> <p>3. לא יותרו שינויים מבניים במבנה המשנים את מהות החלל הקיים כגון פירוק קירות, רצפות ותקרות מקוריים לשלב מבנה בית החולים.</p>



מלונאות (אכסון מלונאי)

4. יותרו שינויים מבוקרים בבינוי שנעשה במסגרת הסבת המבנה למשרדי רשות השידור, באישור המחלקה לשימור לעת מתן היתר הבניה ולאחר השלמת דוח מצב קיים נכון ליום הגשת הבקשה לרבות מדידה עדכנית ובכל מקרה לא יותרו שינויים במבנה למעט במקומות המסומנים בנספח השימור המצורף למסמכי התוכנית.
5. לא יותרו תוספות בניה במבנה לשימור.
6. תותר הריסת גדרות קיימות שאינן מקוריות בחלקו הצפוני של המגרש.
7. לא תותר הצבת הצללה ברחבה הצפונית של הבניין לשימור ולא תותר סגירת חורף.
8. יותרו שינויים בגגות המבנה שאינם מקוריים לרבות פריצת פתחים מינימליים להשבת החללים המבוקשים, כדוגמת Skylight.
9. לא יותרו בליטות מגובה הגג הקיים למעט מעקה ברזל מינימליסטי תואם לאופי המבנה ההיסטורי.
10. תותר חפירה מבוקרת בתת הקרקע להוספת שטחים לשימושים שונים בתת"ק.

תנאים לפתיחת בקשה להיתר:

1. אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע.
2. הטמעת דרישות השימור בתוכנית פיתוח שטח לרבות הגדרת אזור חיץ, חיבור תשתיות ראשיות, תנועה ותוואי חפירה נוסף נדרש.
3. בתיאום התכנון יותר שינויי מפלסים נדרשים לשילוב המבנה ההיסטורי עם הפיתוח המוצע בחזית דרומית.
4. אישור מחלקת השימור על החלופה לחשיפת בורות המים התת קרקעיים ולפתיחה חלקית של דפנות הבורות. תוך חיזוק וייצוב הקירות בבניה קבועה ובהסבת החלל ובניה חדשה של חזיתות/קירות תמך לבורות ההיסטוריים. כל זאת בכפוף לתכנון הנדסי שימורי ולהנחיות אדריכל שימור המלווה את הפרוייקט.

תנאים לוועדה ברשות רישוי / וועדה מקומית:

1. אישור מחלקת השימור על הטמעת תוכנית השימור במסמכי ההיתר לרבות שימושים והוראות ביצוע למבנה ההיסטורי.
2. אישור מחלקת השימור לבחינת חלופות תכנון למציאת פתרון התואם את דרישות מכוני הבקרה לעמידה בתקנים.
3. יותרו בפנים המבנה שינויים מקומיים, חיוניים, שמטרתם להיטיב עם ההסבה לשימוש המוצע.
4. הצהרת בעלי הקרקע והמבנה כי כל פעולות הביצוע במבנה לשימור יבוצעו לטובת שימור ערכי המורשת המצויים במבנה על פי הנחיות מהנדס ומתכנן המומחים לתחום השימור.
5. שילוב הוראות הנחיות וליווי ביצוע שימור המבנה במסמכי ההיתר יעשו ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור.
6. בורות המים יתווספו לשטחים השימושיים של הבניין ובקירותיהם ייפתחו פתחים למטרות השימוש לו הם ייועדו בתאום והסכמה עם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.
7. שילוב בתוכנית השימור הוראה לטיפול במצב בו מתגלים אלמנטים מקוריים בתחום המבנה ההיסטורי.
8. בדיקת הצורך בחיזוק מבנה היסטורי לפי תמ"א 38. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. דו"ח מפורט יוגש לבדיקת מח' השימור של העירייה, על בסיסו יוחלט, במידת הצורך, על שיטת חיזוק המבנה וזאת תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה, ותוך פגיעה מינימלית בחללי הפנים.

4.3	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<p>תנאים לאכלוס :</p> <p>1. השלמת עבודות השימור ואישור מחלקת שימור .</p> <p>2. תנאי לאכלוס המבנה לשימור יהא גמר ביצוע השימור בפועל בהתאם לתנאי ההיתר.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בהתאם להגדרה בסעיף 1 לחוק.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	בהתאם להגדרה בסעיף 1 לחוק.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
								12787	7540	1645	835	2767	3914	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
						800		59300			13046	46254		2	מגורים	מגורים
								2750			270	2480		2	מסחר	מגורים
								1050			125	925		2	משרדים	מגורים
									) 34740 (1					2	אחר	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	(2) 40			97840	) 34740 (1		13441	49659	5732	2	<סך הכל>	מגורים
						200		20611			4534	16077		3	מגורים	עירוני מעורב
								57939			14275	43664		3	משרדים	עירוני מעורב
								10810			2710	8100		3	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
								2115			320	1795		3	מסחר	עירוני מעורב
								) 10880 (6	600	2400	1576	(5) 6304		3	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
									) 45275 (1					3	אחר	עירוני מעורב
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 6	(7) 40			147630	45875	2400	23415	75940	7175	3	<סך הכל>	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	1	
מגורים	מגורים	2	
מגורים	מסחר	2	
מגורים	משרדים	2	
מגורים	אחר	2	
מגורים	<סך הכל>	2	
עירוני מעורב	מגורים	3	
עירוני מעורב	משרדים	3	
עירוני מעורב	מלונאות (אכסון מלונאי)	3	
עירוני מעורב	מסחר	3	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	3	
עירוני מעורב	אחר	3	
עירוני מעורב	<סך הכל>	3	

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:

א. יותר ניוד שטחים ממסחר למשרדים ולהיפך.

ב. לא יותר ניוד שטחים ממסחר למשרדים בקומת הקרקע.

ג. יתאפשר ניוד שימושים, שטחים ויחידות דיור בין תאי שטח 2 ו-3, בתנאי ששטח המגורים לא יעלה על 50% מסך שטחי הבניה.

ד. בתחום מגדלי המגורים תותר הקמת מתחמים לשטחים פתוחים ושטחים רב תכליתיים לרווחת דיירי מבנה המגורים. גודל כל מתחם יהיה כ- 100 מ"ר וגובהו יהיה בגובה קומה כפולה כמוצג בנספח

הבינוי. שטחים אלה יהיו מעבר לזכויות הבנייה המוצגות בטבלה.

ה. תותר תוספת 2 קומות טכניות לכל מגדל. שטח קומות זה יהיה בנוסף על המוצג בטבלה, ולא ייכלל במניין זכויות הבנייה ובמספר הקומות (לפי 1200%). לעניין זה קומה טכנית תיחשב קומה שאין בה

שטחים עיקריים. לעת מתן היתר בנייה למגדלים יותר פיצול הקומות הטכניות לשטחים טכניים קומתיים.

ו. יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

ז. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי + שירות). כן יקבע כי לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה להשכרה ארוכת טווח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים אלו יוכלו לשמש את תאי השטח 1, 2, ו-3.

(2) בניינים 1-2: 40 קומות מעל כניסה קובעת- לא כולל קומות טכניות - הבינוי המרקמי לא יעלה על 3 קומות.

(3) תותר הקמת קומת גלריה עבור שטחים טכניים, קומות הגלריה לא יכללו במניין הקומות.

(4) על פי התשריט.

(5) שטחי מרפסות הגג ו/או חצרות מקורות ו/או שטחי שהייה עבור מבני הציבור לא יחושבו במניין זכויות הבנייה.

(6) שטח זה יהיה בנוסף לזכויות הבנייה הניתנות בתכנית זו.

(7) בניינים 3-4 : 40 קומות מעל כניסה קובעת- לא כולל קומות טכניות - הבינוי המרקמי לא יעלה על 3 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. על תכנית זו יחולו הוראות והנחיות בינוי ופיתוח בהתאם למפורט בסעיף 4.7 בתכנית עדכון הכניסה לעיר 101-0621722.
- 1.1 מדידת אחוז האבן תיעשה באופן תלת מימדי ותכלול את קומות המסד.
- 1.2 תתאפשר גמישות להפחתה במס' הקומות במבנים המרקמיים.
2. מפלס ה-0.00 במבנים ייקבע בהתאם למפלסי הפיתוח.
3. יתאפשר שימוש למגורים, עד 50% משטחי הבניה המירביים בתכנית.
4. יתאפשר ניווד של שימושים, שטחי בנייה ויחידות דיור בין תאי השטח.
5. יתאפשר חיבור בין יחידות דיור באותה קומה ליצירת תמהיל מגוון.
6. מסחר: תותר חזית מסחרית בכל המבנים.
7. יותרו עד 2 קומות טכניות בכל מגדל.
8. הקומות הטכניות לא יכללו בסך השטחים בתכנית ובמניין הקומות.
9. תותר הגבהת מעטפת הבניין בחזיתות להסתרת המערכות/ המתקנים הטכניים.
10. תותר הבלטת אלמנטים קונסי/ אלמנטי הצללה מעבר לקווי בנין המסומנים בתשריט.
11. תותר הבלטת מרפסות גם מעבר לקווי תאי השטח.
12. מיקום הכניסות והיציאות לחניון התת קרקעי ייקבע לעת מתן היתר בנייה וניתן יהיה לשנות אותן באישור מהנדס העיר.
13. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.
14. ניתן יהיה לחרוג עד 3 מטר מקו בניין מערבי בתא שטח מס' 3 הגובל בבית העלמין מגובה 25 מ' מרצפת בית העלמין ומעלה, תתאפשר גמישות במידת הצורך בתיאום עם האחראים על בית הקברות (עמותת "ידידי ותלמידי הרב דושינסקי זצ"ל"). לא תתאפשר פתיחת חלונות בקומות החורגות מקו בניין.
15. יתוכננו אמצעים פיזיים ואדריכליים עבור מיתון הרוחות. האמצעים למיתון הרוח יוטמעו בבקשה להיתר, הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
16. גגות הבניינים המרקמיים בתאי שטח 2,3 יהיו גגות ירוקים או גגות חיים. תכסית הגג הירוק/החי תהייה בגודל של 70% משטח הגג ואדמת הגג תהייה בעומק מינימאלי של 30 ס"מ.
17. התכנית תכלול יחידות דיור קטנות ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר (עיקרי+שירות) בהיקף שלא יפחת מ 20% מכלל הבניין.
18. התכנית תכלול יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח בהיקף שלא יפחת מ 20% מכלל יחידות הדיור.
19. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/ או הפעלת הרכבת הקלה.
20. לא תותר חריגה לתחום תכנית הרכבת הקלה (תכנית 8000) בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי אלא על פי המסומן בתוכניות ועל פי התאומים שנערכו עם זכיין הרק"ל ועל בסיס תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
21. הבינוי המוצע והשימושים יותאמו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים, ולרבות יישום המיגון הנדרש.
22. תותר בניית קומת תצפית מעל גג המשרדים. קומה זו לא תחושב במניין הקומות ושטחי

הוראות בינוי	6.1
<p>הבינוי לא יעלו על 100 מ"ר.</p> <p>23. תותר יצירת קולונדות או "מצחיות" זיזיות בחזיתות קומות הקרקע, בתנאי שיעמדו בדרישות העיצוב בהתאם לקבוע בתכנית עדכון הכניסה לעיר ובכפוף לתיאום עם אדריכל העיר. שטחים אלו לא יבואו במניין שטחי הבניה.</p> <p>24. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומות המרתף והמסד של תאי שטח מס' 2 ו-3 לכיוון רח' שמואל ברוך, יותר שימוש לצרכי חינוך רווחה ותרבות בלבד בהיקף של 10,880 מ"ר ובהתאם למפורט להלן:</p> <p>5,440 מ"ר לבית הספר הכולל 18 כיתות ואולם רב תכליתי וכן 2,700 מ"ר שטח חוץ לבית הספר:</p> <p>1000 מ"ר לאולם ספורט אשר ימוקם בקרבה למוסד החינוך ולשטחי התרבות/מנהל קהילתי, 440 מ"ר למעון יום (3 כיתות) וכן 305 מ"ר שטח חוץ לכיתות מעון היום, 1,400 מ"ר לשלוחת מתני"ס, 2,000 מ"ר לצרכי תרבות, 270 מ"ר עבור שני גני ילדים ושטח חצר של 175 מ"ר לכל גן ילדים, 330 מ"ר עבור בית כנסת.</p> <p>שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.16 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>25. בחצרות של גני הילדים ומעונות היום, אשר מתוכננות להיות מקורות במלואן, גובה החצרות יהיה שתי קומות (בין 6.5-7 מ' לכל הפחות). תיאסר סגירה של חצרות אלו.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>6.2</p> <p>קווי בניין:</p> <p>1. הבנייה לסוגיה תותר בתוך קווי הבניין כפי שסומנו בנספח הבינוי (נספח 1), בהתאם לפירוט הבא:</p> <p>1.1 קו בניין תת-קרקעי- קו בניין לקומות המרתף.</p> <p>1.2 קו בניין- קו בניין לבנייה מרקמית עד 3 קומות. תותר חריגה מקו בניין זה עבור גשרים בין קומות המסד.</p> <p>1.3 קו בניין עילי- קו בניין לקומות המגדל. ניתן יהיה לחרוג עד 3 מטר מקו בניין מערבי הגובל בבית העלמין בהתאם לאמור בסעיף 6.1.14 לעיל.</p> <p>2. לחזית רחוב שמואל ברוך- תא שטח 2:</p> <p>בחזית הבנויה הפונה לכיוון רחוב שמואל ברוך יישמר מרחק של 2 מטר בקומת מפלס הרחוב עבור זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>3. לחזית רחוב יפו- תא שטח 3:</p> <p>בחזית הבנויה הפונה לכיוון רחוב יפו יישמר מרחק של 2 מטר בקומת מפלס הרחוב עבור זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>4. תא שטח 1 - סביב המבנה לשימור יישמר אזור חיץ ללא בניה או הצמדה של אלמנטים ו/או צמחיה על המבנה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>6.3</p> <p>1. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במיקומי רמפות או במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות.</p> <p>2. תישמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לרחובות ההיקפיים. לאורך זיקת ההנאה, במקומות בהם היא חלק מחתך הרחוב אשר יתואם עם גורמי התכנון של העיריה, יהיו פרטי המדרכות לפי פרטי העיריה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תותר הצבת ריהוט בתי קפה וסגירת חורף בתנאי שלא יחסמו מעבר הולכי רגל מינימלי של 3 מ'.</p>	

6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>4. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מגורים, תעסוקה, מלונאות, מסחר ומבני ציבור בעת הליך להוצאת היתר בנייה.</p> <p>5. התכנית לפיתוח נופי תכלול פירוט של חומרי הגמר השונים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות באישור מהנדס העיר או מטעמו.</p> <p>6. התכנית לפיתוח נופי תכלול נטיעת עצים בהיקף של עץ בוגר אחד לפחות לכל 50 מ"ר קרקע פנויה מבינוי במפלסי הקרקע בתחום המגרשים הפרטיים (לא כולל מגרשים ביעוד ציבורי) בחישוב יכללו עצים קיימים לשימור/ העתקה.</p> <p>7. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, מפלס החניה יונמך באופן אשר יאפשר גובה מינימלי של 1.5 מ' מילוי אדמת גן לשתילת עצים במרחב הציבורי וזיקת הנאה. כתנאי למתן היתר הבניה גובה המילוי יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים על מנת להבטיח בית גידול מספק לעצים בוגרים ועמידה בכמות העצים הנדרשת בהתאם לסעיף קטן 6 לעיל.</p>	
6.4 תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטחים בתחום בנייני המגורים המסחר והמשרדים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטחים מבונים בקומות המרתף והמסד (כמפורט בנספחי הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטחים המיועדים להפקעה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/ או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית לרבות יישום פתרונות אשפה ומתקני תברואה נפרדים לשימושים פרטיים ומסחריים. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הוא תיאום ואישור מראש ובכתב מחברת החשמל אגף רשת ירושלים והנגב, בדבר שילוב חדר שנאים במתחם.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול תכנית אב לתחבורה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בגין ההפרשות המבונות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי בית ספר, מעונות יום, חללי תרבות וספורט. ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח הבניין המוצע.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הדוח יוגש לבדיקה ולאישור</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>המחלקה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה אישור חתום מיועץ נגישות, יועץ ניקוז של הגיחון, מהנדס תכנ.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכניות פיתוח כביש כולל פיתוח נופי.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות של מערכת כבישים סביב הפרויקט בגבולות שיקבעו על- ידי אגף תוש"ה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר עצים עדכני לאישור האגרונום העירוני.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא אישור תכנית פיתוח מפלס הקרקע לכל המתחם על- ידי מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>20. תנאי להיתר בניה למתקן לאכסון מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות לעניין התקנים הפיזיים.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רכבת ישראל לעניין בינוי מעל המסילה בתת הקרקע.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה למרתפים מעל המסילה בתת הקרקע יהיה ביצוע בדיקות הנדסיות באישור רכבת ישראל ובשני שלבים כמפורט:</p> <p>(1) סקר גיאופיזי במפלס החפירה של התכנון המאושר (מינוס 2 קומות).</p> <p>(2) ביצוע קידוחי ניסיון וסקר גיאופיזי במפלס החפירה התחתון המבוקש (מינוס 6 קומות).</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור האחראים על בית הקברות- עמותת ידדי ותלמידי הרב דושינסקי זצ"ל.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה לבינוי מעל הקרקע הוא אישור היתר בניה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>6.5</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת מסותתת או אבן מלאכותית בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים אבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי עפ"י תקן.</p> <p>4. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>5. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד. פתחי מרחב מוגן:</p> <p>6. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p>	
<p>חניה</p> <p>6.6</p> <p>1. דרישת החניה תחושב על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מ-1,200 מקומות חניה לרכב פרטי ועוד 8 מקומות חניה לרכב תפעולי. דרישת החניה לאופניים ואופנועים תחושב על פי תקן החניה הארצי.</p> <p>2. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן דו חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.</p> <p>3. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.</p> <p>4. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p>	

6.6

חניה

5. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
6. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד.
7. יתאפשר שילוב של מתקני חניה מכניים בחניון.
8. לעת מתן היתר בנייה, תותר תוספת שטחי בנייה וקומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בסעיף 5 לעיל ובנספח הבינוי. תוספת קומה תת קרקעית, תהיה בכפוף לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.
9. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.
10. קומות החניון יכללו תשתית לעמדות טעינה לרכבים חשמליים.
11. תכנון החניות הציבוריות עבור האופניים יהא במעט מקבצים ככל האפשר.
12. חניות אופניים עבור המגורים יהיו במחסנים שגודלם יהיה לפחות 6 מ"ר עם גישה נוחה לאופניים ו/או במעט מקבצים ככל האפשר ובנפרד מהשימושים האחרים.
13. כלל החניות עבור המסחר ולפחות 50% מהחניות עבור המשרדים יתפקדו כחניון ציבורי ויופעלו בהתאם להנחיות העיריה.
14. מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתאי שטח 1, 2 ו-3 יוקם חניון אחוד שיוכל לשרת את כל השימושים בכל אחד משלושת תאי השטח 1, 2, ו-3 תהיה זיקת הנאה הדדית בשני תאי השטח ותירשם על כך הערה בפנקסי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

6.7

גגות

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.
2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.
3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה, כלפי החזית.
4. כל שטחי הגגות הירוקים יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.
5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.

6.8

איכות הסביבה

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 56 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), התשע"ו-2016.
2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
3. תתוכנן חצר פנימית ו/או שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור, פריקה וטעינה, מערכות אלקטרומכאניות וכד'.
4. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.
5. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת מתקני טיפול במידת הצורך.
6. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, וצנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים

6.8

איכות הסביבה

ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.

7. מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם אוורור מאולץ יופנו אל גג הבינוי המרקמי (שינוי בהנחיה זו כפוף לתיאום מראש ואישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים). מערכת האוורור תתוכנן לשמונה החלפות אוויר בשעה לכל הפחות.

8. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר ותעסוקה יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

9. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.

10. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית המבנה שינוי בהנחיה זו יתאפשר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצמצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.

11. בבניין יהיו לפחות שני פירים לשני זרמים של פסולת, בהתאם להנחיות אגף התברואה.

12. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו- ב' של מסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכונו התקף.

13. לא תותר השמעת מוזיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

14. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרויקט (מערכות אוורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של דברי מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

15. ככלל, התקנת מערכות מכניות יותקנו במרתף המבנה ו/או על הגג. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף להצגתו של דו"ח אקוסטי מפורט, אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתוכניות המבנה.

16. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. 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 לתוכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתוכניות הבקשה להיתר.

17. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה בחינה אקוסטית מפורטת להערכת פוטנציאל מטרדי הרעש מתחבורה במקום והצגת המיגון הדירתי הנדרש לצמצום לרמה קבילה, אישור המסמך על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתוכנית המבנה.

18. מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של הציבור, וימוקם במרחק שאינו עולה על 6 מ' מדרך גישה לרכב ביטחון.

19. מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג המבנה הגבוה.




20. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיו לכיוון בית העלמין הקיים ממערב לתוכנית ומעל גג הגגות המרקמיים ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.



6.9

איכות הסביבה

21. תנאי עבור שימושי מסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתוכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של המסחר ופטרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל

	איכות הסביבה	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>22. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בנספחים א' וב' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.</p> <p>23. הפתרונות התברואתיים ימוקמו בתת הקרקע במלואם, תוך מתן אפשרות לגישה לרכב תפעולי.</p> <p>24. הבנייה למשרדים ולמלונאות תבוצע בהתאם לתקן LEED PLATINUM בשלב המקדמי או בהתאם ל-3 כוכבים לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281.</p> <p>25. הבנייה למגורים תבוצע לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה.</p> <p>26. הפרויקט ישלב מערכת לייצור אנרגיה מתחדשת על פי עקרונות תוכנית הערכות למשבר האקלים של עיריית ירושלים, ויכלול מערכת לייצור אנרגיה מתחדשת בהיקף שלא יפחת מ-340 מגווי"ט שנתית, תוך שאיפה להגדיל את הייצור ככל הניתן על פי התקדמות הטכנולוגיה, ותוך עמידה בתקנות התקפות. התכנון יובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בשלב ההיתר.</p> <p>27. הקצאת שטחים לאגירת אנרגיה תבוצע במהלך התכנון המפורט, תוך עמידה במגבלות קרינה אלקטרומגנטית, ותוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>28. התכנית תאפשר הקמת מערכת קוגנרציה או טריגנרציה לייצור חשמל ביעילות גבוהה בהספק של עד 5 מגווי"ט בכפוף לכל התקנים הרלוונטיים ואישור היחידה הסביבתית בשלב ההיתר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>שרותי כבאות</p> <p>6.10</p> <p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. 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>3. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p> <p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) -2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>5. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.11</p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ד. והכל בהתאם לסעיף 6.3.7 לעיל.</p> <p>5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>6. מגיש הבקשה יתכן תכנית נטיעות וישתול בפועל עצים בוגרים בערך דומה בגבולות התוכנית ובאישור מחלקת הגננות.</p>	
חשמל	6.12
<p>לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) לתחנות שנאים עבור 12 שנאים המשולבים עם מיתוג. חדרי שנאים ישולבו בחניון במפלס 4- מ' או בקומה הראשונה של החניון. השנאי ימוקם בחניון התת קרקעי תוך שמירה על המרחקים הנדרשים משימושים רגישים.</p> <p>2. מידות מדויקות ומיקום עבור חדרי שנאים/ מיתוג יתואם בשלב הכנת תוכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתוכנית. חדרי שנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חברת החשמל לגבי אורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>3. תנאי למיקום ח. שנאים הוא אפשרות כניסה 24 בשעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חח"י.</p> <p>4. בתחום התכנית נמצאת תחנת שנאים וכבלי חשמל תת-קרקעיים. העתקת תשתיות ומתקנים של חח"י בכל מקרה שיתעורר הצורך בכך (בשל פינוי השטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') יתבצע עפ"י שיקול דעת המקצועית של חח"י. ההעתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במחלקה המסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>5. לא תותר הקמת עמודי מתח ותליית כבלים עיליים, אלא בתוך קירות ו/או מתחת לפני הקרקע.</p> <p>6. לא תותר התקנה של כל צנרת וכל חיווט על חזיתות חיצוניות של הבניינים.</p> <p>7. תותר הנחת כבלי חשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים, בדרכים, בשטחי מעברים הציבוריים ובמעברים בשטחי החניונים התת-קרקעיים שיוקצו לכך בתיאום עם חח"י.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה וחפירה יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל לעניין פעילות פיזית</p>	

6.12

חשמל

בקרב תשתיות תת קרקעיות ומתקנים על קרקעיים קיימים של חברת החשמל. יזמי הפרויקט יתחייבו להעתיק על חשבונם תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית חדשה.

9. לא תותר הקמה של חדר שנאים בתכנית במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.

10. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה.

6.13

עתיקות


1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27211/0 "ירושלים, בית החיל" י"פ: 4923 עמ" 4944 מיום: 26/09/2000 הינו/הינם אתר/אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות, בהתאם לדין.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. בית הקברות העתיק "שערי צדק":
- 6.1 יובטח קו בניין מערבי של 5 מ' מגבול תא שטח 6 הגובל בבית הקברות, קו בניין זה יהיה עילי ותחתני. ניתן יהיה לחרוג עד 3 מטר מקו בניין זה בהתאם לאמור בסעיף 6.1.14 לעיל.
- 6.2 כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית הגנה על בית הקברות לתקופת הבנייה, מאושרת ע"י יועץ בטיחות וכן חו"ד יועץ קרקע לעניין תזוזות הקרקע בבית הקברות בזמן הבנייה ו/או חפירה בתחום התכנית.
- 6.3 יש להציג להסכמת ואישור האחראים על בית הקברות (עמותת "ידידי ותלמידי הרב דושינסקי זצ"ל") פרט הפרדה קבוע בין גבול מגרש התכנית ויזם לשטח בית הקברות (קיר וכד' מעל גובה אדם) שלא יפחת מגובה של 2.20 מ' משני צדדיו.
- 6.4 לא תעשה כל פעולה הקשורה למתחם בית העלמין כולל מתחת לקרקע בית העלמין (עוגנים וכד') ללא אישור האחראים על בית הקברות, ובפיקוח גוף קבורה מוכר (ח"ק הראשית והכללית המוכרת ע"י האחראים על בית הקברות).
- 6.5 גבול התכנית הינו החלק הפנימי של הקו החול. עובי הקו החול אינו חלק מתחום התכנית.


6.14

ניהול מי נגר

תנאי למתן היתר בניה יהא: הגשת תכנית הידרולוגית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.

תכנית זו תלווה בנספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעירייה,

6.14	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<p>ותתייחס לנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתקני ניקוז והשהייה לסוגיהם יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף יועץ ניקוז ואדריכל נוף. 2. עודפי מי נגר עילי, ככל שיהיו, יוזרמו אל רצועת ההשהיה לאורך דופן הרחובות ויתרתם תיקלט במערכת הניקוז העירונית. 3. השיפועים במפלס הפיתוח יתוכננו ככל האפשר אל עבר ערוגות הגינון, על מנת לקלוט את הנגר העילי. 4. יש לשמר את רציפות מערכת הניקוז העירונית החוצה את המתחם, כולל אפשרות גישה לצרכי אחזקה ותפעול.

6.15	זיקת הנאה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. זיקת ההנאה בתכנית תשמש למעבר ציבורי פתוח בכל שעות היממה להולכי רגל שיקשר בין רחוב יפו לרחוב שמואל ברוך ושאר תאי שטח בתכנית. 2. המעבר יאפשר הליכה נוחה ורציפה לכל אורכו. 3. פיתוח המעבר יבוצע על פי מפלסי הפיתוח בסביבה הסמוכה לגבול התכנית. 4. יישמר 3 מטר למעבר תשתיות בשטח זיקת ההנאה. 5. המיקום והצורה הסופיים של שטחי זיקות ההנאה ייקבע לעת מתן היתר בנייה בתיאום מול מהנדס העיר, ובתנאי ששטחן לא יפחת משטח הזיקה המופיע בתשריט. 6. ניתן יהיה לשנות את תוואי זיקת ההנאה בהיקף של עד 10% משטחי זיקות ההנאה. 7. תחוייב הקמת מעלית או אמצעי מכני אחר לפחות באחד מהמעברים בשטח זיקת ההנאה. 8. יש לשלב אמצעי הנגשה מכניים במעברים המוצעים בתכנית וזאת על-מנת להקל על נגישות הולכי הרגל לציר הרק"ל. על האמצעים המכניים להיות מתואמים עם אדריכל העיר או מי מטעמו. 9. לא תותר הצבת גדרות בשטח זיקת ההנאה.

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

6.17	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 71</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. משרד הביטחון : <ol style="list-style-type: none"> (1) נדרש סימון המבנים בסימון לילה ע"פ ת"י 5139. כמו כן, הגובה 185 מ' מעפ"ש יהווה את המדרגה העליונה לבנייה ויכלול מתקני עזר על גבי המבנה ועזרי בנייה, לרבות עגורנים ומנופים. (2) בהינתן ויידרש לחרוג מהגובה כאמור, יש להגיש בקשה נפרדת ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. (3) תנאי להקמה הינו הודעת הקמה אשר תישלח 14 ימים טרם ההקמה באמצעות מערכת "שער האריות" באתר צה"ל. 2. בטיחות טיסה : <ol style="list-style-type: none"> (1) תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. (2) תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.18	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תברואה :

- 1.1 כל בניין יטפל באשפה שלו באמצעות חדרי אשפה. בכל מתקן אשפה יוצבו מתקני אשפה בחלוקה לשני זרמים, אשפה רטובה ואשפה יבשה. בכל מגדל יוצבו בחדרי האשפה שתי דחסינות 10 קוב (1X לחומר אורגני ו 1X- לחומר יבש), תובטח גישה לרכב פינוי כולל רדיוסים מתאימים. בשלב קבלת ההיתר ייקבע מיקומם וגודלם המדויק של חדרי האשפה. יש לדאוג להסכם עם חברת ניהול ואחזקה לטווח ארוך, בתיאום עם הלשכה המשפטית של עיריית ירושלים. ניקיון המתחם יהיה באחריות חברת הניהול ואחזקה.
- 1.2 במקביל, אגף התברואה יבדוק הכנסת שיטת פינוי אשפה פנאומטית. במידה ויהיה רלוונטי לעת היתר בניה, תיבדק חלופה זאת והעירייה תהיה רשאית להחליט באיזה שיטה לפנות ולטפל באשפה במתחם זה.
2. מים :
- 2.1 חיבורי המים יהיו מקווי מים העירוניים הקיימים ובלחץ הקיים עפ"י החוק. מיקום חיבור המים יתואם בשלב היתר הבניה עם מחלקת רשת פרטית בחברת הביגיון. יורכבו מדי מים כלליים. יש להקצות חדר יעודי או נישה עבור כל מערכות מדידת המים הראשית.
- 2.2 צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.
- 2.3 תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תיאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ והכנת חדרי/ים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות מדידה.
- 2.4 היזם יפעל עפ"י "הנחיות לבונה" בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר הגיחון www.hagihon.co.il. וכן עפ"י הנחיות נוספות שתינתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכנית מפורטת יותר של הפרויקט.
- 2.5 במידה וכתוצאה מתוכנית זו ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון ועל חשבון היזם.
- 2.6 האחריות הכספית על העתקת המתקנים ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה תהיה על היזם.
3. ביוב :
- 3.1 יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.
- 3.2 במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידיים להתבצע במסגרת התכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בעל העלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.
- 3.3 המתכנן/יזם יגיש תכניות לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התוכנית תיתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני למבנים החדשים לקו הביוב הקיים ברח' שמואל ברוך ושדרות שז"ר.
- 3.4 היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.
- 3.5 קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה ' TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן. כל קבועה מתחת לפני הכביש תחובר למערכת הביוב בקו סניקה פרטי שיבוצע ויתחזק ע"י היזם.

6.18

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

3.6 כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י הגיחון. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.

3.7 חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.

3.8 לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.

6.19

תקשורת

1. מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להוראות מהנדס הוועדה המקומית.

2. מתקני התקשורת יכללו בהיתר הבניה, לרבות עיצובם וריכוזם במידת האפשר.

6.20

תשתיות

1. התקנת מתקני גז תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט 1989 ות"י 158.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מתקני הגז הנדרשים, לאישור משרד העבודה ובמידת הצורך, לאישור משרד התמ"ת ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

3. רצועת מתע"ן תת קרקעית/מנהרה/מעבר תחתי: לפי הוראות תמא 2/2/א/16/23.

4. תנאי לאכלוס יהא שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית אחרת אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.

6.21

היטל השבחה:

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

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

6.22

חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.23

סטיה ניכרת

1. מיקומם והיקפם העקרוני של שטחי המסחר לאורך זיקת ההנאה יהיו על פי המסומן בנספח הבינוי. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת.

2. לא תתאפשר הסבתם של השימושים בבניין לשימוש אחר, וזאת על-מנת להבטיח את שמירת אופי הבניין והשימוש העתידי בו. שינוי בהוראה זו ייחשב כסטיה ניכרת.

3. לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע למעט שטחי מבנים למוסדות ציבור. סטיה מכך תיחשב כסטיה ניכרת.

6.24	תנאים למתן היתרי איכלוס
1. תנאי טופס איכלוס יהא מסירתם של השטחים המבונים לצרכי ציבור אשר בתחום התכנית לידי עיריית ירושלים.	

6.25	הנחיות מיוחדות
דיור להשכרה :	
<p>1. תקופת ההשכרה : כל הדירות להשכרה תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור להשכרה. כל צמצום ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>6. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p> <p>8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית	אישור תכנית פיתוח מפלס הקרקע לכל שטח התכנית ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2	קבלת טופס 4 בתא שטח 1.	גמר ביצוע שטחי זיקות ההנאה בתא שטח 1.
3	קבלת טופס 4 בתא שטח 2.	גמר ביצוע שטחי זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים בתא שטח 2.
4	קבלת טופס 4 לבניין מס' 3 בתא שטח 3.	גמר ביצוע השטחים הציבוריים בבניין 3 בתא שטח 3 ופיתוח שטחי זיקות ההנאה הסמוכים לבניין.
5	קבלת טופס 4 לבניין מס' 4 בתא שטח 3.	גמר ביצוע השטחים הציבוריים בבניין מס' 4 בתא שטח 3 ופיתוח שטחי זיקות ההנאה הסמוכים לבניין.

7.2 מימוש התכנית

אם לא יוצא היתר בניה מכח תכנית זו תוך 5 שנים יפקעו תוקף זכויות הבניה מכוחה ויחולו הוראות תכנית 101-0195875. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה.

