

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/11/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

17/04/2024

תכנית מס' 101-0823922

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מתחם דיפלומטי - ארה"ב, ארנונה, ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005049044/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במתחם השגרירות של ארה"ב בשכונת ארנונה, ותחומה בין הרחובות פלוסר דויד וכפר עציון. בשטח זה קיים מבנה משרדים המשמש את השגרירות האמריקאית, מבנה ששימש בעבר כמקבץ דיור לעולים קשישים ומבנה ששימש בעבר כמרכז לאמנות.

התכנית מציעה הריסה של בניין מלון דיפלומט לשעבר והרחבה של המתחם הדיפלומטי של ממשלת ארצות הברית והוספת מבנה משרדים, מבנה חניה, מבנה מגורי סגל וכן מבנים נוספים לשימושים אחרים המשרתים את תפעול ועבודת המתקן.

התכנית מבטלת יעוד למסחר, מגורים ויחידות דיור שתוכננו על שטחי ממשלת ארה"ב. במסגרת תב"ע: -151/0053751 מורדות ארנונה.

למתחם מוצעות 3 כניסות: כניסה ראשית מרחוב פלוסר דויד לרכבים והולכי רגל, כניסה קונסולרית ממערב לתכנית (מדרך ללא שם) להולכי רגל ורכבים וכניסת שירות מדרום לתכנית (מדרך ללא שם) להולכי רגל ורכבים. בכל אחת מהכניסות יתוכנן מבנה כניסה שישמש כקבלה ואת אנשי ביטחון.

את המתחם תקיף חומת אבן בגובה של 3.5 מטרים לצרכי אבטחה של המתחם. גובה הבינוי המוצע בתכנית הינו עד 5 קומות והינו תואם את הבינוי בסביבת המתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם דיפלומטי - ארה"ב, ארנונה, ירושלים

מספר התכנית 101-0823922

1.2 שטח התכנית 75.473 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**

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
221488	קואורדינאטה X
628220	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת ארנונה, בשטח השגרירות של ארה"ב, בין הרחובות פלוסר דויד מצפון, כפר עציון ממערב ורחוב קורץ ממזרח.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ארנונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30118	מוסדר	חלק	91, 93, 95, 105	106
30177	מוסדר	חלק	18-23, 90-91	
30212	מוסדר	חלק		2-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>200/מי</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	2578	284		15/11/1979
<u>א/1423</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית א/1423 ממשיכות לחול.	1877	198		16/11/1972
<u>151-0053751</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0053751 ממשיכות לחול.	7256	5665		02/05/2016
<u>9068</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9068 ממשיכות לחול.	5409	3117		23/06/2005
<u>ד/1423</u>	החלפה		3863	2039		11/04/1991



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 41 28/03/2022	אורי רונן	27/01/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - תכניות	12: 15 21/03/2024	אדרי' יגאל לוי	21/03/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות	12: 15 21/03/2024	אדרי' יגאל לוי	21/03/2024	1	1: 500	רקע	חתכים
לא	נספח מס' 3 - הדמיות	12: 15 21/03/2024	אדרי' יגאל לוי	21/03/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 45 11/01/2024	ולדימיר ברסלבסקי	11/01/2024	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	סקר עצים - מפה	09: 25 21/03/2024	אדיר אלווס	20/03/2022	1	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים חוברת	09: 35 21/03/2024	אדיר אלווס	20/03/2024	92	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סביבתי- חוות דעת סביבתית	13: 19 20/03/2022	רון לשם	07/02/2022	68	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - סקר טבע עירוני	14: 13 12/01/2023	רון לשם	01/03/2022	58	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח ניקוז	17: 21 22/11/2022	אלון טופצייק	20/10/2022	1	1: 1	מנחה	ניקוז

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
שגרירות ארה"ב	משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, דיויד אלמו (1)			ירושלים	אגרון	18	02-6493019	02-6730873	ElmoDS@state.gov
מנהל מרחב ירושלים	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, אסף רפלד		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-6208427		
חברה	פרטי	דב שיף		מלון מרינה תל אביב בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	167	03-5211778	03-5272854	Sandra@ironi-law.com
חברה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מלון מרינה תל אביב בע"מ באמצעות ייפוי כח		מלון מרינה תל אביב בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	167	03-5211778	03-5272854	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: (1) מספר תעודת הזהות הדיפלומטית: 218384.

**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	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviarch.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav.net
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק			בית שמש	המלאכה (2)		02-9923659	02-5605821	alon@agouti.co.il
יעוץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il
מודד	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: הנורית 102.

(2) כתובת: אזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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, מעון השגריר, מגורי סגל, חניות ומבני ביטחון ושמירה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור למטרת מתקן דיפלומטי של ארצות הברית וקביעת ייעוד הקרקע לדרך מוצעת שתהווה דרך מילוט עבור מתקן דיפלומטי אמריקאי, בהתאם לדרישות הבטחוניות של ממשלת ארצות הברית.

ב. קביעת שימושים אפשריים במתחם לשגרירות, משרדים, מעון שגריר, מגורי סגל, מבני ביטחון ושמירה וכל שימוש אחר המשרת את המתקן הדיפלומטי.

ג. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה מקבץ הדיור ומבנה מרכז לאמנות.

ד. קביעת קווי בניין מרביים מעל הקרקע ומתחת לקרקע.

ה. קביעת בינוי והוראות לבינוי עבור בניין השגרירות/המשרדים, בניין מגורי הסגל, בניין החניה והשטח לשהיית רכבים ומבני השמירה והביטחון.

ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח סביב הבניינים.

ז. קביעת הוראות להקמת מעלית במתחם כחלק מהפיתוח הנופי.

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

ט. קביעת מספר הקומות מירבי: למבנה המשרדים 5 קומות מעל כניסה קובעת, למבנה מגורי הסגל 4 קומות מעל כניסה קובעת, למבנה החניה 3 קומות מעל כניסה קובעת ועד 2 קומות נוספות מתחת לכניסה קובעת, למבנה שימושים תומכים 4 קומות מעל כניסה קובעת.

י. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

יא. קביעת הוראות למתן היתר איכלוס.

יב. קביעת שלביות לביצוע התכנית.

יג. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.

יד. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.

טו. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת.

טז. קביעת הוראות בדבר טיפול בעתיקות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח פרטי פתוח	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	3
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	1
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	21,644.6	28.68
דרך מאושרת	3,249.48	4.31
כיכר עירונית	579.57	0.77
מגורים	3,164.35	4.19
שטח למגורים זמניים	18,796.23	24.90
שטח למלונאות	196.94	0.26
שטח לתכנון בעתיד	6,379.17	8.45
שלוחת הקונסוליה הכללית האמריקאית	20,458.87	27.11
שצ"פ	1,004.32	1.33
<b>סה"כ</b>	<b>75,473.53</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע




יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	970.76	1.29
מבנים ומוסדות ציבור	67,306.86	89.18
שטח פרטי פתוח	7,195.62	9.53
<b>סה"כ</b>	<b>75,473.24</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שגרירות ממשלת ארצות הברית.</li> <li>2. משרדים.</li> <li>3. מעון השגריר.</li> <li>4. מגורי סגל.</li> <li>5. שימושים תומכים.</li> <li>6. בילוי ופנאי.</li> <li>7. חניות ושטח לשהיית רכבים.</li> <li>8. מבני שמירה וביטחון.</li> <li>9. כל שימוש אחר המשרת את המתחם הדיפלומטי.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תתאפשר הקמת המתחם הדיפלומטי ובו 5 מבנים עיקריים: מבנה משרדים/שגרירות/מגורי שגריר, מבנה מגורי סגל, מבנה שימושים תומכים, מבנה בילוי ופנאי ומבנה חנייה ושטח לשהיית רכבים. בנוסף יוקמו מבני ביטחון ושמירה בכל אחת משלושת הכניסות.</li> <li>א. מבנה השגרירות/משרדים יכיל 5 קומות, כך שתותר נסיגה מקונטור הבניין. גובה קומה יהיה 5 מטרים מרצפה לרצפה.</li> <li>ב. מבנה מגורי הסגל יכיל 4 קומות, כך שתותר נסיגה מקונטור הבניין.</li> <li>ג. מבנה החנייה יכיל 3 קומות חניה מעל הכניסה הקובעת, עד 2 קומות חניה נוספות מתחת לכניסה הקובעת ושטח לשהיית רכבים מעל הקרקע.</li> <li>ד. מבנה שימושים תומכים יכיל 4 קומות מעל כניסה קובעת.</li> <li>ה. מבנה הבילוי והפנאי יכיל קומה אחת.</li> <li>2. למתחם יקבעו 3 כניסות: כניסה ראשית מרחוב פלוסר דויד לרכבים והולכי רגל, כניסה קונסולרית ממערב לתכנית (מדרג ללא שם) להולכי רגל ורכבים וכניסת שירות מדרום לתכנית (מדרג ללא שם) להולכי רגל ורכבים. בכל אחת מהכניסות יתוכנן מבנה כניסה שימשש כקבלה ואת אנשי הביטחון.</li> <li>3. מרפסות:</li> <li>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד במגורי הסגל יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין.</li> <li>ג. יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר.</li> <li>4. כל היתר בניה במתחם יהא כפוף לאישור הועדה המחוזית ולהוראות המפורטות להלן.</li> </ol>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי לדיון בהיתר יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי. התיאום מול אדריכל העיר יכלול פירוט של חומר הגמר.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</li> <li>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.</li> </ol>

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 סלולריים), 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 הבניין 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 הבניין 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 (באזורי מגורים 4 מיליגאוס, באזורי תעסוקה 8 מיליגאוס).
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב העבודות לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח 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 למבנה המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. כמו כן, הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו - אשר יהיו תואמים את הוראות הדין והוראות תכנית זו - יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר, וכן הנספח ביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית למניעת מפגעים סביבתיים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
9. תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות יהיה הכנת נספח ביצוע והגשתו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
10. תנאי למתן היתר בניה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע, באמצעות סוקר אזבסט מוסמך, בדיקת הימצאות אזבסט במבנה מקבץ הדיור המיועד להריסה.
11. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות אלקטרומכניות, גנרטורים ומערכות האורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכניות האורור 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.
12. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה, במסגרתה תבוצע הערכה של מפלסי הרעש מהמערכות המכניות על שימושי קרקע סמוכים. במידת הצורך

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.</p> <p>13. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת סקר קרקע היסטורי ותכנית קידוחים, לאישור המשרד להגנת הסביבה. ביצוע הקידוחים ופינוי קרקע מזוהמת, ככל שתימצא כזו, עד לקבלת אישור סופי מהמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.</p> <p>15. 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>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>17. תנאי להיתר 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. חריג להוראה זו - תותר התקנה, על גג מבנה, של פאנלים סולריים, אנטנות תקשורת, פתחי פליטה קטנים בגג, פתחי אוורור בגג ועוגני בטחון בכפוף לכך שהם יותקנו בנסיגה מספקת מקצה הגג כך שהם לא נראים להולך רגל שהולך מולם בצד השני של רחוב דוד פלוסר ורחוב קורץ (אך לא ברח' כפר עציון).</p>	ג
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></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 והשמשתו 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>	ד
<p><b>פיתוח ונוף</b></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. רחבות מוצללות המכילות פינות ישיבה לשימוש באי המתחם ועובדיו ישולבו בתכנית הפיתוח ככל הניתן.</p>	ה

	מבנים ומוסדות ציבור	4.1
	<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 ולא יותר להוסיף עליה אלמנטים מחומרי בניה אחרים. הוראה זו לא תחול על מבני הכניסה.</p> <p>8. תותר הקמת מעלית בסמוך לכניסה הדרומית.</p>	
	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קווי בנין הינם עבור שטחי הבניה הממוקמים מעל ומתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>3. למרות האמור בסעיף 2 לעיל, תותר בנית מבנים נלווים על קרקעיים החורגים מקווי הבניין האמורים, לרבות לטובת השימושים הבאים:</p> <p>א. כבישי גישה.</p> <p>ב. מדרכות.</p> <p>ג. גדרות.</p> <p>ד. קירות תמך.</p> <p>ה. קירות ומחסומים למניעת פיגוע דריסה.</p> <p>ו. עמדות שמירה.</p> <p>ז. עמדות בקרה לכניסת הציבור.</p> <p>ח. מבנה קבלה.</p> <p>ט. מגרש ספורט.</p> <p>י. בריכת שחייה ושטחי דק (מעץ או חומר אחר), מלתחות, שירותים ומבני רענון הקשורים אליה.</p> <p>יא. מבני שירות לצורך אספקה ו/או טיפול במים, חשמל, ביוב, גז.</p> <p>יב. מבני שירות נוספים שיידרשו לצורך הפעלת המתחם.</p> <p>יג. מעלית.</p>	ו
	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p>	ז
	<p><b>חניה</b></p> <p>1. 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 תוכנית זו על עד 700 מקומות חניה לרכבים.</p> <p>2. תותר התקנת אמצעי חניה מכאניים בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>3. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים ואופנועים בהתאם לתקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. תותר הקמת מבנה חניה בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת או 2 קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת, בתיאום עם רשות העתיקות, בחלקו הדרום-מערבי של המתחם, וכן חניה עלית בדרום-מזרח התכנית.</p> <p>5. הדופן המערבית של מבנה החניה תיבנה במרחק שלא יפחת מהמרחקים הבאים מהגבול</p>	ח



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>המערבי של תא שטח 1, המסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1) על-ידי הקו הכחול של התוכנית שממערב למבנה החניה : פינה צפון מערבית של מבנה החניה לא פחות מ- 3 מטר מהקו הכחול, לפי מדידה בקו שממשיך את הדופן הצפונית של מבנה החניה לכיוון מערב. פינה דרום מערבית של מבנה החניה לא פחות מ- 24 מטר מהקו הכחול, במדידה בקו שממשיך את הדופן הדרומית של מבנה החניה לכיוון מערב.</p> <p>6. במבנה החניה תתאפשר הקמת שטח לשהיית רכבים שיאפשר אזור טיפול ברכבי עובדי המתחם.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי הנחיות אלו ועל פי מידות תקניות.</p> <p>8. לא תותר חניה עילית על גג המבנה. גג מבנה החניה יפותח כחזית חמישית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאי בהליך הרישוי להצבת מתקנים טכניים על גג מבנה החניה, בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2(ג)17 לעיל, יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ט	<p><b>חשמל</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר 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. לא תותר הקמה של שנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת חשמל.</p> <p>5. חדרי השנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבניה בלבד ולא בשטחים הציבוריים.</p>
י	<p><b>פסולת בניין</b></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>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח פרטי פתוח ללא פיתוח כלשהו למעט הקמת מבנים נלווים על קרקעיים לטובת השימושים הבאים :</p> <p>א. כבישי גישה.</p> <p>ב. מדרכות.</p> <p>ג. גדרות.</p> <p>ד. קירות תמך.</p> <p>ה. קירות ומחסומים למניעת פיגוע דריסה.</p> <p>ו. עמדות שמירה.</p>

<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.3</b>
ז. מבני שירות לצורך אספקה ו/או טיפול במים, חשמל, ביוב, גז.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מוחלט
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)		4	(1) 21	0.76			504	2016	82139	מגורי סגל	1	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור			
(2)	(2)	(2)	(2)		5	(1) 32	6.02			(3) 5846	(3) 23387	82139		1	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור			
(2)	(2)	(2)	(2)		2	(1) 11	2.03			668	2672	82139	שירות	1	אחסנה	מבנים ומוסדות ציבור			
(2)	(2)	(2)	(2)		4	(1) 21	1.39			732	2928	82139	מערכות	1	אחר	מבנים ומוסדות ציבור			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	(1) 10.5	4.9	7490		11235		82139		1	חניון	מבנים ומוסדות ציבור			
(2)	(2)	(2)	(2)		1	(1) 7	0.21				180	82139	בילוי	1	ספורט ונופש	מבנים 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

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

- (1) מפלס הכניסה הקובעת לגבי כל מבנה הוא כמפורט בנספח הבינוי. הגובה הנקוב מתייחס לגובה מפלס רצפת הגג של המבנה. ניתן לחרוג מגובה זה לטובת התקנה, על הגג, של מעקה תקני ומתקנים טכניים שמותרת התקנתם בהתאם להוראות תכנית זו.
- (2) עפ"י תשריט.
- (3) תותר המרה של השימוש המפורט בטבלה למשרדים, או של חלק מהשטח המיועד לשימוש זה, לשימוש עבור מעון השגריר.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר יהיה תיאום פרטי הגדר עם אדריכל העיר. הגדר תחופה באבן טבעית מסותתת בעובי שלא יפחת מ-3 סנטימטרים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חזיתות התכנית מול אדריכל העיר אשר בהן לא תותר הצבת מתקנים טכניים חשופים על גג המבנה או חניה פתוחה שאינה מקורה על גג המבנה.
3. 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.
4. תנאי לדיון בהיתר יהיה קבלת אישור הוועדה המחוזית לנספח העיצובי.
5. תנאי לפתיחת תיק היתר יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית הפיתוח.
6. תנאי להיתר אישור אדריכל העיר.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. להיתר בניה יוגש נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות ההריסה, החפירה והבנייה וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו - אשר יהיו תואמים את הוראות הדין והוראות תכנית זו - יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נוסף עם פקיד היערות לשם בחינת האפשרות לצמצום היקף עקירת העצים בתחום התכנית ככל הניתן.
9. תנאי להריסת מבנה מלון דיפלומט (המבנה בחלקה 91 בגוש 30118) יהיה הגשת תיק תיעוד מלא בהתאם לדרישות מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

**6.2****הוראות בזמן בניה**

1. על מנת לאפשר לבעלי חיים להימלט מהאתר בעת ביצוע העבודות יש לבצע את הפיתוח בשלבים או לגדר באופן שיאפשר לבעלי חיים להימלט לשטחים הפתוחים סביב האתר.
2. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם לתקנות ונהלים העדכניים של המשרד להגנת הסביבה לעת הוצאת ההיתר.

**6.3****חוות דעת סביבתית**

1. 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.
2. רעש:
- א. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.
3. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה:
- א. כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזעור פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:
- א. יש לנקוט באמצעים למניעת פיזור אבק, כגון ערפול, הרטבה, גידור וכד', במהלך ביצוע ההריסה של המבנה הקיים של הדיור המוגן.
- ב. 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 בקירוב).

	<p><b>6.3 חוות דעת סביבתית</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>ג. 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>ד. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.</p> <p>ה. 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>ו. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>ז. 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>ח. 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>4. פסולת בניין:</p> <p>א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.</p> <p>5. 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>ג. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>

	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>
	<p>1. התכנון המפורט, עבודות הבניה וניהול השטחים הפתוחים בתחומי התכנית יבוצעו בהתאם להמלצות וההנחיות המפורטות בסעיפים 3.2 ו- 3.3 של סקר הטבע העירוני. הנחיות והמלצות אלו יהיו מנחות. ניתן יהיה לסטות מהמלצות והנחיות אלה במידת הצורך, באישור מהנדס העיר, בשל אילוצים בטחוניים ו/או תפעוליים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה/חפירה/הריסה ראשון יהיה ליווי ופיקוח צמוד של אקולוג בשטח העבודות. במקרה שיינתן היתר נפרד להריסת המבנים המיועדים להריסה בשטח התכנית או חלק מהם, שטח העבודות משמעותו שטח המבנים ו- 5 מטרים מקו המבנים להריסה או קצה המדרכה המקיפה אותם, לפי הענין.</p> <p>3. גבול התכנית:</p> <p>א. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.</p> <p>ב. אין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר ו/או תחום העבודות.</p> <p>4. תנאים להיתר בנייה:</p> <p>א. העסקת אקולוג ליווי ולפיקוח בשטח העבודות.</p> <p>ב. אישור מיקום אתר ההתארגנות/מחנה קבלן על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.</p> <p>ג. אישור תכנית התאורה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.</p> <p>ד. אישור דגם ומיקום תשתיות איסוף האשפה על ידי מחלקת הקיימות של עיריית ירושלים.</p> <p>ה. אישור סקר עצים בוגרים על ידי פקיד היערות בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע מוגנים על ידי רשות הטבע והגנים.</p> <p>האישורים וההנחיות שיינתנו בהתאם לסעיפים א'-ו' לעיל יהיו תואמים את הוראות הדין</p>

## 6.4

## איכות הסביבה

והוראות תכנית זו.

5. עבודות בשעות הלילה יבוצעו בתיאום עם הרשויות הרלוונטיות עפי דין ובתיאום מול המחלקה הסביבתית של עיריית ירושלים.

6. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי-חיים.

7. מזעור הפגיעה במינים רגישים ותכנית שיקום:

א. טרם תחילת העבודות, יש לוודא העתקת צמחים ייחודים, בדגש על מינים מוגנים ונדירים, לטובת עבודות השיקום.

ב. יש להגיש לאישור מחלקת קיימות את תכנית השיקום בתום העבודות, לרבות שימוש במינים צומח מקומי ושילוב גיאופיטים שהועתקו טרם תחילת העבודות באתר.

ג. יש לתאם עם רשות הטבע והגנים העתקת גאופיטים וצמחים אחרים ואיסוף זרעים של מינים רגישים שהעתקתם נדרשת לפי הדין.

ד. רשימת הצמחייה ותוכנית השיקום יתואמו עם אקולוג אשר ילווה את התכנון והביצוע.

ה. תכנית ועבודות השיקום יעשו בליווי ופיקוח צמוד של אקולוג.

8. טיפול במינים פולשים ומתפרצים:

א. אין לזרוע או לשתול צמחים ממינים הידועים כפולשים ומתפרצים.

ב. 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.

ג. 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.

ד. יש לבצע ניטור של מינים פולשים בשטח התוכנית אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 תכנון זמין מונה הדפסה 45 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו ייעקרו ו/או יודברו בהקדם.

9. תכנית לטיפול במי נגר התואמת את נספח הטיפול במי נגר המצורף לתכנית, בכפוף לעדכונן ככל שיידרש, תוגש לאישור מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

10. 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.

11. 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 במוצע, אך יכולה להיות בעוצמה גבוהה יותר בכניסות

למתחם. התאורה תהיה אחידה בצבע לבן חם, טמפרטורה של 3000K עד 4500K, אינדקס עיבוד

צבעים (CRI) עם טווחי לד בין 80 ל-90 CRI ודירוג סנוור G2 או נמוך יותר, בהתאם לתקנות

הביטחון של ממשלת ארצות הברית. תאורה אל עבר השטחים הפתוחים והשמים תצומצם

למינימום הנדרש לאור תקנות ושיקולי הבטחון של ממשלת ארצות הברית. במקרה של סתירה

בין הוראות סעיף 11 זה להוראות כל סעיף אחר בהוראות אלה יגברו הוראות סעיף 11 זה.

תכנית התאורה התואמת את הוראות סעיף זה, עם הדמיות, תוגש לאישור מחלקת הקיימות

בעיריית ירושלים.

## 6.5

## שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

2. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר

6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>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</p> <p>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 כריתה 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 מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>ו. הפיזיו הנופי בגין כריתת עצים יכלול, בעדיפות, עצים מקומיים מהמינים שיזף מצוי, אשחר ארצישראלי ואשחר רחב עלים.</p>	<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>1. הבעלים הרשומים של המקרקעין או בעלי הזכויות האחרות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד 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>2. הבעלים הרשומים של המקרקעין או בעלי זכויות אחרות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>3. כמו כן אחראים הבעלים הרשומים של המקרקעין או בעלי זכויות אחרות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו הבעלים הרשומים של המקרקעין או בעלי זכויות אחרות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>
<p><b>6.7 עתיקות</b></p> <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> <p>2. במתחם קיימים 2 מתחמי עתיקות המסומנים בתשריט. אין לבצע עבודות בינוי כלשהן בקרבת מתחמים אלו, פרט לעבודות הנדרשות לצורך שימורם.</p> <p>3. התכנית שבנדון מצויה בתחומי השטחים שפרטיהם מפורטים להלן: 27348/0 "ירושלים, ח' צוחה (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4986 מיום : 26/09/2000 ; 4827/0 ירושלים, ח' צביחה ; 5378/0 "ירושלים, תלפיות" י"פ : 4224 עמ" 3849 מיום : 23/06/1994 ; 2866/0 "ירושלים, צוחה, ח"י"</p>	



## 6.7

## עתיקות

- י"פ : 4224 עמ" 3880 מיום : 23/06/1994 ; 27338/0 "ירושלים, קרית מוריה" י"פ : 4923 עמ" 4983 מיום : 26/09/2000, אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
4. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
5. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
6. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
7. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
8. בגבולות התוכנית עוברת אמת המים התחתונה לירושלים :
- א. לא תותר פגיעה כלשהי באמה במסגרת קידום התוכנית שבנדון.
- ב. על היזם לדאוג לביצוע כל הפעולות הנדרשות לשמירה על האמה בזמן עבודות הפיתוח המתוכננות.
- ג. במסגרת העבודות יוכן תיק תיעוד ותכנית שימור לשרידי האמה ולאלמנטים הארכיאולוגיים הסמוכים לה במקטע העוטף את שטח השגרירות. ככל שיחליט היזם על ביצוע שצ"פ זה, יתואם הביצוע עם רשות העתיקות.
9. השלוחה על-גביה מצויה תוכנית זו זוהתה כבר בראשית המחקר הארכיאולוגי של ארץ ישראל כחרבת צוחה. לאורך השנים נחפרו בשוליה ובסמוך לה אתרים רבים, ובהם מערות קבורה מרשימות, שרידי מבנים ועוד. לפיכך, הוצאת היתרי בנייה מתוקף תוכנית זו תותנה בהשלמת הבדיקות הארכיאולוגיות ככל שידרשו (פיקוח, חיתוכי בדיקה וחפירות ארכיאולוגיות), ובהתאם לתוצאותיהן.
10. במסגרת הבדיקות המקדימות, על היזם לפנות את שפכי העפר שלאורך חלקו הדרומי של השטח נשוא התוכנית.

## 6.8

## ניהול מי נגר

1. יש להבטיח כי 20% משטח המגרש יהיה בגמר של חומרים המאפשרים חלחול מי נגר.
2. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לקיים פתרונות לניהול נגר עילי בהיקף שלא יפחת מ- 6,800 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1). יעד כולל זה לניהול נגר עילי יעודכן בהתאם לתחשיב העדכני לפי מחשבון העזר בשלב היתר הבניה ו/או כלי אחר אשר יהיה תקף לאותה עת. הפתרונות לניהול הנגר ייקבעו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בשלב היתר הבניה, בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר של התכנית (או באמצעות פתרון שווה ערך אחר).

## 6.9

## שרותי כבאות

1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.
2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים

שרותי כבאות	6.9
<p>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 ניפרד 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 אינו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	



הריסות ופינויים	6.10
<p>1. המבנים המסומנים להריסה בתשריט, תותר הריסתם.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	

דרכים	6.11
<p>1. לא ניתן למקם מחסומים בתחום הדרכים. המחסומים, ככל שיהיו, ימוקמו רחוק ככל האפשר מגבול רצועת הדרכים.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

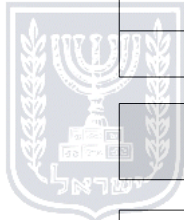
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. מבנה חניה סגורה בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ועד 2 קומות נוספות מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. חניה פתוחה במפלס הקרקע.</p>	<p>הקמת מבנה חניה</p>	<p>1</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	קבלת היתר בניה למבנה מערכות	מבנה המערכות יוקם בהינף אחד
3	קבלת היתר בניה למבני המשרדים	
4	קבלת היתר בניה למבנה המגורים	
5	קבלת היתר בניה למבנה הפנאי והנופש	מבנה הפנאי והנופש יוקם בהינף אחד

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתאפשר עד 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45