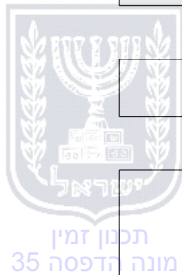


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0351411

לב תלפיות- מתחם מסחר ותעסוקה ברח' האומן, 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 :  
07/02/2017

להפקיד את התכנית  
27/02/2018

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

התכנית ממוקמת ברחוב האומן בתלפיות, במקום חלה תב"ע 1718 המגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה ומאפשרת בניוי של 224 אחוזי בנייה עיקריים (לא כולל שטחי השירות). לאחרונה אושרה "תכנית אב לאזור התעשייה תלפיות" המאפשרת הגדלת זכויות הבניה, עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה, תכנית זו אושרה כתכנית אב בועדה המקומית והמחוזית. התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מתעשייה לדרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, לשימושים של משרדים עירוניים. הגדלת אחוזי הבניה ל- 400 אחוזי בנייה מירביים, והקמת מגדל משרדים בן-12 קומות מתוכן 9 קומות בנסיגה של מגדל מעל 3 קומות מסד למסחר ומשרדים, כל זאת מעל 4 קומות תת"ק לאחסנה וחנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

לב תלפיות- מתחם מסחר ותעסוקה ברח' האומן, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0351411

מספר התכנית

9.619 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	219860
קואורדינאטה Y	628677

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברחוב האומן 17, אשר באזור התעשייה 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	ב17	האומן	ירושלים

אזור התעשייה תלפיות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30131	מוסדר	חלק		83

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 35



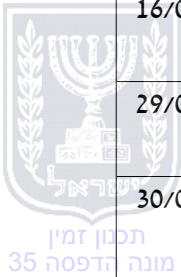
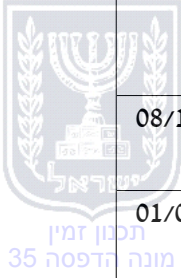
תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/12/1974	562	2071	הוראות תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 1718.	החלפה	1718
01/09/1983	2840	2956	הוראות תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3045.	החלפה	3045
03/03/1985	1556	3169	הוראות תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3302	החלפה	3302
25/10/1987	154	3494	הוראות תכנית זו מבטלות הוראות תכנית א/3439.	החלפה	א /3439
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	הוראות תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	החלפה	62
29/08/1963		1031	הוראות תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 974	החלפה	974
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		07/01/2018	יגאל לוי	07/01/2018	נספח מס' 1 - מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות	לא
חתכים	מנחה	1: 250		22/05/2017	יגאל לוי	04/09/2017	נספח מס' 2 - נספח חתכים וחזיתות, מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות	לא
תנועה	מנחה	1: 500		20/11/2017	ינון הנדסה	02/01/2018		לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1		29/08/2016	אלון טופצייק	29/08/2016	נספח מס' 4-חוות דעת סביבתית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/11/2017	מאיר לוי	22/11/2017		לא

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			ריט 1 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	6	03-7686700	03-7686710	shmuelsh@reit1.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שמואל סייד 51983187

דרור גד 22359087, כתובת: רחוב הנחושת 6, רמת החייל, ת"א.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ריט 1 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	6	03-7686700	03-7686710	reit1@reit1.co.il

(1) כתובת: רחוב הנחושת 6, רמת החייל, ת"א.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-9969697	02-9969211	
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו (2)	216	02-6208422	02-6208427	
חוכר				ריט 1 בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	6	03-7686700	03-7686710	reit1@reit1.co.il

(1) כתובת: ירושלים.

(2) כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר קומה 6.

(3) כתובת: רחוב הנחושת 6, רמת החייל, ת"א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

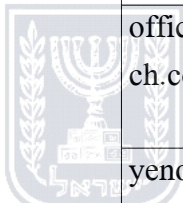
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
	יועץ תחבורה	ינון הנדסה	116687	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(1)	4	04-8569000		yenon@yeno n.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	(2)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(3)	3	02-5816818		medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: יוזמה 4, טירת כרמל.

(2) כתובת: המלאכה 7 בית שמש.

(3) כתובת: המרפא 3, הר חוצבים, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור	בייעוד זה יותרו שימושים ציבוריים בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, לשימושים של משרדים עירוניים.
מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון: סופרמרקט, חנויות כל בו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכניות 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, מרכז 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**

הקמת מתחם מסחר, תעסוקה, משרדים ומבנים לשימושים ציבוריים, בבניין המורכב מ 3 קומות מסד ומגדל בן 12 קומות סה"כ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
4. קביעת שטחי בנייה מרביים.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת מספר קומות.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות לסטיה ניכרת.
10. קביעת הוראות בגין הפקעה.
11. קביעת הוראות עבור השימושים הציבוריים.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	9,619.88	100
סה"כ	9,619.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.97	1.15
דרך מוצעת	365.4	3.80
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,143.51	95.05
סה"כ	9,619.88	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות המרחב הציבורי.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
<b>4.3</b>	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. תעסוקה 2. מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה 3. מבנים ומוסדות ציבור והכל בהתאם להגדרות סעיף 1.9
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תותר הקמת מבנה בן 3 קומות מסד עבור מסחר ומוסד ציבורי ועליהן מגדל בן 9 קומות נוספות עבור תעסוקה, סה"כ 12 קומות, זאת על גבי 4 קומות תת קרקעיות. 2. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת המסד החדשה ישמש כמוסד ציבור בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון, בגודל של 900 מ"ר לשימושים של משרדים עירוניים. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית. 2. המיקום הסופי של שטח ההפקעה ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון. 3. יותר שימוש במבנה הקיים בתא שטח 1 על פי הקיים היום. 4. יותר שימוש מסחרי בתת הקרקע. 5. תותר תוספת בנייה במסד על חזית רחוב האומן עבור שימושים מסחריים. 6. יותרו שינויים אדריכליים והנדסיים במבנה הקיים ולאורך כל הקומות ובחזיתות לשם תוספת מגדל לשימושים מעורבים. 7. יותר שינוי בפיתוח ובכניסה לחניונים הקיימים.

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.3**

8. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח מס' 1.
9. הכניסה הקיימת לחניון התת קרקעי תקורה. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. יותר השימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר לעת היתר בניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
3. חלונות ופתחים יחושבו במניין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן.
4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.
5. עיצוב המבנה והחזיתות יתואם עם מחלקת מהנדס העיר.
6. מערכות מכניות על הגג יוסתרו על ידי מעקות בגודל של 2.0 מ' לפחות ויאושרו על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		80	(1) 604	18671.16	18671.16					9143.5	1	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)											9143.5	1	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	12	62.2	60	(1) 604	35674.44	1890.92	5276.6	5465.62	27733.11	9143.5	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)				604	900				900	9143.5	1		מסחר תעסוקה ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

1. השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
2. סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 400% מירבי מתא השטח + 900 מ"ר עבור הפרשה מבונה.
3. סה"כ קומות מעל מפלס הקרקע: 12 קומות. 3 קומות מסד ו 9 קומות מגדל מעליו.
5. יותר ניוד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע. לא יותר ניוד שטחים תת-קרקעיים אל מעל הקרקע.
6. תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 80%.
7. +62.2 = גובה אבסולוטי +712.5 מעל פני הים. מעל לגובה זה יותר מעקה בנוי וכן חדרי מדרגות וחדרים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ 400 אחוזי בנייה מירביים.

(2) על פי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי, לא יותר שימוש במעליות רכב בכניסה למרתפי החניה ממפלס הרחוב.</p> <p>3. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה ותהא עפ"י תקן חניה הארצי. הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p> <p>4. איזור פריקה וטעינה הקיים במבנה ממוקם במפלס התת קרקעי וישמש את הבינוי החדש. אזור זה שייך לחברת ריט 1 ואילו הקומה מעליו שייכת לחברה אחרת (על פי הסכם החכירה המצורף בצרופות לתכנית). על כן אזור הפריקה והטעינה נמצא מחוץ לגבול התכנית.</p>
6.2	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המרביים כפי שמצויינים בתשריט ובטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת, למעט עבור פתרונות קונסטרוקטיביים למגדל באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. התכסית המקסימאלית- 60% משטח מגרש לקומת מסד הינה מחייבת, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. הוראות שלביות הביצוע על פי סעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 לכל החלקה, בדגש על הכיכר, וזאת בין השאר לעניין אופן פיתוח הכיכר כהמשך רציף של המדרכה, ריהוט עירוני ונטיעת עצים בה. התכנית תכלול התייחסות לנושא הצמחייה, ריהוט הרחוב, חומרי הריצוף, לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד אגף שפע בעיריית ירושלים, וכן המחלקה לתחזוקת כבישים ומדרכות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא 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 כרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא 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 היתר 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</p>



## 6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

- המוצהרת באתר טיפול מורשה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח גג קומת המסד כ"חזית חמישית" ירוקה הכוללת גינון, טיפול נופי וכד'.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לנושא מפלסי הדרך, וזאת לצורך התאמה בין המפלס המוצע בתכנית זו למפלסי המגרש המצרני המצוי בהליך של היתר בניה.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לשימוש הציבורי ומיקומו.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה לשימושי המסחר בתכנית.
14. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות הבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים לשימושים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

## 6.4

## תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה מסירת השטח המיועד להפרשה מבונה לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבני ציבור בעיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה השלמת ביצוע פיתוח החלקה בדגש על זיקת ההנאה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה מינוי חברת ניהול למבנה.
4. לא ינתן טופס אכלוס ו/או כל תעודת גמר אלא לאחר שבוצעו כל ההוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעתה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

## 6.5

## הפקעות לצרכי ציבור

1. השטח המסומן בנספחי הבינוי, בשטח של 900 מ"ר, יופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.
2. לעת הגשת היתר בנייה, יש לתאם את בינוי השטח הציבורי עם המחלקה לתכנון מבני ציבור והמחלקה למדיניות תכנון.
3. המיקום הסופי של השימוש הציבורי ייקבע לעת מתן היתר הבנייה בתיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור והמחלקה לאיכות הסביבה.

## 6.6

## איכות הסביבה

1. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק בשטח התוכנית, תותנה בקבלת אישור המחלקה

- לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'.
2. לאור סמיכות התוכנית לתחנת התדלוק, בשטח התכנית, תיאסר הקמתם של מבני ציבור רגישים, במרחק הנמוך מ- 80 מ' ממיכלי הדלק ואיי התדלוק של תחנות התדלוק הסמוכות.
3. במבנה תוקצה חצר אחורית ו/או שטח ייעודי בחניון המבנה אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'. כמו כן, תשמר אופציה להסבתו של שטח בגודל של כ- 30 מ' באזור זה, להקמתם של מתקני טיפול בשפכים.
4. במבנה יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה. בשטח התוכנית תיאסר הקמתם של ארובות חימוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה.
5. עקב תעשייה מזהמת בסביבת התכנית, פתחי יניקת האוויר הצח למערכות האקלום במבנה ימוקמו על גג המבנה.
6. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האורור יש להקפיד על מרחק של כ- 10 מ' בין ארובות הפליטה ובין יניקת האוויר של מערכות האורור.
7. עבור שימושי ההסעדה אשר יוקמו בשטח התכנית, יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. פליטת מנדפי מעבדות במקום תתועל אל גג המבנה. הפליטה תתבצע במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
9. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה לכל הפחות. אורור 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) פתחי האורור יופנו אל גג המבנה. ניתן להקל מסעיף זה, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובתיאום מראש.
10. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חימונית אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.
11. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.
12. בשטח התכנית יאסר השימוש במרכזי מים. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית, כאשר בכל מקרה רענון המרכזים לא יתבצע במבנה עצמו.
13. בשטח התכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו- ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים" משנת 2014 ו/או אישורו התקף.
14. בכלל השימושים בשטח התכנית, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1). במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים, אישורו על ידי היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר הבניה.



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>15. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>15. במסגרת אישור היתר בניה בשטח התכנית, יש להטמיע את המגבלות והתנאים הבאים בנושאי מרחקי הפרדה ממחזיקי חומרים מסוכנים:</p> <p>תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק עבור רצפטור ציבורי, תותנה בקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כי לרצפטור הציבורי לא נשקפת סכנה בלתי סבירה כתוצאה מאחסון חומ"ס באזור. לצורך בחינת הבקשה, ידרש המבקש להציג מסמך הסוקר את שימושי הקרקע באזור בהתייחס למרחקי ההפרדה הנדרשים מהם בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצא כי הרצפטור הציבורי נמצא בתחום רדיוס ההשפעה של מחזיקי חומ"ס באזור, תותנה הקמתו של האחרון בצמצום הסיכון לרמה מקובלת וזאת על ידי נקיטת צעדי מניעה בתיאום אל מול מחזיק החומ"ס כגון צמצום כמות החומרים המותרת לאחזקה והתקנת אמצעי בקרה והפחתה פאסיביים ואקטיביים. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לממצאי המסמך ומסקנותיו ויישום הצעדים הנדרשים בפועל, יהוו תנאי מקדים לאישור היתר הבנייה/רשיון העסק.</p> <p>16. חדרי האשפה יוקמו בחצר תפעולית, חזית בניין צדדית או בחניון תת קרקעי, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>17. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>18. בכלל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תתוקן מערכת איסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול, טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>19. במבנה יוקם מרכז מחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.</p> <p>20. תנאי לכניסה לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה/רשות הרישוי, יהיה הגשת דוח מיקרו אקלים לעניין השפעת המגדל המתוכנן על השפעת הרוחות ומתן פתרונות אדריכליים מבונים למיתון הרוח. בניית האלמנטים למניעת מטרדי הרוח לא יכללו במניין שטחי הבנייה בתכנית.</p> <p>21. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>22. חדר שנאים- לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>23. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט (מערכות אוורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של דברי מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>25. תנאי להיתר בנייה בשטח התכנית יהיה הצגתו של מסמך המציג את הטמעת עקרונות תקן הבניה הירוקה בתכנון המבנה. הכנת המסמך, תתואם מראש אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר אישורה למסמך ולהטמעתו בתכניות המבנה יהיה תנאי לאישור התכנית.</p>	

<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.8</b>
<p>26. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות הבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים לשימושים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>27. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.</p> <p>28. הכניסה לחניון מרחוב האומן תהיה מקורה, ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	

<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.9</b>
<p>הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אוויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>גמישות לתכנית סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>	<b>6.11</b>
<p>ניתן יהיה להזיז, לשנות צורה ובלבד ששטח זיקת הנאה יישמר בצורה רגולרית והכל באישור מהנדס העיר.</p>	

<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>	<b>6.12</b>
<p>1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר רגלי כתנאי להיתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	1. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1/100 למגרש ולאזור המסומן בזיקת הנאה לאישור מהנדס העיר. 2. קבלת היתר בנייה לשימושים לצרכי ציבור

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>בהתאם לתכנית זו.</p> <p>3. בניית קומות המסד תבוצע בהינף אחד.</p> <p>4. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות הבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים לשימושים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p>
2	קבלת היתר עבור המגדל	בניית המגדל
3	קבלת טופס אכלוס 4 לקומת המסד	<p>1. קבלת טופס אכלוס 4 לשימושים לצרכי הציבור בשטח שלא יפחת מ 900 מ"ר, ומסירת השטח לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>2. השלמת ביצוע הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח בדגש על זיקת ההנאה שאושרה על ידי מהנדס העיר.</p> <p>3. מינוי חברת ניהול לפרויקט בפועל בתיאום עם לשכת התכנון.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.

