

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0810796

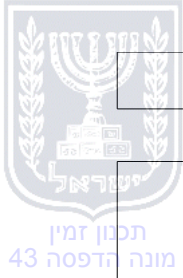
מתחם דיפלומטי - ארה"ב, דרך חברון, ירושלים

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

התכנית ממוקמת בחלק מהשטח הידוע כ"בסיס אלנבי", התחום בין הרחובות חנוך אלבק, דניאל ינובסקי ודרך חברון.

התכנית מציעה הקמת מתחם דיפלומטי לממשלת ארצות הברית ובו מתוכננים מבנה השגרירות/משרדים, מבנה מגורי סגל, מבנה חניה ושימושים נוספים המשרתים את תפעול ועבודת המתקן.

למתחם מתוכננות 3 כניסות: כניסה ראשית מרחוב דניאל ינובסקי לרכבים והולכי רגל, כניסה קונסולרית מרחוב דרך חברון (הקו הכחול של הרק"ל) להולכי רגל וכניסת שירות מרחוב חנוך אלבק להולכי רגל ורכבים. בכל אחת מהכניסות יתוכנן מבנה כניסה לביקורת וביטחון. סביב המתחם מתוכננת חומת אבן בגובה של 3.5 מטרים לצרכי אבטחה.

גובה הבינוי המוצע בתכנית הוא עד 10 קומות בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם דיפלומטי - ארה"ב, דרך חברון, ירושלים
מספר התכנית	101-0810796	
שטח התכנית	30.560 דונם	
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	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	221280
	קואורדינאטה Y	629343

1.5.2 תיאור מקום חלק מהשטח הידוע כ"מחנה אלנבי", התחום בין הרחובות דרך חברון, חנוך אלבק ודניאל ינובסקי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30300	מוסדר	חלק		19

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
22/02/2005		1652	5368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/2954/ה ממשיכות לחול.	שינוי	מק/2954/ה
22/01/1998		1600	4610	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2954/ב ממשיכות לחול.	שינוי	2954/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדר' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדר' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 08 13/02/2022	מיכאל אלברט	16/11/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי תכניות - מחייב לעניין קווי בניין ומספר קומות, למעט הגמישות המותרת מכח הוראות תכנית זו.	18: 54 20/08/2023	אדר' יגאל לוי	20/08/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי חתכים וחזיתות - מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות וגובה מירבי, למעט הגמישות המותרת מכח הוראות תכנית זו.	18: 55 20/08/2023	אדר' יגאל לוי	20/08/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח הדמיות	18: 55 20/08/2023	אדר' יגאל לוי	20/08/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 29 20/08/2023	ולדימיר ברסלבסקי	02/08/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים - חוברת	10: 10 13/02/2022	אדיר אלווס	01/09/2021	47	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים - מפה	10: 12 13/02/2022	אדיר אלווס	01/09/2021	1	1: 500	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבתי - חוות דעת סביבתית	11: 37 23/08/2023	רון לשם	23/08/2023	67	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - סקר טבע עירוני	11: 58 12/04/2022	רון לשם	10/04/2022	38	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח דיגום קרקע	15: 19 05/09/2021	רון לשם	25/07/2021	5	1: 1	רקע	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר היסטורי	15: 11 05/09/2021	רון לשם	01/01/2021	39	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
שגרירות ארה"ב	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, דיויד אלמו (1)			ירושלים	אגרון		02-6493019	02-6730873	ElmoDS@state.gov
מנהל מרחב ירושלים	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, אסף רפולד		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-6208427		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מספר תעודת הזהות הדיפלומטית: 218384, כתובת: אגרון 18.

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
	עורך ראשי	אדר' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
	מודד	מיכאל אלברט	828	מיכאל אלברט שירותי הנדסה תכנון ופיקוח	ירושלים	דרך בית לחם (1)	55	072-3257518	02-5003939	michaelbert 95@gmail.com
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)	102	03-9032190		aadir@013.net
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים) (3	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav. net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יעוץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il

(1) כתובת: דרך בית לחם 55, ירושלים.

(2) כתובת: הנורית 102.

(3) כתובת: יד חרוצים 4, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 מתחם דיפלומטי לממשלת ארצות הברית הכולל שגרירות, משרדים, מגורי סגל, חניות, שטח לשהיית רכבים ומבני ביטחון ושמירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור למטרת מתקן דיפלומטי של ארצות הברית.

ב. קביעת שימושים אפשריים במתחם לבניין השגרירות, משרדים, מגורי סגל, מבני ביטחון ושמירה, מבנה חניה וכל שימוש אחר המשרת את המתקן הדיפלומטי.

ג. קביעת קווי בניין.

ד. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ו. קביעת הוראות להקמת חומות סביב המתקן בגובה של 3.5 מ'.

ז. קביעת בינוי בגובה 10 קומות.

ח. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ט. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.

י. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

יא. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת.

יב. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכאולוגיים.

יג. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

יד. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1		מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	1
		חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
		חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	30,555.94	100
סה"כ	30,555.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	30,560.82	100
סה"כ	30,560.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

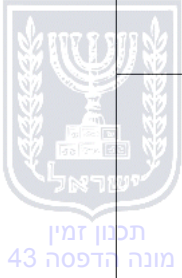
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שגרירות ממשלת ארצות הברית. 2. מגורי סגל. 3. משרדים. 4. חניות ושטח לשהיית רכבים. 5. מבני שמירה וביטחון. 6. כל שימוש אחר המשרת את המתחם הדיפלומטי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. תתאפשר הקמת מתחם הדיפלומטי ובו 3 מבנים עיקריים: מבנה משרדים/שגרירות, מבנה מגורי סגל ומבנה חנייה ושטח לשהיית רכבים. בנוסף יוקמו מבני ביטחון ושמירה בכל אחת משלושת הכניסות. א. מבנה השגרירות/משרדים יכיל 10 קומות, כך שתותר נסיגה מקונטור הבניין. גובה קומה יהיה 5 מ' מרצפה לרצפה. ב. מבנה מגורי הסגל יכיל 4 קומות, כך שתותר נסיגה מקונטור הבניין. ג. מבנה החניה יכיל 2 קומות חניה ושטח לשהיית רכבים מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת. בתת הקרקע תותר הצבה של מיכל מים. 2. למתחם יקבעו 3 כניסות: כניסה ראשית מרחוב דניאל ינובסקי לרכבים והולכי רגל, כניסה קונסולרית מרחוב דרך חברון (הקו הכחול של הרק"ל) להולכי רגל וכניסת שירות מרחוב חנוך אלבק להולכי רגל ורכבים. בכל אחת מהכניסות יתוכנן מבנה כניסה שישמש כקבלה ואת אנשי ביטחון. 3. מרפסות: א. שטחי מרפסות עבור יח"ד במגורי הסגל יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין. ג. יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר. 4. כל היתר בניה במתחם יהא כפוף לאישור הוועדה המחוזית ולהוראות המפורטות להלן. 5. לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על גג המבנה או חניה פתוחה שאינה מקורה על גג המבנה למעט פאנלים סולריים, אנטנות תקשורת, פתחי פליטה קטנים בגג, פתחי אוורור בגג ועוגני בטחון אשר יותקנו בנסיגה מספקת מקצה הגג תוך הסתרה מלאה לכיוון הרחובות הסובבים.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לדיון בהיתר יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט לנספח הבינוי. התיאום מול אדריכל העיר יכלול פירוט של חומרי הגמר. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p>

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה. בין היתר לעניין טיפול בעודפי עפר ופסולת. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור של המשרד להגנת הסביבה, לנספח הקרינה (אלמ"ג), אשר יפרט את רמות הקרינה באזורים השונים, תוך עמידה בקריטריונים שנקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים סביבתיים בשלב העבודות לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול, בין היתר, תכנית ניהול סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, התייחסות לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3, כלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו' וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. בהתאם לתוצאות הבדיקה יינתנו (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
8. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות אלקטרומכניות, גנרטורים ומערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
9. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה, במסגרתה יקבע המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים להגנה מפני רעש מכבישים וכן הערכה של מפלסי הרעש מהמערכות המכניות על מבני התכנית, שימושים מסחריים בשטח התכנית ושימושי קרקע סמוכים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990 ודרישות הוועדה הבינמשרדית.
10. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע הקידוחים ופינוי קרקע מזוהמת, ככל שתימצא כזו, עד לקבלת אישור סופי מהמשרד להגנת הסביבה.
11. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. כמו כן, יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות/מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להוצאת היתר בניה.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תחנת אוטובוס חלופית בתוך השכונה וממזרח לדרך חברון באישור אגף תושיה.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבינוי והחזיתות עם אדריכל העיר. וכן כי לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על גג המבנה או חניה פתוחה שאינה מקורה על גג המבנה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטי הגדר המקיפה את המתחם עם אדריכל העיר. הגדר תחופה באבן טבעית מסותתת בעובי שלא יפחת מ-3 סנטימטרים. העמדת הגדר ההיקפית תיעשה תוך התייחסות נאותה לרחוב, לרבות בחינת האפשרות לשלב עצים בוגרים וצמחייה ובתיאום עם אדריכל העיר.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יותר השימוש בחומרים נוספים מלבד אבן, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות חיצוניים של הבניין. זאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 40% משטח החזית ייבנו באבן טבעית ומסותתת.</p> <p>2. יתאפשר פיתוח גג ירוק בקומות הגג והשמשותו לטובת העובדים במתחם.</p> <p>3. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בחזיתות הפונות אל הרחוב.</p> <p>4. חומר הבניה של הבניינים/מבנים/מתקנים שיוקמו בשטח התכנית יהא אבן טבעית ומסותתת.</p> <p>הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p> <p>5. עובי אבן הקופינג לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>6. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו'), ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>8. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לשטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיה הגשת תכנית עיצוב פיתוח ובינוי, לכל תחום התכנית, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תשלב ככל הניתן את העצים המסומנים לשימור בנספח סימון העצים.</p> <p>3. הפיתוח יתוכנן כך שיאפשר נוחות מקסימלית להליכה ברחבי המתחם וגישה נוחה למבנים השונים.</p> <p>4. הפיתוח ישלב רמפות ככל האפשר לשימוש בעלי מוגבלויות.</p> <p>5. רחבת הכניסה למתחם מרחוב דניאל ינובסקי ודרך חברון יכללו פינות ישיבה לשימוש באי המתחם ועובדיו. פינות הישיבה יהיו מוצללות ככל הניתן.</p> <p>6. תתאפשר הקמת מגרש ספורט בסמוך למבנה הסגל.</p> <p>7. בגבולות התכנית תוקם חומה אשר תקיף את המתחם הדיפלומטי בגובה שלא יעלה על 3.5 מ' מגובה המדרכה הסמוכה. חומר הבניה של החומה יהיה אבן טבעית ומסותתת בעובי שלא יפחת מ-3 סנטימטרים ולא יותר להוסיף עליה אלמנטים מחומרי בניה אחרים.</p> <p>8. כלפי הגדר המוצעת בדרך חברון, תובטח רצועת הליכה פנויה ברוחב של לפחות 4 מטרים, וזאת</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>בנוסף להבטחת שטח עבור שביל אופניים, רצועת גינון ונטיעות משמעותית בצמוד לגדר כלפי דרך חברון, נטיעות עצים בוגרים משמעותיים, ספסלים וכיו"ב.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט. קווי בנין תת קרקעיים הינם עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. קווי בנין הינם עבור שטחי הבניה הממוקמים מעל ומתחת לכניסה הקובעת. למרות האמור בסעיפים 2-3 לעיל תותר בניית מבנים על קרקעיים החורגים מקווי הבניין האמורים לשימושים הבאים בלבד: <ol style="list-style-type: none"> עמדות שמירה. עמדות בקרה לכניסת הציבור. מבנה קבלה. מגרש ספורט. מיכלים תת קרקעיים.
ז	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> גגות המבנים יהיו שטוחים. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה. יותר שימוש בגג מבנה החניה לטובת מקומות חניה נוספים במידת הצורך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על גג המבנה או חניה פתוחה שאינה מקורה על גג המבנה.
ח	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה למבנה המשרדים/שגרירות ומבנה מגורי הסגל (ככל שיהיה קיים תקן כזה) ובלבד שמספר מקומות החניה לרכבים לא יפחת מ-700 מקומות חניה. ככל שהמספר האמור חורג מתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה, יעמוד מספר מקומות החניה לרכבים לפי תכנית זו על כ-700 מקומות חניה לרכבים. תותר התקנת אמצעי חניה מכאניים בהתאם לתקן הישראלי. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים ואופנועים בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה. כל מקומות החניה יתוכננו במבנה החניה בחלקו המזרחי של המתחם. במבנה החניה תתאפשר הקמת שטח לשהיית רכבים שיאפשר אזור טיפול ברכבי עובדי המתחם. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי הנחיות אלו ועל פני מידות תקניות.
ט	<p>חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מיתוג.</p> <p>2. מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) מהתש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>4. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. חדרי השנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא בשטחים הציבוריים.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>י</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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 מרבני
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(2)	(2)	(2)	(2)	7	2	5.8	(1) 3100	(1) 12400	(1) 3200	(1) 12800	30560	1	חניון	מבנים ומוסדות ציבור	
600	(2)	(2)	(2)	(2)		4	(3) 20			470	1881	30560	1	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	
1135	(2)	(2)	(2)	(2)		10	(3) 61.3			6885	27540	30560	1	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)					1368			30560	1	אחר	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2)	(2)	(2)	(2)							860	30560	1	מבני אבטחה	מבנים ומוסדות ציבור	

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחי חניה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.

(2) עפ"י תשריט.

(3) גובה המבנה מתייחס למפלס פני הגג, מעל מפלס זה תותר בניית מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג. תותר גמישות של עד 2 מטרים לשם מתן מענה לאילוצים הנובעים משיקולי ביטחון.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי לפתיחת תיק היתר יהיה הצגת הבקשה ותכנית הבינוי בפני הוועדה המחוזית. הבקשה תכלול בין היתר נספח עיצובי אשר יכלול פירוט של חזיתות המבנה, הדמיות, חומרי גמר ופרטים אדריכליים נבחרים וכיו"ב.
2. תנאי לדיון בהיתר יהיה קבלת אישור הוועדה המחוזית לנספח העיצובי.
3. תנאי לפתיחת תיק היתר יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית הפיתוח.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אדריכל העיר.
5. תנאי למתן היתר יהיה תיאום פרטי הגדר עם אדריכל העיר. הגדר תחופה באבן טבעית מסותתת בעובי שלא יפחת מ-3 סנטימטרים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות התכנית מול אדריכל העיר. לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על גג המבנה או חניה פתוחה שאינה מקורה על גג המבנה.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו בדיקה נוספת בשטח הסקר ועדכונו במידת הצורך בכל עניין הקשור למצב העצים שנסקרו. עצים מסוג ומין אילנתה בלוטית יושמדו לאחר כריתתם בהתאם להנחיות כתובות של עורך הסקר.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נוסף עם פקיד היערות לשם בחינת האפשרות לצמצום היקף עקירת העצים בתחום התכנית ככל הניתן.
9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע דיגום קרקע בהתאם לתכנית אשר אושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה. ככל שימצא זיהום קרקע- תנאי בהיתר חפירה/בנייה ראשון יהיה בשלב ראשון פינוי הקרקע המזוהמת עד קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לשחרור הקרקע.
10. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות.
11. גבול התכנית
 - 11.1 גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
 - 11.2 אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר ו/או תחום העבודות.
12. תנאי למתן היתר יהיה אישור מיקום אתר ההתארגנות/ מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.
14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.
15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.
16. תנאי למתן היתר בנייה יהיה איסור עבודות בשעות הלילה.
17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה ווידוא תשתיות איסוף אשפה מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.
18. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום.
 - 18.1 התכנית המפורטת תופקד לאחר ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודיים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.
 - 18.2 יש להגיש לאישור מחלקת קיימות תכנית קירות חיים וגגות חיים (מומלץ גג חום/אקסטנסיבי) וכן את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במיני צומח מקומי ושילוב גיאופיזיים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>18.3. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים. תנאי לחפירה ראשונה יהיה אישור רשות הטבע והגנים על תיאום ו/או סיום עבודות ההעתקה ואיסוף הזרעים במידת הצורך.</p> <p>18.4. רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע. מומלץ כי הצמחייה לשתילה תילקח ממשותלות המתמחות בצמחי האזור.</p> <p>18.5. ייעשה שימוש בבולדרים ובגושי סלע גדולים שנמצאים בתחומי שטח העבודה על מנת לשחזר את הנוף הטבעי.</p> <p>18.6. ייעשה שימוש באדמת חישוף, מעומק של עד 20 ס"מ. האדמה תילקח מהשטח המיועד לפיתוח מהמקומות המרוחקים לפחות 10 מ' מפרטים של מינים פולשים.</p> <p>18.7. תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בנייה יהיה טיפול במינים פולשים ומתפרצים.</p> <p>19.1. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.</p> <p>19.2. אין להשתמש בקרקע אשר מקורה ממקום הקרוב לפרטים של מינים פולשים (עד 10 מ') כקרקע לחיפוי. יש לקבור אותה בעומק העולה של 2 מ' או לפנותה למתקן המוסמך לטפל בקרקע מאולחת בזרעים של מינים פולשים.</p> <p>19.3. יש לבער פרטים ממינים פולשים אשר יתגלו בתוך או בסמוך לתחום התכנית בטרם יספיקו לייצר זרעים. שיטת הטיפול תיבחר בהתאם למין הצמח פי ההמלצות המקובלות של רשות הטבע והגנים.</p> <p>19.4. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל- 3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ניהול מי נגר יש להגיש את תכנית הטיפול במי נגר לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. יש לתכנן אלמנטים לטיפול והשהיית נגר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>21. בחירת העצים לשתילה, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות של משרד החקלאות ובתיאום עם אקולוג מלווה התכנית. מומלץ להשתמש בעצים מקומיים המאפיינים את השטח הטבעי.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מפורטת של ההצללות והרוחות, בהנחיית המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.3
<p>1. עבודות הבניה יבוצעו בהתאם לתקנות ונהלים העדכניים של המשרד להגנת הסביבה לעת הוצאת ההיתר.</p>	
חוות דעת סביבתית	6.4
<p>1. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה:</p> <p>כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>א. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים - בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עולה על 6 מ' שניה הקירוב).</p> <p>ב. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>ג. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.</p>	

<p align="center">חוות דעת סביבתית</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>ד. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ'/שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p> <p>ה. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>ו. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p> <p>ז. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>2. פסולת בניין: טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>3. איכות האוויר:</p> <p>א. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>ב. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p>	
<p align="center">תנועה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. לא תותר חדירה בכל אלמנט אדריכלי ו/או קונסטרוקטיבי מעל הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית הרכבת הקלה שבסמוך למגרש המתחם הדיפלומטי.</p> <p>2. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/או הפעלת הרכבת הקלה.</p> <p>3. יש לתאם את היתרי הבניה עם תכנית אב לתחבורה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <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>ד. העתקה או כריתת של עצים בתחום הפיתוח המוצע (שאינו בתחום הבינוי) תבחן לעת היתר הבניה בתיאום עם אגף שפע תוך צמצום כריתת העצים ככל הניתן.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-15% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לקבלת חו"ד ואישור פקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מיוחדת למוסדות התכנון.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. כללי</p>	

תשתיות	6.7
<p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p> <p>ב. שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. ניתן להתקינם בתוך מתחם הבינוי ומחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. בעלי היתר הבניה במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. בעלי היתר הבניה במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.</p>	
עתיקות	6.8
<p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>1. יש להבטיח כי לפחות 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול מי נגר וניקוז תת"ק בהתאם לתכנית תמ"א 1. מי הנגר יופנו אל שטחי הפיתוח בתחום התכנית. השטח המגונן יהיה נמוך ככל הניתן מסביבתו ומחופה בחומר חדיר למים כגון: חצץ, דשא, חלוקים על מנת לאפשר החדרת מי נגר. לא יתאפשרו מסגרות אבן גבוהות מסביב לשטחים המגוננים. השטחים המגוננים לא יגודרו בחומרים בלתי חדירים.</p>	
שרותי כבאות	6.10
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטוה הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ', לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר של 4" עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. 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>6.10 שרותי כבאות</p> <p>באר. 9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים -2400 ל"ד בלחץ 1.5 באר. 10. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל"ד בלחץ 1.5 באר. 11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הריסות ופינויים</p> <p>יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>בשטח המצוי בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי ישמר מעבר פתוח לציבור באופן חופשי ובכל שעות היממה. תחום זה יפותח ויתוחזק בהתאם להנחיות העירייה. הרשות המקומית רשאית לבצע בתחום זה עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות וכיו"ב וכן לבצע, להחליף ו/או לשדרג תשתיות עירוניות. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים. בתחום זה לא יוצבו מתקנים טכניים, פירי אוורור או כל הפרעה אחרת להולכי-הרגל. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים. 1.1. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. 1.2. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff (ובנורות LED או נטרן בלחץ גבוה בגוון "חם" בספקטרום של עד 3,000 K. 1.3. זווית הפנס תהיה ב- 90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים. 1.4. תכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. 1.5. היקף ועוצמת התאורה יהיו על-פי המינימום הנדרש לפי תקנות הביטחון של ממשלת ארצות הברית כפי שתהיינה בתוקף בעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהנדרש לפי תקנות הבטחון הנוכחיות של ממשלת ארצות הברית כדלקמן: לגדר ההיקפית תהיה תאורה אחידה מבפנים ומבחוץ בעוצמה של 2.0 עד 4.0 לוקס בממוצע, אך יכולה להיות בעוצמה גבוהה יותר בכניסות למתחם. התאורה תהיה אחידה בצבע לבן חם, טמפרטורה של K4500- 3000K, אינדקס עיבוד צבעים (CRI) עם טווחי לד בין 80 ל- 90 CRI ודירוג סנור G2 או נמוך יותר, בהתאם לתקנות הביטחון של ממשלת ארצות הברית. במקרה של סתירה בין הוראות סעיף 1.5 זה להוראות כל סעיף אחר בהוראות אלה יגברו הוראות סעיף 1.5 זה. 2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פיצוי אקולוגי בתיאום עם פקיד היערות על- ידי פיתוח נופי של שטחי גגות וקירות (לפחות 30%) ונטיעות היקפיות של מיני עצים ושיחים מקומיים, לצד שימור של עצים קיימים. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פיתוח נופי.</p>	<p>6.13</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

- 3.1 . בפיתוח הנופי ישולבו מינים מקומיים, בדגש על צמחי חורש, שיחיות ובתה ים תיכונית.
- 3.2 . מומלץ לשלב תכסית צומח על הגגות ועל הקירות באמצעים טבעיים ו/או מלאכותיים (סבכות מצומדות).
- 4 . תנאי למתן היתר בניה יהיה מניעת התפשטות מינים פולשים.
- 4.1 . בפיתוח הנופי לא ישולבו מיני צומח בלתי רצויים (על פי רשימת המשרד להגנת הסביבה) בנוסף יתבצע ניטור קבוע ופעולות לעקירה של נביטות צמחים ממינים אלה.
- 4.2 . פרטים של מינים פולשים קיימים יסומנו ויסולקו באמצעים מכניים (כריתה ועקירה) טרם תחילת העבודות.
- 4.3 . כל החומר הצמחי יפונה, מומלץ להימנע משימוש בשיטות כימיות ככל הניתן, ולעשות זאת רק לאחר התייעצות עם אגרונום. במידת הצורך יעשה טיפול כימי באמצעות קוטל צמחים.
- 4.4 . ניטור וסילוק מינים פולשים יתבצע במהלך שלוש שנים במסגרת הטיפול הנופי באתר.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתאפשר עד 20 שנים מיום אישורה.

