

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0433474

בנין מסחר ומשרדים חדש בשכונת תלפיות דרום, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
04/12/2016

להפקיד את התכנית  
14/01/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

החלקה ממוקמת בין כביש משה ברעם ורח' האומן בכניסה הדרומית לאיזור התעשיה תלפיות, הבינוי המוצע תואם את מדיניות ההתחדשות העירונית באזור התעשיה תלפיות שמקדמת עיריית ירושלים. -שטחו של המגרש כ- 580 מ"ר (גוש 30131, מוסדר), חלק מחלקה 35 ו 36. -בשטח המגרש קיים מבנה בן 2 קומות המשמש למסחר. -התכנית המאושרת כיום מס' 4508 מיעדת השטח לאזור תעשיה. -התכנית מציעה:

1. הריסת הבניין הקיים בשטח.
2. הקמת בניין מסחר ומשרדים חדש.
3. שינוי יעודי קרקע מאזור תעשיה לאיזור למסחר-ותעסוקה.
5. הגדלת אחוזי הבניה ל 400% מירבי ב-9 קומות מעל 4 קומת חניה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית בנין מסחר ומשרדים חדש בשכונת תלפיות דרום, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0433474

**1.2 שטח התכנית** 0.580 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** ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219615 קואורדינאטה X

628540 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא באזור התעסיה תלפיות

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	האומן	40	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30131	מוסדר	חלק		35-36

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 13



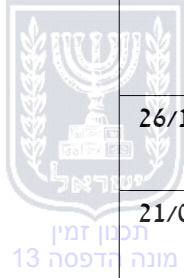
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/10/1995	261	4342	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 4508.	החלפה	4508
21/01/2010	1593	6052	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 מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			באסם עליאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם עליאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קוי בניין, מפלסי פיתוח.	20/09/2017	באסם עליאן	29/08/2017	1	1: 200	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח תנועה	20/09/2017	אשרף מסארוה	10/08/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	05/06/2016	יורם אלישיב	02/03/2016	1	1: 250	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
פרטי	פרטי	באסם עליאן			ירושלים	(1)				bassem.alayan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת בית צפפה 6 ירושלים.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	עיסה עליאן			ירושלים	(1)				bassem.alayan@gmail.com

(1) כתובת: שכונת בית צפפה 6 ירושלים.

**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	באסם עליאן	74547	משרד אדריכלים	ירושלים	ינאי	6	077-2031290	077-2031290	bma@netvision.net.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אשרף מסארוה	107668		טייבה	(1)		09-7996525	09-7996526	ashraf- m@zahav.net .il

(1) כתובת: תד 3393 בית הוכבים תחנת דלק גל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון: סופרמרקט, חנויות כל בו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכנויות רכב, סדנאות אמנים, מוסדות המשרתים את הציבור כגון: בנקים, דואר וכו'. מרכזי בילוי ופנאי: קולנוע, באולינג, גלריות לאמנות, אולמות כנסים וכו'. מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה, תחנות מוניות, חניונים מסחריים וכו'.
תעסוקה	בייעוד זה יותרו שימושי תעשייה מתקדמת (הייטק), משרדים למינהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, מלונאות, מרפאות ומכוני כושר, אולמות אירועים, בתי קולנוע, מרפאות, סדנאות אמנים, מרכזי שירות טלפוני, מרכזי תיקונים, תמיכה ושירות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור, שליחויות, מכבסות, מעבדות רפואיות, מכוני רפואיים, אולפני תקשורת וקולנוע, וכו'.

**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**

הריסת בניין קיים והקמת בניין מסחר ומשרדים חדש בן 9 קומות מעל 4 מפלסי חניה תת קרקעיות

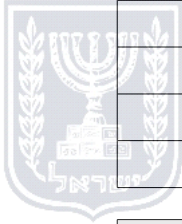
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע משטח לתעשייה לאזור מסחר ותעסוקה.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת שטחי בניה מרביים.
4. קביעת מספר קומות.
5. קביעת הוראות עבור זיקת הנאה לציבור.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי	מסחר ותעסוקה	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	580	100
סה"כ	580	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	579.5	100
סה"כ	579.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. תעסוקה</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה והכל בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מספר הקומות המרבי 9 קומות, מעל 4 קומות חניה ושרות תת-קרקעית.</p> <p>2. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט התכנית. קו בניין צידי לכיוון המגרש השכן מצפון אפשר שיהיה בקו בניין 0 בכפוף להסכמה עם בעלי המגרש השכן.</p> <p>3. תכנית הבניה העילית לא תעלה על 60% משטח הקרקע.</p> <p>4. השימוש בקומת הקרקע והקומה הראשונה יהיה למסחר, לא תאפשר המרת שטחים משימוש מסחר לתעסוקה.</p> <p>5. הפיתוח לשטח המגוון בחזית המגרש יעשה בהתאם להנחיות עיצוב שפ"פים במתחם תלפיות בעריכת חב' עדן/תלפיות.</p> <p>6. מפלס השצ"פ הגובל בתכנית יהיה באותו גובה של מפלס הפיתוח על מנת להבטיח רצף ונגישות של המרחב הציבורי.</p> <p>7. מפלס הפתוח המצרני לרח' האומן ייקבע בהתאמה למפלס המדרכה הסמוכה, על מנת להבטיח קיומו של מרחב הליכה רציף לטובת הציבור.</p> <p>8. גובה גדר לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>9. מתקני האשפה לא יחרגו מקווי הבניין.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>1-תנאי להיתר בניה הוא תאום ואישור מראש ובכתב עם חח"י מחוז י-ם בדבר שילוב תחנת שנאים/מיתוג תת קרקעית במתחם על פי הצורך החשמלי.</p> <p>אופי האספקה (מתח נמוך/מתח גבוה) יקבע עפ"י דרישות המזמין ותקנות חברת החשמל בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה.</p> <p>2-תנאי למיקום של חדר שנאים/מיתוג אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד ועובדי חברת החשמל.</p> <p>3-מקום מדויק וגודלו של חדר שנאים/ מיתוג יקבע בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה בתאום עם חח"י מחוז י-ם וכתנאי למתן ההיתר.</p>
ג	<p><b>תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1.קומת החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>2.בעת הגשת בקשה להיתר יש לתכנן התחברות עם כביש קיים כולל מדרכה,בתיאום עם אגף תושי"ה שבעיריית ירושלים.</p> <p>3. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.</p>

4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושיה לתכנית הסדרי בטיחות כגון רמזורים, המאפשרים תנועה בטוחה בכל הרמפות בבניין המוצע.</p> <p>5. תנאי לאיכלוס יהיה השלמת הסדרי הבטיחות בהתאם לתכניות שיאושרו כאמור.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>גדר והמבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לעת מתן היתר בנייה ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, קו הבניין לכיוון המגרש מצפון אפשר שיהיה קו בניין 0 בתיאום ובכפוף להסכמת המגרש השכן. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. זיקת ההנאה הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. שלביות הביצוע בהתאם לטבלה 7.1 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר השימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות החיצוניים של הבניין.</p> <p>3. עיצוב חזיתות המבנה יהיה בתיאום עם מהנדס העיר בעת מתן היתר בניה.</p> <p>4. חלונות ופתחים יחושבו במנין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן.</p> <p>5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר עירוני לירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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>
ט	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם רשות לכבאות וההצלה בדבר:</p> <p>1. הכשרת רחבת הערכות ודרכי גישה לרחבת הערכות לכיבוי אש, בכפוף לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p> <p>2. בבניינים שגובהם יותר מ' 13 מ' יש לתכנן חדר מדרגות מוגן ו/או להתקין מערכות מתזים.</p> <p>3. תוואי צנרת הגז יהיה בתוך המגרש. במידה והצנרת תחרוג משטח המגרש יש לציין את מיקום הגז ומיקום מטווח הצנרת.</p> <p>4. דרכי הגישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, יהיו ברוחב שלא יפחת מ' 4.0 מ' ורדיום סיבוב שלא יפחת מ- 16.0 מ', וזאת ע"מ להבטיח כניסה של רכבי כיבוי עם מנופים גבוהים.</p> <p>5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100.0 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש לפי תקן ישראלי ת"י 448.</p>



## 4.1

## מסחר ותעסוקה

6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים תהיה לפי 2,000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
7. כדי לספק כמויות אלו, מומלץ שקוטר הקו העירוני לא יפחת מ- "6".
8. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד, ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.
9. אין בתנאים לעיל לפטור מהגשת תוכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו, והם מהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתר בנייה.
- תנאים למתן לטופס 4:
1. אישור המהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה על תקנות וכי אינו מסכן את תהליך הבנייה.
  2. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתוכנית ורדיוס הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
  3. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.
  4. אישור מתכנן מערכת אספק המים, כי המערכות תוכננו לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום, וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם לתנאים לעיל.

## תנאים למתן היתרי בנייה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול התייחסות לנושא הצמחיה, ריהוט רחוב, חומרי ריצוף, מקומות ישיבה, הצללה ונטיעת עצים.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום החזית המסחרית בהתאם לתדריך אדריכל העיר וחבי' עדן תלפיות.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
5. תנאי למתן היתר בנייה תאום הפתרון למתקני האשפה עם אגף התברואה בעיריית ירושלים ובהתאם לתכנית האב לתלפיות. פתרונות האשפה לא יחרגו מקוי הבניין.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח הציבורי הגובל ממזרח לתכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התכנון עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התכנון עם המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות.
9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התכנון עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התכנון עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התכנון עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.

4.1	מסחר ותעסוקה
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאים למתן לטופס 4 :</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע פיתוח השטח הציבורי בפועל.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בחזית הבניין בתיאום מול מחלקת שפ"ע.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2782/0 "ירושלים, בית צפפא" י"פ : 1390 עמ" 2159 מיום : 31/08/1967 ; הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מדרום למגרש בהתאם ל תממ 1 / 30 ובאישור היח' הסביבתית בעירייה.</p>
יד	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1-תנאי למתן היתר בניה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לשימושים במסחר.</p> <p>2.עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3.מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>4.מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>5. הבנייה תכלול אלמנטים של בנייה ירוקה על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעניין טיפול במי הנגר.</p> <p>7.תנאי למתן היתר בנייה יהיה תכנון אמצעים למיתון הרוח אשר לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין הכול באישור מהנדס העיר.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	4	9	(2) 31.5	60	(1) 83.9	487		0	38	449	580	1	מסחר ותעסוקה		
(3)	(3)	(3)	(3)	4	9	(2) 31.5	60	(1) 682.2	3957	2129	0	171	1657	580	1	מסחר ותעסוקה		
(3)	(3)	(3)	(3)	4	9	(2) 31.5	60	(1) 766.1	4444	2129	0	209	2106	580	1	מסחר ותעסוקה		

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

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.  
 השטחים עבור המסחר יהיו 487 מ"ר מירבי מתוכם 449 מ"ר שטח עיקרי ו 38 מ"ר שטח שרות. לא תתאפשר המרת שטחים משימוש מסחר לתעסוקה.  
 לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה המירביים הם 400%.
- (2) מעל גובה זה תותר בניית חדר מדרגות ומעקה תקני.
- (3) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.2

#### זיקת הנאה

- א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.

### 6.3

#### היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הבניה בתחום התכנית כולל פיתוח השטח הציבורי תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	קבלת היתר בניה ראשון	הגשת תכנית פיתוח השטח בדגש על זיקת ההנאה הכוללת את השצ"פ הסמוך, נטיעת עצים וגינון והכל בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי לקבלת טופס אכלוס	תנאי למתן טופס 4 לכל שלב יהיה הבטחת וביצוע האמור לעיל לשיעור רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.