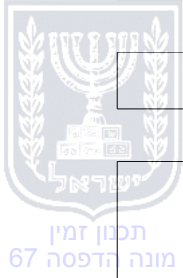


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0466029

אזור תעסוקה צומת גבעה צרפתית



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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
התכנית מצויה בתחומי השיפוט של העיר ירושלים ומשתרעת על שטח של כ-24 דונם. שטח התוכנית גובל מצפון בשכונת המגורים שועפט ובדרום בדרך יגאל ידין. מיקום המתחם מתאפיין בנגישות גבוהה לצירים בין עירוניים (כביש 1, כביש 60), צירים עירוניים (דרך האלוף עוזי נרקיס, ציר הרכבת הקלה) ודרכים שכונתיות. התכנית מבקשת להגדיר מתחם לשימושים תעסוקה ומסחר.

הבינוי מתוכנן לאורך רחוב חדש. ציר תנועה מרכזי לתחבורה ממונעת, הולכי רגל ומסלול אופנים. קומות הקרקע לאורך הציר יוקצו לשטחים מסחריים במטרה ליצור סביבה עירונית נעימה וכן לשרות המועסקים במקום. מקומות החניה וחצרות המשק יהיו בקומה תת קרקעית.

רקע תכנוני לתכנית :

תכנית מתאר 2000 המייעדת את השטח לשטח ציבורי פתוח עם סימבול למרכז חיים. השטח כיום ללא תכנון.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
המקום פנוי כולו מבניה.

מצפון מאושרת תכנית המשך לשכונת המגורים שועאפט. לשתי התכניות יבנה כביש משותף, ללא תלות בין התכניות.

מדרום מאושרת תכנית להפרדה מפלסית (תכנית מס' 362400).

בעלויות :

הקרקע ברובה בבעלות מדינה, חלק מכביש הגישה מתוכנן על קרקע בבעלות פרטית.

מגיש התוכנית הינה הרשות לפיתוח ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אזור תעסוקה צומת גבעה צרפתית

שם התכנית

101-0466029

מספר התכנית

23.879 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222141
קואורדינאטה Y	634892

1.5.2 תיאור מקום

השטח ממוקם בעמק בין שדרות יגאל ידין לשכונת שועפט. גבול צפוני- שכונת שועפט. גבול מזרחי- דרך שועפט. גבול דרומי- שדרות יגאל ידין. גבול מערבי- כביש 21.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שועפט

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30546	לא מוסדר	חלק		2-3, 26-28, 33, 36-37, 9996, 9999
30560	לא מוסדר	חלק		2, 9997
31351	לא מוסדר	חלק		2, 18, 24
31426	מוסדר	חלק		1-2

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

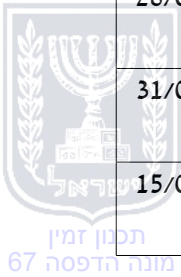
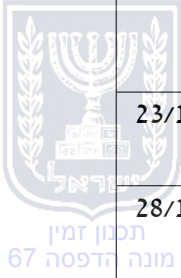
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2012	447	6486	תכנית זו מחליפה את תכנית 12699	החלפה	12699
28/11/1974	504	2068	תכנית זו מחליפה את תכנית 197.	החלפה	1973
31/10/1985		3265	תכנית זו מחליפה את תכנית 3235.	החלפה	3235
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
28/04/2010	2722	6080	תכנית זו מחליפה את תכנית 7621.	החלפה	7621
31/08/2011	6264	6288	תכנית זו מחליפה את תכנית 7949.	החלפה	7949
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593.	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בועז ביטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בועז ביטמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית	13: 53 24/02/2021	אלון טופצייק	24/02/2021	25		מנחה	איכות הסביבה
לא	בדיקת היתכנות תחבורתית	08: 00 22/04/2021	אמי מתום מהנדסים	22/04/2021	19		רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	סקר טבע עירוני	12: 53 10/12/2020	רון פרומקין	20/10/2020			רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים ע"ג מדידה	14: 29 10/12/2020	אדיר אלוס	29/11/2020	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים על גבי תכנית פיתוח	14: 30 10/12/2020	אדיר אלוס	29/11/2020	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	08: 01 22/04/2021	אמי מתום מהנדסים	20/04/2021	1		מנחה	תנועה
לא	נספח בינוי	12: 05 20/04/2021	בועז ביטמן	20/04/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	15: 34 04/03/2021	ורד סינגר	03/03/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	יחידות נוף	12: 59 10/12/2020	רון פרומקין	20/10/2020	1	1: 2500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	ערכיות	14: 27 10/12/2020	רון פרומקין	20/10/2020	1	1: 2500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	14: 31 10/12/2020	אדיר אלוס	29/11/2020	11		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	11: 33 16/03/2021	אייל רבינוביץ	16/03/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תאגיד סטטוטורי	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ----		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297619	02-6250875	yael@jda.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297619	02-6250875	aramnon@jerusalem.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		בבעלות מדינה	.	(1)		00-0000000		

(1) כתובת: ..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בועז ביטמן		ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman-bentzur.co.il
אגרונום	הנדסאי	אדיר אלווס	000	יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	חגור		052-2333555	03-9032190	aadiroffice@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס סביבה	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק			בית שמש	(1)		02-9923659	02-5605821	alon@agouti.co.il
אדריכל נוף	יועץ	ורד יעקבי סינגר		תפנית ניהול בניה	צובה	(2)		02-5331520		vered@tafnit-eng.com
דוקטור	יועץ	רון פרומקין			מבשרת ציון	(3)		02-5332028		ron.frumkin@gmail.com
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	(4)		077-4518726		office@kav-medida.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	אמי מתום מהנדסים	1	אמי מתום מהנדסים	חיפה	(5)		04-8681111		Ben-E@amymetom-ta.co.il

(1) כתובת: בית שמש 304 המלאכה 7.

(2) כתובת: קיבוץ צובה ת.ד. 8831.

(3) כתובת: ת"ד 1155.

(4) כתובת: משכית 15, הרצליה.

(5) כתובת: רחב יבנה 3, חיפה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 67

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 לתעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך השטחים כמפורט להלן:

1. קביעת ייעודי הקרקע למסחר ותעסוקה, דרך משולבת, דרך מוצעת ודרך ו/או טיפול נופי.

2. שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח למסחר ותעסוקה, מתקן הנדסי, דרך מוצעת ודרך ו/או טיפול נופי.

3. שינוי ייעוד הקרקע מדרך וטיפול נופי לדרך מוצעת.

ג. קביעת השימושים המותרים בכל מגרש.

ד. קביעת קווי בניין חדשים.

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.

ה. קביעת שטחי בניה מירביים.

ו. קביעת מספר קומות מירבי ל-25 קומות, מעל קומות חניה תת קרקעיות.

ז. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ומגבלות לשימושים תעסוקתיים.

ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה וטפסי איכלוס.

ט. קביעת הוראות לשטחי מסחר.

י. קביעת הוראות בגין שביל אופניים.

יא. קביעת מגבלות בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 67תכנון זמין
מונה הדפסה 67

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2
דרך מאושרת	8, 7
דרך מוצעת	9
דרך משולבת	6
דרך ו/או טיפול נופי	5 - 3
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	דרך מאושרת	8
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	5 - 3
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	1
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	2
זיקת הנאה	דרך ו/או טיפול נופי	4
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1
ציר אופניים	דרך ו/או טיפול נופי	5, 4
ציר אופניים	דרך מאושרת	8
ציר אופניים	מתקנים הנדסיים	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	4,113	17.20
דרך מאושרת	8,705	36.39
שטח ללא תכנון	5,640	23.58
שטח ציבורי פתוח	5,461	22.83
סה"כ	23,919	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	3,896.24	16.32
דרך מאושרת	8,290.14	34.72
דרך מוצעת	2,170.34	9.09
דרך משולבת	551.27	2.31
מסחר ותעסוקה	8,665.65	36.29
מתקנים הנדסיים	305.37	1.28
סה"כ	23,879.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	שטח לתחנת השנאה
4.1.2	הוראות
א	<p>חשמל</p> <p>1. מבנה הנדסי של תחנת חשמל:</p> <p>א. חדר מיתוג יבנה מתחת למפלס הרחוב גג המבנה יהיה בגובה מפלס פיתוח הקרקע, כמפורט בנספח הבינוי (נספח 1) בפרט תחנת השנאה.</p> <p>ב. שנאי מתח עליון יותקן בגובה 1 מטר מתחת למפלס המדרכה בחצר.</p> <p>2. מסביב לשטח תוקם גדר בגובה 2 מטר. כמו כן יש לבצע ניקוז.</p> <p>3. בצוע עבודות במבנה יעשה ע"י חברת החשמל.</p> <p>4. ראה סעיף 6.6 (חשמל) להלן.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תוואי הדרך ורוחבה יהא כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. 1. הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של המגרשים בתכנון המפורט, יעשה לאחר השלמת תכנון גבהי הדרכים ע"י אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים ע"י מהנדס הועדה המקומית. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכלל המגרשים לרבות מתקני השהייה כחלק בלתי נפרד מהתכנון.</p> <p>3. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>4. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>5. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כמפורט בסעיף 4.2.2 (א) לעיל.</p>

4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל ורכב, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי, חניה תת קרקעית, וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יותר מעבר לחניון תת-קרקעי בתא שטח 1.</p> <p>3. ביצוע פיתוח הדרך המשולבת בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> <p>4. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח.</p> <p>5. יישמר מעבר נגיש מהכביש המתוכנן מצפון לתא שטח מס' 1.</p>
4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	<p>1. דרך ציבורית כהגדרה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. קירות תמך, גננות, אמצעי ניקוז, פיתוח נופי, ריצוף, שבילים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ומתקני ספורט ובילוי, מבני שירות לתחזוקה ומתקנים הנדסיים, וכן קוי תשתיות עירוניים תת קרקעיים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תא שטח 3, 4, 5 ישמשו מעבר נגיש להולכי רגל/ אופניים בין רחוב יגאל ידן לתא שטח 1 והכביש החדש המתוכנן מצפון לו.</p> <p>2. ביצוע הפיתוח בתא שטח 3, 4, 5 בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ובתאום עם כל גורמי התשתיות העוברות בתא שטח 4.</p> <p>3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח השטח.</p> <p>4. בתא שטח 3 יותר מעבר רכב לכניסה למגרשים הסמוכים ממזרח.</p>
4.6	מסחר ותעסוקה
4.6.1	שימושים
	<p>1. מסחר- בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה, שירותי אשנב.</p> <p>2. תעסוקה- תעשייה מתקדמת (היי טק), משרדים ומשרדים מקבלי קהל, חללי תצוגה, סדנאות אמנים, מרפאות, מכוני כושר, אולמות אירועים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור דיגיטליים, שליחויות, מכבסות, מעבדות, מכוני רפואיים, מוסדות פיננסיים, משרדי ממשלה.</p> <p>3. מתקנים טכניים, מחסנים, מאגרי מים וחדרי שירות נלווים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יקבע על פי מפלס הכביש החדש המתוכנן מצפון לתא שטח 1. תתאפשר גישה נגישה למפלס הכניסה הקובעת מרח' יגאל ידן, וכן מכיוון הכביש החדש המתוכנן מצפון.</p> <p>2. תותר הגבהת ארבעת חזיתות הבניין להסתרת מתקנים טכניים בגג בתיאום עם אדריכל העיר.</p>

4.6

מסחר ותעסוקה

3. א. יותרו אלמנטים בולטים מקירות חיצוניים של הבינוי, ובהם חלקים אופקיים ואנכיים.
 ב. תותר הבלטת אלמנטים להצללה מעבר לקונטור המבנה, ובתנאי שגובהם יהיה לפחות 4 מ' מעל מפלס הקרקע הסופי.
 4. בכל מבנה תהיה כניסה מכיוון ציר יגאל ידין או מכיוון הרחבה בין מבנה A למבנה B.
 5. תכסית מבנה תהיה עד 1700 מ"ר עבור כל מגדל.



ב

איכות הסביבה

1. באזור התעסוקה יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש, באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בעסקים טעוני רישוי, יותרו שימושים שלא כלולים במטרות הרישוי העיקריות במטרה להבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים, בכפוף לפירוט המגבלות להלן:
 א. יצירה של פסולת מוצקה - מותרת פסולת משרדית ובכלל זה נייר וקרטון, וכן פסולת ביתית, ובכלל זה פסולת בתי אוכל בלבד.
 ב. לא תותר יצירה ואצירה של פסולת רעילה.
 ג. שימוש בדלקים- גז וחשמל בלבד.
 ד. שימוש ואכסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים - מותרים מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים.
 ה. שפכים - שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שומנים.
 ו. רעש ורעידות - איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.
 ז. ריחות - אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.
 ח. ביעוד התעסוקה ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס שאינם דיגיטליים, בתי קירור, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת.
 ט. לא יותר שימוש למסחר אזורי כגון סופרמרקט וחנויות גדולות.



ג

חשמל

1. חדר שנאים יוקם בתת הקרקע במגרשי התעסוקה.
 2. חדרי שנאים ייבנו לכל בניין בהתאם לכל הדרישות של חברת החשמל לגבי אוורור, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.
 3. תנאי למיקום חדר שנאים יהיה אפשרות כניסה בכל שעות היממה לעובדי חמ"י ורכבי משא.
 4. סמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת חשמל. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק את תשתיות ומתקני חברת החשמל בכל מקרה שיתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת מתקנים, סיכון תשתיות וכו') על פי שיקול דעת מקצועית של חברת החשמל ובתיאום איתה.
 5. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית על פי הצורך.
 6. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ואישור בכתב מחברת החשמל.



ד

חניה

1. תקן החניה להיתר יקבע על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
 2. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.

4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>3. קומות החניה יהיו תת קרקעיות בלבד. תותר בניית קומת חניה מעל גובה פני הקרקע הקיימת עד 2 מ' בלבד, לכיוון דרום ומערב, בתא שטח מס' 1, בתחום קו בניין. כל זאת ובלבד שמפלס התקרה של קומת החנייה יישמר מתחת למפלס הכביש המתוכנן בתא שטח מס' 8. חלק החניה הבולט מעל פני הקרקע יוצנע בפיתוח השטח, ויתואם עם מהנדס העיר בהתאם להוראות התכנית. במידה וגובה הגבהת החניון מפני הקרקע יהיה גבוה מ 2 מ', יקבע דירוג בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>לא תותר סגירת חורף או קירווי לילי עבור עסקים לאורך ציר יגאל ידן אלא אם יוותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	25	113.65	60 (1)	883	76500	1700	13600	61200	8665.4	A, B	1	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)				98	8500		1700	6800	8665.4	A, B	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
				3				26000	26000				A+B חניונים, מחסנים, מדרגות	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	85	20	60	60			305.3		2	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת שטחים משטחי מסחר לשטחי תעסוקה ולהיפך, עד 10% משטחי הבניה העיקריים.
- ב. לא תותר המרת שטח שירות לשטח עיקרי.
- ג. מעל גובה המבנה המצוין בטבלה, תותר הגבהת החזיתות עד גובה כיסוי מערכות, וכן בניית מאגרי מים ומערכות טכניות.
- ד. יותר ניווד שטחים עיקריים על קרקעיים לתת הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% מתא השטח. שטח קומתי לכלמגדל לא יעלה על 1700 מ"ר..
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאי להקמה

א. סיום ביצוע שלב ההכנה של פרויקט הפרדה מפלסית (תכנית 362400), ופינוי השטח, ובתיאום מול תכנית אב לתחבורה.
 ב. שמירה על מרחק של 40 מ' ממרכז כביש 1, לשמירה על תשתיות עוברות, לפי קו הבניין המצוין בתשריט.

6.2

עיצוב אדריכלי

א. נספחי הבינוי, התנועה, סביבה ונוף הינם נספחים מנחים, וניתן לערוך בהם שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבנייה המירביים בתיאום עם אדריכל העיר ירושלים.
 ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת עץ וכו'.
 ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ.

6.3



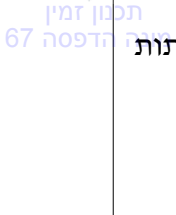
עתיקות

1. השטח בתחום התכנית הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו 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 בדן 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 חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, 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.

6.4

איכות הסביבה

1. בשטח התכנית, תיאסר פעולתם של עסקים אשר לצורך פעילותם הם נדרשים בהחזרת היתר רעלים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים.
 2. בכלל שטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בתוספת הראשונה לחוק אוויר נקי ו/או חומרים העלולים לפלוט חומרים אלו. הקלה מדרישה זו, תינתן לעסקים אשר נפח פעילותם בחומרים אלו נמוך מ- 10 ק"ג/שבוע. לצורך הוכחת עמידת העסק בסעיף זה, יידרש העסק בהצגת הצהרה חתומה על ידי עו"ד בה יפורטו שמות החומרים בהם עושה העסק שימוש אשר נכללים בתוספת הראשונה לחוק אוויר נקי ו/או צפויים לפלוט את חומרים אלו, לצד כמות צריכתם השעתית, יומית, שבועית, שנתית המשוערת. במקרים בהם לא עתיד העסק לעשות שימוש בחומרים הנכללים בתוספת הראשונה לחוק אוויר נקי ו/או צפויים לפלוט את חומרים אלו, יצהיר העסק על כך תוך כדי אימות הצהרתו על ידי עו"ד. במקרים בהם תוגש חוות דעת סביבתית/פרשה טכנית לעסק או המבנה, תיכלל הצהרה זו במסגרת המסמך.

	<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p>3. בכלל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל, יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר והריחות אל גג המבנה. בשטח התוכנית תיאסר הקמתם של ארובות חימוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה. לחילופין, ניתן יהיה להקל בדרישה זו ובתנאי שיוגש תצהיר על ידי יזם המבנה, כי במבנה לא יפעלו שימושים פולטי זיהום אוויר (לרבות בתי אוכל מבשלים) אלא משרדים בלבד. תצהיר זה יעוגן במסגרת תנאי היתר הבנייה.</p> <p>4. בכלל בתי האוכל אשר יוקמו בשטח התכנית, יותקנו ארובות פליטה/מתקני טיפול באוויר בכפוף לקבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. אוורור זה ישלט הן על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין). פליטת האוורור המאולץ של החניונים יהיה מעל למפלס הגג הגבוה. בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ניתן יהיה לקבל הקלה לגבי מיקום פתחי הפליטה.</p> <p>6. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור על בסיס מים במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p> <p>7. בשטח התכנית יאסר השימוש במרכזי מים. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וחברת הגיחון, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית, כאשר בכל מקרה רענון המרכזים לא יתבצע במבנה עצמו.</p> <p>8. חדרי טרפו, יוקמו בתת הקרקע, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה. ניתן יהיה להקים חדרי טרפו על קרקעיים בכפוף לתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>9. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 67</p>	<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.6</p>
	<p>המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שיפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
	<p>----תוקם תחנת השנאה בשטח למתקנים הנדסיים----</p> <p>א. כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.</p> <p>ב. תחנות השנאים בגבולות מגרשי התעסוקה יהיו תחנות פנימיות (במבנים) וימוקמו בתוך תחומי המגרשים המיועדים לבניה. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמודים.</p> <p>ג. על היזם לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכנית להיתר בניה. לא ינתן אישור להיתר בניה ללא תאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p>	

<p>6.6 חשמל</p> <p>ד. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על ידי היזם.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. המתכנן יגיש לחברת הגיחון רשת פרטית תוכנית אינסטלציה לחיבור המתחם המתוכנן לרשתות הביוב והניקוז כתנאי לקבלת היתר עבודה לפרויקט, יתאם את נקודות החיבור ויבצע את העבודה בהתאם לדרישות חברת הגיחון.</p> <p>ב. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>ג. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>ד. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>ה. בכל מבנה לתעסוקה ומסחר יקבע מקום למערכת לטיפול קדם בביוב ושוחות דיגום.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 הוראות פיתוח</p> <p>1. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>2. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 3 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי, לא יעלה על 3 מ', גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/ יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ-1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב או השטח הציבורי. תותר סטייה של עד 1 מ' מגובה זה, תוך הבטחה גישה נגישה לכניסות המבנה, ללא התאמת פני הפיתוח וללא שינוי גובה מקומיים של פני הפיתוח.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>א. יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לכריתה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>3. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>4. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>	<p>6.10</p>

<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. מספר הקומות העילי המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. שלביות הביצוע בהתאם לסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. פריקה, טעינה ופינוי אשפה ייעשו בתת הקרקע. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. מרחק מינימלי בין המגדלים לא יפחת מ-14 מטרים. מרחק זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>דרכי גישה ורחבות החילוץ למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, יהיו על פי התקן התקף לאותה עת, ובתיאום עם שירותי הכבאות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הצגת מאזן עודפי העפר חזויים ופתרונות לטיפול בחומרי החפירה. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הקמת אתר עירום עפר וגריסה באזורים בעלי חשיבות אקולוגית ונופית נמוכה. בתום השימוש יבוטל ההיתר לשימוש באזור זה אזור עירום עפר, והוא ישוקם בהתאם להוראות המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא.</p> <p>2. תנאי לאכלוס הוא ביצוע הדרכים והשבילים בפועל בתיאום עם אגף תושי"ה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>4. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>5. ראה סעיף 7.1 שלבי ביצוע להלן.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיאום והגשת תכנית פיתוח לאדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לביצוע עבודות גמר, מפרט לעקירה ושימור עצים, נטיעת עצים על גגות החניון ופתרונות לעיצוב הרחוב והצללתו.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז 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 הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון.

ו. תנאי להיתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

ז. תנאי להיתר בניה יהא אישור המחלקה לנגישות.

ח. תנאי להיתר בנייה /חפירה ראשון יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית, סקר סיכונים וכד'.

ט. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה בשטח התכנית יהיה הגשתו של מסמך ביצוע סביבתי האומדן את ההשפעות הסביבתיות כגון איכות אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, רעש, זיהום קרקע, פסולת וכד', עקב עבודות החפירה וההקמה על שימושי הקרקע הסמוכים (בית ספר ומגורים) ומציע אמצעים ונהלים לצמצום לרמה סבירה, אישור הדו"ח על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעתו בתנאי ההיתר.

י. תנאי למתן היתר יהא הבטחת מעבר חופשי של הולכי רגל מאזור תחנת הרכ"ל אל בית הספר המתוכנן בחלק הצפון מזרחי לתכנית.

יא. תנאי להיתר בניה יהיה הצגתו של מסמך המציג את הטמעתם של עקרונות תקן 5821 במבנה, אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו והמלצותיו בתכניות המבנה. לחילופין, יאושר המבנה כמבנה ירוק על ידי מכון התעדה מוסמך.

יב. תנאי להיתר בניה בתכנית יהיה עריכתו של נספח אקוסטי מפורט, תוך כדי קביעת המיגון האקוסטי הנדרש במבנים בדגש על החזיתות הפונות לדרך יגאל ידן.

יג. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין, ואישורו ע"י מחלקת כבאות בעיריית ירושלים.

יד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הפרדה נדרשים מתשתיות חשמל קיימות ומתוכננות במקום בדגש על מרחקי בטיחות בהיבט קרינה מייננת מקו המתח העליון במקום.

טו. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת נספח סביבתי להיתר ההקמה תוך כדי התייחסות למניעת מפגעי רעש, אבק, זיהום קרקע, פסולת וכד'. הגשת הנספח ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהוו תנאי להיתר הבניה.

טז. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקה מיקרו-אקלימית בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, תוך כדי הטמעתם במקרה הצורך של אמצעים ו/או קביעת הגבלות למעבר באזורים בהם צפויה הגברת רוח משמעותית. התקנתם של אמצעים אלו למיתון רוח לא תיחשב במניין השטחים המאושרים לבניה והקמתם לא תיחשב כסטייה מהוראות התכנית בהיבט קו בניין, עיצוב אדריכלי וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67

6.15

זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה, הינו תחום זיקת הנאה לטובת הציבור. בתחום זה יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים ללא מגבלה כלשהי. יתאפשר מעבר כל רכב ורחבות כיבוי וכן גינון ופיתוח (עפ"י תכנית פיתוח), התקנת מקומות ישיבה ואמצעי הצללה, גישה לחניונים ומעבר תשתיות (מים, גז, חשמל וכו') במפלסים מתחת לפני הקרקע.

2. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות עיריית ירושלים, בפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

3. לא תותר סגירה של שטח עם זיקת הנאה לאירועים פרטיים. תותר סגירת שטח זה בעת עריכת אירועים ציבוריים בתאום עם עיריית ירושלים, ובתנאי שלא יימנע מעבר רציף וחופשי של הולכי רגל ומעבר רכב חירום.



6.16	מגבלות בניה לגובה
	<p>1. גובה התכנית המאושר העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>3. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139, או תיקונו התקף) בעתיד במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למערכת הביטחון.</p>

6.17	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>א. החניה הנדרשת תהיה חניה תת קרקעית במלואה.</p> <p>ב. פריקה, טעינה ופינוי אשפה ייעשו בתת הקרקע. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה נכרת.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה ושטחי החניה בתת הקרקע ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מספר מקומות החניה לא יעלה על המספר בתקן התקף.</p> <p>ד. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p>



6.18	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה	<p>א. ביצוע התכנית יחל רק עם פינוי השטח, אשר שימש כשטח התארגנות להקמת המנהרות וסיום עבודות ההכנה של הקמת התכנית להפרדה מפלסית (תכנית מס' 362400).</p> <p>ב. אישור תכנון מפורט לביצוע הדרכים והשבילים בתחום התכנית.</p> <p>ג. תכנון דרכי הגישה בתאי שטח 3, 4, 5 תוך תיאום עם מערכות התשתיות העוברות בתת הקרקע.</p>
2	תנאי לטופס 4	<p>א. נטיעה של עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>ב. סיום ביצוע בפועל של כל הדרכים והשבילים כולל הדרכים והשבילים בתאי שטח 3, 4, 5 בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

7.2 מימוש התכנית

1. משך זמן להוצאת היתר בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהא 6 שנים מיום אישור התכנית. (היתר חפירה לא יחשב כהיתר לעניין זה).
2. ככל שלא תתחיל הבניה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים יוותרו בעינם, אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67



תכנון זמין
מונה הדפסה 67