

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0914507

בית קק"ל - תוספת זכויות, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005102734/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שטח של כ-2.6 ד' הנמצא בין הרחובות המלך ג'ורג' ממערב והרב אבידע ממזרח. תכנית 13911 ייעדה את השטח לאזור מסחר ותיירות.

בנוסף קיימת תכנית מספר 101-0916098 בסמכות מקומית המאפשרת חפירה ודיפון במלוא שטח המגרש.

התכנית נועדה להוסיף זכויות בניה למגרש בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי רכבת קלה בירושלים. בנוסף משנה התכנית את ייעוד הקרקע ומציעה מגדל בן 30 קומות ממפלס רח' המלך ג'ורג' המשלב שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים עבור הרשות המקומית.

התכנית מייצרת רציפות של שטחים פתוחים באזורים הצמודים לגבול התכנית המיועדים לשימוש כלל הציבור: החל מהרחבה המתוכננת לפני מלון לאונרדו על רחוב המלך ג'ורג', דרך שטח התכנית, ועד הגן הממוקם בדופן הצפונית ומתחבר לגן העצמאות.

בתחום התכנית קיים מבנה לשימור "מלון ארץ ישראל", אשר יישוקם וישומר באופן מלא. התכנית קובעת שימושים למבנה זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית קק"ל - תוספת זכויות, ירושלים

מספר התכנית 101-0914507

1.2 שטח התכנית 2.661 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 תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220666
קואורדינאטה Y	631554

1.5.2 תיאור מקום

השטח ידוע כמתחם "מלון ארץ ישראל", בין הרחובות הרב אבידע ממזרח, המלך ג'ורג' ממערב, ומצפון למלון "לאונרדו".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המלך ג'ורג'	55	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30037	לא מוסדר	חלק	28	27, 34, 71
30803	מוסדר	חלק		4, 6, 10

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 58



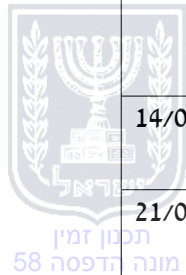
תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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
14/04/2015		4681	7018	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 13911.	החלפה	<u>13911</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101- 0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0178129</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18: 12 06/07/2021	איל רבינוביץ	06/07/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - תכניות - מחייב לעניין מספר קומות מירבי, מפלס ה-0.00 וגובה המבנים	15: 37 16/03/2023	רנדי אפשטיין	16/03/2023		1: 250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2 - חתכים - מחייב לעניין מספר קומות מירבי, מפלס ה-0.00 וגובה המבנים	18: 08 06/03/2023	רנדי אפשטיין	27/06/2022		1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3 - תנועה. מחייב לעניין מאזן החניה	16: 13 09/03/2023	דב הופמן	14/06/2021		1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מס' 4 - פיתוח נופי. מחייב לגבי עקרונות פיתוח ומפלסים	15: 37 16/03/2023	רחל וינר	16/03/2023		1: 250	מחייב חלקית	הוראות פיתוח
לא	נספח מס' 5 - עצים	11: 37 15/06/2021	אלון ורד	28/01/2021			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 6 - איכות סביבה	12: 31 10/06/2021	סאם אלפסי	09/06/2021		1: 250	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 7 - מים וביוב	12: 23 10/06/2021	איסר גולדיש	10/06/2021		1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 8 - ניקוז	15: 39 16/03/2023	שמעון צוק	27/02/2023		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 8a - גיליון ניקוז	15: 43 16/03/2023	שמעון צוק	27/02/2023		1: 200	מנחה	ניקוז
לא	נספח 9 - תיק תיעוד	12: 32 10/06/2021	משה שפירא	09/06/2021		1: 250	רקע	תיעוד ושימור

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			הימנותא בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת	1	08-6148855		Pniot- Himnota@k kl.org.il

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	רנדי אפשטיין	19756	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים) 1991 בע"מ	ירושלים	יפו	208	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
	יועץ סביבתי	סאם אלפסי		WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	27	03-7325126		sam@gbwaw a.com
מהנדס אינסטלציה	מהנדס	איסר גולדיש	21387		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614001	153-3-5614201	office@goldi sh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דב הופמן	89272	PGL הנדסה	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		pgl@pgl.co.il
	יועץ נופי	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wis i.co.il
	אגרונום	אלון ורד		קבוצת ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים (1)	13 א	03-5288430		alon@veredg roup.co.il
הידרולוג	מתכנן	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	(2)		03-5739754		office@hydr ology.co.il
שימור	אדריכל	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	לייב יפה	54	02-6255520		office@shapi roarc.com

(1) כתובת: המלכים 13 א רמת השרון.

(2) כתובת: ת.ד 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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**

שינוי הייעוד ותוספת זכויות בניה עבור מגדל בן 30 הכולל שימושי תעסוקה, מסחר, מגורים להשכרה ומוזיאון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחר ותיירות ושטח להשלמה למלונאות ליעוד מגורים, תעסוקה, מסחר ושטח למבנה ציבור עבור הרשות המקומית.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם, לרבות מבנה "מלון ארץ ישראל" המסומן בתשריט כמבנה לשימור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, והוראות עיצוב אדריכלי למגדל בן 30 קומות.
4. קביעת הוראות למבנה לשימור.
5. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, מס' קומות וקווי בניין כולל קו בניין תת-קרקעי.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
7. קביעת הוראות לזיקות הנאה.
8. קביעת קווי בניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 58תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	101		מגורים מסחר ותעסוקה	101
		בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מסחר ותיירות	2,545	95.68	
שטח להשלמה למלונאות	115	4.32	
סה"כ	2,660	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים מסחר ותעסוקה	2,657.72	100	
סה"כ	2,657.72	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים להשכרה ארוכת טווח וכל השימושים הנלווים לצורך תפעולם.</p> <p>2. תעסוקה - משרדים, מחקר ופיתוח, מעבדות, תעסוקה עתירת ידע, מוסדות פיננסיים, משרדי ממשל, מרפאות וכדו', המשתלבים באזור מגורים ואינם גורמים למפגעים סביבתיים.</p> <p>3. מסחר - מסחר קמעונאי כגון חנויות ושירותים אישיים, בתי אוכל, אולמות תצוגה וממכר, גלריות וכדומה.</p> <p>4. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור חינוך (גני ילדים או מעונות) או משרדי עירייה</p> <p>5. מוזיאון - חללי תצוגה במבנה החדש</p> <p>6. במבנה לשימור - תרבות מסחר ופנאי, וחללי תצוגה למוזיאון.</p> <p>7. חניונים תת קרקעיים, דרכי גישה, מחסנים, ארכיבים, חללים טכניים ומעברים בתת הקרקע.</p> <p>8. שטחים פתוחים ומעברים לשימוש הציבור בתחומי זיקות ההנאה, הכוללים שטחים מגוננים/נטועים, רחבות ישיבה ואזורי הסבה לשטחי המסחר הסמוכים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין מירביים, מספר קומות מירבי, מפלס ה-0.00 וגובה המבנים, ולמעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.</p> <p>2. תותר הקמת מגדל בן 30 קומות מעל מפלס ה-0.00, וקומה אחת מתחת לצד המגדל, בדופן הדרומית של המגרש, יבנה מבנה בן 16 קומות מעל מפלס ה-0.00 לשימושי תעסוקה ומסחר, כמופיע בנספחי הבינוי, נספחים 1-2.</p> <p>נוסף על כך, תתאפשר הקמת קומה טכנית.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי מתחת למפלס זה תותר:</p> <p>א. בניית קומת מסחר ו/או תעסוקה במפלס "מלון ארץ ישראל" המיועד לשימור.</p> <p>ב. בניית חניון תת קרקעי, מחסנים וחללים טכניים.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה-0.00, ובמפלסי הגגות של עד +1.0 מ'.</p> <p>5. עקרונות הפיתוח והמפלסים האבסולוטיים בנספחים 1,4 הינם מחייבים עם גמישות להלן:</p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי במרכז תא שטח 101 במפלס המבנה לשימור (קומה -1), באזור המעבר בין אגפי המבנה במפלס זה ובין הבניין לשימור נדרשת להתקיים רציפות הליכה, כל סטייה במפלסי הפיתוח מעבר ל-25 ס"מ תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ב. בשאר שטחי התכנית כל סטייה במפלסי הפיתוח מעבר ל-50 ס"מ תיחשב סטייה ניכרת.</p> <p>6. יותר לבנות לכל דירה מחסן בגודל של עד 8 מ"ר נטו במרתפים או בקומות מגורים.</p> <p>7. תותר הקמת שטחי מסחר במפלס מבנה השימור "מלון ארץ ישראל" ובמפלס רח' המלך גורג'.</p> <p>8. תותר הבלטת מרפסות 1.5 מ' מעבר לקו בניין / גבול מגרש.</p> <p>9. תותר הנמכת מפלס הפיתוח הקיים לכיוון רח' אבידע ליצירת חזית מזמינה כלפי גן העצמאות. הגדר התוחמת חצר זו כלפי רח' אבידע תהיה בגובה שאינו עולה על 1.2 מ'.</p> <p>10. קווי הבניין של המבנה החדש הפונים אל המבנה לשימור מחייבים עד לגובה של 4 קומות מעל מפלס הכניסה של המבנה לשימור. מעל גובה זה הבנייה היא על פי קו הבניין העילי.</p> <p>11. יחידות הדיור יהיו מיועדות להשכרה בלבד לתקופה של 20 שנה.</p> <p>12. המבנה יכלול שטח של 1,500 מ"ר למשרדים ו/או גני ילדים ו/או מעון יום עבור עיריית</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ירושלים. שטח זה מהווה הפרשה לצרכי ציבור אשר תירשם על שם הרשות המקומית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות דיור להשכרה: 1. כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה. לא יותר שימוש למגורים שאינם להשכרה בתחום התכנית. 2. כל יחידות הדיור בתחום התכנית תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור בתחום התכנית (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים). 4. כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ג	<p>בנין לשימור סימון מהתשריט: מבנה לשימור 1. לא תותר הריסת המבנה לשימור המסומן בתשריט בקו בצבע ורוד. 2. יותר פירוק זהיר והרכבה מחדש של המבנה לשימור. 3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. 4. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 5. הבנין ישומר וישוקם בליווי אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 6. מתחת למבנה השימור תותר בניית מרתף תת קרקעי ובלבד שהמבנה ישומר וישוקם ע"י יזמי התכנית ובליווי אדריכל השימור. 7. תותר הקמת גשרון לחיבור בין המבנה לשימור והמבנה החדש, בהתאם למופיע בנספח 1 8. השימושים במבנה יאפשרו נגישות לציבור הרחב.</p>
ד	<p>זכות מעבר 1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה, בסימון רשת בצבע ירוק בחלק המערבי של תא השטח 101, מיועד למעבר הולכי רגל ללא מגבלה כלשהי במפלס רח' המלך גורג' ולמעבר תשתיות לעומק של עד 3 מ' מתחת לפני הקרקע. 2. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי במרכז תא שטח 101, ישמש במפלס מבנה השימור (קומה 1-) כשטח ציבורי פתוח בלתי מוגבל בזמן ובישימוש, ויכלול מעבר הולכי רגל ומקומות שהייה ומנוחה לשימושי המסחר הסמוכים. המעבר הציבורי יחבר בין רחבת הכניסה למלון לאונרדו, דרך שטח התכנית ועד לגן העצמאות. מעל זיקת הנאה במפלס קומה 1- תותר בניית קומות המשרדים ו/או המסחר כמופיע בנספחי הבנוי מס' 1-2. גובה החלל לא יפחת מ-9 מ' מעל מפלס הפיתוח במעבר. צורתה הסופית ומידותיה המדויקות של זיקת הנאה יקבעו בעת הבקשה להיתר בנייה, ובלבד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>שרוחב המעבר הציבורי לא יפחת מ-10 מ' בין אגפי הבניין החדש, והכלל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. רוחב המדרכה ברחוב המלך ג'ורג' לא יקטן מ-3.5 מ'</p> <p>4. על מנת להבטיח מרחב שימושי ראוי להולכי רגל לאורך המדרכה כלפי רחוב המלך ג'ורג' ייקבע יחס "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל". לא תותר סגירת חורף או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מנימדי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף</p> <p>5. עקרונות אלו יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה לשימושי התעסוקה, המסחר והמגורים יהיה על פי טבלת מאזן החנייה במופיעה בנספח התנועה של תכנית זו.</p> <p>2. נוסף על זאת, בתוך החניון יוקצו 80 מקומות חניה ציבורית.</p> <p>3. תותר תוספת קומות חניה ע"פ תקן חניה בתוקף בעת הבקשה להיתר בנייה.</p>
ו	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות "צ" בצבע סגול המצוי בקומה 1 של הבניין והיקפו כ-1,500 מ"ר יותר שימוש למעונות יום וגני ילדים או משרדי עירייה בלבד.</p> <p>2. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, ובהתאם להוראות סעיף 6.1.6 להלן.</p> <p>3. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>4. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בתחום התכנית יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, בקומה 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	207 (2)			17001			4200	(1) 12801		מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
				15966	50	900	2400	12616		מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
				(3) 440		200		240		מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
				(4) 1500			300	1200		מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
				23700	(6) 19500	(5) 4200				מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה חניון	
11	30	(7) 112	75	58607	19550	5300	6900	26857	2661	101	מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>

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:

- לא יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים וכן ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.
- לא יותר ניוד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.
- תותר תוספת קומות בתת הקרקע לטובת עמידה בתקני החניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 1035 מ"ר למרפסות, שטח עיקרי שלא ניתן לעשות בו שימוש אחר מלבד מרפסת מקורה.
- (2) לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחיות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר כולל ממ"ד.
- (3) עבור שימושיים למסחר, תרבות ופנאי, במבנה המסומן בתשריט לשימור.
- (4) עבור שימוש ציבורי למשרדים או חינוך (כדוגמת גני ילדים ומעונות יום).

(5) עבור חניה ציבורית בחניון התת קרקעי ל-80 מקומות חניה.

(6) עבור חניה, מעברים, חללים טכניים, מחסנים וארכיבים.

(7) בהתייחס למפלס פני הגג. מעל פני הגג תותר בניית מעקה, מסתור, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



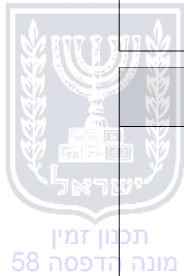
תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן ועבור חניה ציבורית, והכל ע"פ המידות התקניות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור מראש ובכתב מחברת החשמל בדבר שילוב תחנת השנאים במתחם.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקות בעיריית ירושלים: איכות סביבה, תברואה, שפ"ע, מחלקת דרכים, הסדרי תנועה, בטיחות בדרכים, וכיבוי אש.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבניוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים טיפול של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 (מנהל התכנון).</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>10. לא תותר כל הפרעה בהקמה ו/ או בהפעלה של הרכבת הקלה.</p> <p>11. תנאי להיתר יהא אישור רישום תצ"ר.</p>	
6.2	איכות הסביבה
<p>תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת נספח איכות סביבה לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים שיכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>1. בנייה למגורים תעשה לפי תקן 5281 המתקדם ביותר לעת הגשת היתר הבנייה בדרגה של לפחות 3 כוכבים וכן דירוג ממוצע B בתקן 5282. אף יחידה לא תפחת מדירוג C.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן 5281.</p> <p>3. בשלב היתר הבניה והתכנון המפורט יוטמעו בתכנון האדריכלי אלמנטים/מבניים למניעה של מטרדי רוחות באזור הבעייתי שאופיין בדו"ח האקלים.</p> <p>4. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. אוורור החניונים - הגשת פרשה טכנית של מיזוג אוויר לחניון. האוויר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. בשלב היתר הבניה יבחנו פירי הפליטה של החניון ויתוכננו</p>	

איכות הסביבה	6.2
<p>במרחק מקסימלי מפתחים כגון חלונות, מרפסות, מגורים קרובים, שבילי הולכי רגל ואזורי ישיבה. פתחי אוורור חניונים לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים ושצ"פ באזור בו צפויה שהיית אנשים, מבני ציבור ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.</p> <p>פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>6. פליטת המנדפים מבתי האוכל - יקבעו פירים ייעודיים לפליטות זיהום האוורור לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה .</p> <p>7. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתוכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית ותוכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים. פסולת הבניין תפונה לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>8. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות התקפות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. נתוני פסולת מעודכנים יועברו לאגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>9. על מגיש התכנית וההיתרים שמכוחה, לקחת בחשבון את ההשפעות האפשריות של ההקמה וההפעלה של הרכבת הקלה העוברת בסמוך, בדגש על קרינה אלקטרומגנטית וזרמים תועים ולרבות רעידות. במידת הצורך על המגיש יהיה לדאוג למיגון המתאים.</p> <p>10. ביצוע מידול של רוחות בסביבת התכנית בהתאם לתכנית הפיתוח הסופית, ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>11. היבטים סביבתיים של עבודות הבנייה לרבות מטרדי רעש ואבק</p> <p>12. יש לתכנן מיגון אקוסטי בהתאם להמלצות הדו"ח האקוסטי של תוכנית זו.</p> <p>13. לשלב היתרי הבניה יש לתכנן בהתאם להנחיות למניעת מטרדי רעש, כמפורט בסעיף ג' עמוד 65 המלצות לתכנית בנספח הסביבתי.</p>	<p>6.3</p> <p>בינוי</p> <p>1. גובה המבנים :</p> <p>1. גובה המבנים, מספר הקומות המירבי ומפלס 0.00 לכל בנין יהיו בהתאם לנספח מס' 2.</p> <p>2. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00, ובמפלסי הגגות של עד +1.0 מ'.</p> <p>2. גגות :</p> <p>גגות המבנים יהיו גגות שטוחים ויתוכננו כ"חזית חמישית". גמר הגגות יהיה ע"י ריצוף או אגרגט בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. מרפסות וגגונים :</p> <p>תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב בהתאם לחוק התכנון והבניה. ההבלטה לא תעלה על 1.5 מ' מקיר המבנה.</p> <p>4. מסתורי כביסה :</p> <p>1. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>2. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>3. פרטי המסתור יכללו בבקשה להיתר הבניה.</p>





6.3	בינוי
<p>5. מזגנים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מבנה תבוצע הכנה למערכות מיזוג אוויר. 2. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזית המבנה. 3. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבניין או באופן מוסתר על הגגות- הכל באופן המשתלב בחזות הבניין. 4. מי מזגנים יופנו להשקייה בתחום המגרש ככל הניתן. 5. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. <p>6. מערכות סולריות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קולטי השמש יהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים ו/או יהיו נפרדים מהקולטים לצורך הסתרה. לא יותרו דודי שמש מעל הקולטים. 3. פתרון למערכות סולריות יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. <p>7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980 ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>8. חלונות ממ"דים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותקנו חלונות ממ"דים בחזית הבניין הפונה לשטחים ציבוריים אלא עם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף ההדף. <p>9. צנרת מרזבים ומתקני תשתית :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות. 2. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. <p>10. מגדל המגורים יתוכנן לעמידה בתקן בנייה ירוקה ת,י 5281 בציון שני כוכבים.</p> <p>11. במבנה תתוכנן הכנה למפריד שמנים במוצאי הביוב של השימושים המסחריים ויוקצה מיקום בקומות התת קרקעיות עבור שימושי המסחר לטובת מערכות אלקטרו-מכניות, חנייה תפעולית, ואצירת אשפה ומחזור.</p>	
6.4	עיצוב אדריכלי
<p>מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1-2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: עניין קווי בניין מירביים, מספר קומות מירבי, מפלס ה-0.00 וגובה המבנים (בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית בסעיף 4.1.3.1, 5)</p> <p>חומרי גמר - יותר שימוש בשילוב של אבן עם חומרי בניה נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

<p>פיתוח ונוף</p> <p>6.5</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ב"זיקת הנאה" וזיקת הנאה למעבר רגלי" במפלס רח' המלך גורגי ובמפלס המבנה לשימור המתחבר לגן העצמאות (קומה 1-) יפותח כשטח מרוצף ומגונן, באופן המשכי לריצוף המדרכות, הרחבות והמעברים במגרשים הסמוכים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.6</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.7</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2822/0 "ירושלים, ימק"א--רחוב קרן היסוד" י"פ : 1091 עמ" 1462 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים 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 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. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. 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.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. מים : 1. חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים ובלחץ הקיים על פי חוק. 2. מיקום חיבור המים יתואם בשלב היתר הבניה עם מחלקת רשת פרטית שבגיהון. יש להקצות נישה עבור מערכת מדידת המים הראשית. לכל מגרש ינתן חיבור אחד בלבד. 3. הגיהון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

תשתיות	6.8
<p>זכות המעבר לצינור.</p> <p>4. צריכת המים לכבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הוא 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 חדר/ים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>6. לצורך קבלת היתר בנייה על היזם לפעול עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר הגיחון www.hagihon.co.il וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט.</p> <p>7. אם כתוצאה מתב"ע זאת ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.</p> <p>8. קו הניקוז הקיים ברח' אבידע יוחלף מצינור בקוטר 30 ס"מ לצינור בקוטר 50 ס"מ. תנאי לקבלת טופס 4 הינו החלפת הקו ע"י הרשות המקומית.</p>	



ניהול מי נגר	6.9
<p>1. נפח נדרש לטיפול על פי תמ"א 1, לפי עובי גשם יומי של כ-124.6 מ"מ/יום ובהתאם למקדמי הנגר ע"פ התכנון האדריכלי המפורט.</p> <p>2. יש להקצות בהתאם לתוכנית ההידרולוגית נפח בתחום המרתף המתוכנן לטיפול במי גשמים.</p> <p>3. קו גרביטציוני להוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלס הגלישה של המאגר.</p> <p>4. יש לשלב ככל הניתן פתרונות ירוקים למיתון, השהיה וחלחול מי גשמים כפי שמוצגים בנספח הניקוז.</p> <p>5. יש ליצור קו רכס בתחילת רמפת ירידת הרכבים למרתף ע"מ למנוע זרימה של מים מהרחוב לעבר המרתף.</p> <p>6. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.</p> <p>7. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.</p> <p>8. מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לרחוב/ניקוז העירוני. בשום מצב לא יופנו מי נגר משטח המגרש למגרשים שכנים.</p> <p>9. תפעול ותחזוקה:</p> <p>א. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש.</p> <p>ב. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש ושטחי הפיתוח ייעשה במידת האפשר לרצועות הגינון לצורכי השהייה, חלחול ומיתון ספיקות הנגר. עודפי נגר יוגלשו לרחוב/ניקוז עירוני.</p>	



חשמל	6.10
<p>1. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב חדר שנאים עבור 2 שנאים ומיתוג.</p> <p>2. חדר השנאים ימוקם בכניסה לחניון של הבניין ולא נמוך מ-4 מטר ממפלס הכביש.</p> <p>3. מידות ומיקום עבור חדר השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן ההיתר. חדר השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>4. תנאי למיקום חדר השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת חשמל ורכבי משא.</p> <p>5. בתחום התכנית וסמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת החשמל. יזם הפרויקט</p>	



	חשמל	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ובכל מקרה שמתעורר הצורך בהעתקת תשתיות חח"י יעשה הדבר עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>6. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.</p>	
	הוראות בזמן בניה	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.12
	<p>תנאי למתן היתר איכלוס לבניין התעסוקה והמגורים יהיה השלמת ביצוע עבודות השימור בתחום התכנית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	זכות מעבר	6.13
	<p>1. השטחים המצוינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה" וכ"זיקת הנאה למעבר רגלי" הינו ללא מגבלה כלשהי ותובטח הגישה אליו לכלל הציבור.</p> <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטחם, מידותיהם ומיקומם המדויקים יקבעו לעת היתרי בנייה, בהתאם להוראות סעיף 4.1.4.1</p> <p>3. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.14
	<p>לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בהתאם להוראות החוק והתקנות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	סטיה ניכרת	6.15
	<p>סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לנושאים הבאים תהווה סטייה ניכרת מתכנית:</p> <p>1. קווי הבניין ומספר הקומות.</p> <p>2. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לשטחים למגורים.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 4.1.5.1 לעניין דיור להשכרה.</p> <p>4. מיקום והיקף השטחים הציבורים לשימוש מעונות יום וגני ילדים או משרדי עירייה בקומה 1 הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי המרפסות לשימושים אחרים.</p> <p>6. המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד.</p> <p>7. עקרונות הפיתוח והמפלסים המוצגים בנספח הבינוי במפלס קומת הקרקע (מפלס זיקת ההנאה) והשימושים המלווים את המעברים הציבוריים בתכנית. (בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית בסעיף 4.1.3.1, 5)</p> <p>8. גובה המעבר המפולש לא יפחת מ-9 מ'.</p> <p>9. תחום זיקת ההנאה המופיע בתשריט ובנספח 1</p> <p>10. הוראות השימור למבנה "מלון ארץ ישראל" המופיעות בתכנית זו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חפירה, דיפון ותמיכת המבנה לשימור	
2	שאר ביצוע המבנה יהיה בהינף אחד, ללא שלבים	

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יהא ל-4 שנים מיום אישורה.
 במידה ותוך זמן זה לא יינתן היתר בנייה התכנית תבוטל והמצב התכנוני המאושר יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.

