

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0487694

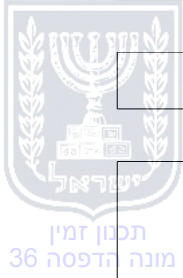
מתחם תלפיות - רחוב התנופה פינת פייר קניג

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית הוא במגרש ביעוד תעשייה, בפינת רחובות פייר קניג והתנופה, באזור התעשייה של תלפיות. ע"פ תכנית האב לאזור התעשייה תלפיות ניתן להגדיל את זכויות הבניה במגרש וכן להרחיב את השימושים במגרש.

מטרת תכנית זו הינה שינוי ייעוד הקרקע למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, הגדלת זכויות בניה לכדי עד 535% משטח המגרש ובנוסף קביעת שטחים לצרכי ציבור, קביעת דרכים חדשות, וזאת לצורך הקמת מגדל משרדים בן 13 קומות מעל מסד בן 5-6 קומות (2 קומות מסחר ו-3 ו/או 4 משרדים), ובסה"כ 18 קומות, ומעל עד 4 קומות מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0487694

1.2 שטח התכנית 9.994 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	220425
	קואורדינאטה Y	628750

1.5.2 תיאור מקום

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	גנרל קניג פייר	37	
ירושלים	גנרל קניג פייר	41א	
ירושלים	התנופה		

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30140	מוסדר	חלק	30	

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/11/1969	464	1575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1522 ממשיכות לחול.	החלפה	1522
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62
29/08/1963		1031	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 974 ממשיכות לחול.	החלפה	974



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא גולדשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 50 16/10/2018	גיא גולדשטיין	14/10/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה - גליון תכניות	14: 21 01/05/2019	גיא גולדשטיין	01/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי מנחה - גליון חתכים וחזיתות	14: 21 01/05/2019	גיא גולדשטיין	01/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	11: 23 07/03/2019	אלכסנדרה גוסובסקי	20/02/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	חוות דעת סביבתית	16: 57 26/06/2018	רון לשם	26/06/2018	53		רקע	איכות הסביבה *

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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	אורן חלפון		אלפא גידורים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9			orenh@ftrade.co.il
	פרטי	צחי בן אליעזר		נכסי פנדום הברזל בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6123965		main@sufri-group.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צחי בן אליעזר		נכסי פנדום הברזל בע"מ	רמת גן	החילוון	5	03-6123965		main@sufri-group.com
פרטי	אורן חלפון		אלפא גידורים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9			orenh@ftrade.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	גיא גולדשטיין	14623370	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי		אמאב תחבורה (1995) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	Sandra@amav.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	(1)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3694.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון: סופרמרקט, חנויות כלבו, חנויות לביגוד, הנעלה וכד', ריהוט, חומרי בניה, סוכניות רכב, סדנאות אמנים, מוסדות המשרתים את הציבור כמו בנקים, דואר וכו', מרכזי בילוי ופנאי, אולמות כנסים, מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה, תחנות מוניות וכד'.
תעסוקה	בייעוד זה יותרו שימושי תעשייה מתקדמת (הייטק), משרדים למיניהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, מרפאות ומכוני כושר, מרכזי שירות טלפוני, מרכז תיקונים, תמיכה ושירות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור, שליחויות, מכבסות, מעבדות רפואיות, מכוני רפואיים וכד'.
תעשייה זעירה ומלאכה קלה	מוסכים, נגריות, מסגריות, בתי מלאכה וכד'.

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 למסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, דרך ו/או טיפול נופי ודרך מוצעת.
- ב) קביעת זכויות בניה.
- ג) קביעת הוראות בינוי למבנים בגובה 18 קומות ו- 6 קומות מסד.
- ד) קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה לצרכי ציבור.
- ה) קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
דרך ו/או טיפול נופי	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	9,994	100
סה"כ	9,994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	433.61	4.35
דרך מוצעת	817.94	8.20
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,724.06	87.45
סה"כ	9,975.6	100

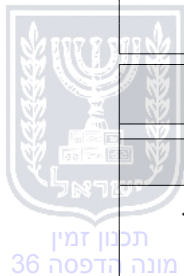
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר ע"פ המוגדר בסעיף 1.9 בקומת הקרקע ובקומה שמעליה (2 קומות המסד הראשונות), וכן בתת הקרקע.</p> <p>ב. תעסוקה ע"פ המוגדר בסעיף 1.9 בשאר הקומות שמעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. תעשייה זעירה ומלאכה קלה, ע"פ המוגדר בסעיף 1.9.</p> <p>ד. במרתפים: חניה, אחסנה ושטח שירות ע"פ השימושים המותרים בתקנות התכנון והבניה, מסחר ע"פ המוגדר בסעיף 1.9.</p> <p>ה. שטח למבנים ומוסדות ציבור בקומות המסד: שטח בנוי בגודל 1,300 מ"ר (עיקרי + שירות) לצרכי שניים מתוך השימושים הבאים: תרבות, קהילה, רווחה ואמנות.</p> <p>קביעת השימושים והבינוי המפורט יתואמו מול המח' למדיניות התכנון לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>שטחי הבניה עבור מבנים ומוסדות ציבור יהיו בנוסף לשטחי הבניה שנקבעו עבור מסחר ותעסוקה במגרש.</p> <p>ו. מתקנים טכניים על גגות המבנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א (א) מס' קומות מירבי: תותר בניית עד 18 קומות מעל הכניסה הקובעת, שהיא מפלס רח' פייר קניג: מגדל בן 13 קומות, מעל 5 או 6 קומות מסד (2 קומות ראשונות למסחר ו-3 נוספות לתעסוקה וכן קומה אחת נוספת למבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בנספח הבינוי), מעל עד 4 קומות מרתף תת קרקעיות.</p> <p>ב) באגף המזרחי תותר קומת מסד נוספת לצורך בניית שטח למבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בנספח הבינוי. שינוי במיקום שטח זה, בתוך תחומי קומות המסד בלבד, לא יהווה שינוי לתכנית. מיקום שטח זה במסד יהיה מחייב.</p> <p>ג) קומות המגדל: שטח קומת משרדים טיפוסית במבנה המשרדים התמיר יהיה עד 1,700 מ"ר לקומה. תתאפשר גמישות במיקום המגדל בתחום המגרש לעת מתן היתרי בניה, בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>ד) בפינה הצפון מערבית של המגרש במפלס רח' פייר קניג תהיה חזית מסחרית. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ה) בסמוך לפינה הצפון מזרחית של המגרש יבנה שטח בשימושי תעשייה זעירה או מלאכה קלה בשטח כולל של לפחות 150 מ"ר, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ו) שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>1. השטחים ימוקמו ברציפות באחת מקומות המסד באגף המזרחי, כמסומן בנספח הבינוי, ויהיו בעלי נגישות מלאה מגרעין המדרגות והמעליות ובעלי כניסה נפרדת.</p> <p>2. תנאי להיתר הבניה יהא קביעת השימוש המוצע בתיאום עם המחלקה למדיניות התכנון בעיריית ירושלים.</p> <p>3. הבעלות בשטחים הבנויים לצרכי ציבור תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>ז) הכניסה לחנויות לאורך רח' פייר קניג תהיה ישירות מן הרחוב.</p> <p>ח) פתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים.</p>



4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>חניה</p> <p>(א) מס' מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת קבלת היתר הבניה. (ב) חניה לאפניים ואופנועים: ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. אם לא יהיה תקן עירוני לאפניים ואופנועים יעשה שימוש בתקן הארצי. (ג) חניית האפניים תתוכנן ותבוצע במקבצי חניה גדולים ככל האפשר. לכל מקבץ חניית אפניים תהיה נגישות נוחה ובטוחה מהרחוב, לרבות מעלית במימדים המספיקים להסעת אפניים. (ד) לא תותר כניסה לחניון התת קרקעי מכיוון רח' פייר קניג. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. (ה) 234 חניות (30% מכלל החניות) תשמשנה כחניון ציבורי פתוח לציבור בתשלום.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(א) יותר השימוש בחומרי גמר לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות החיצוניים של מגדל המשרדים. יותר השימוש בחומרי הגמר הנ"ל בשילוב של אבן טבעית מרובעת ומסותתת בקירות החיצוניים של קומות המסד. (ב) עיצוב החזיתות יהיה בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו לעת הוצאת היתר הבניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח חזיתות קומות המסד יבנו באבן טבעית. (ג) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנינים, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980. (ד) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי יבוצע עם מה"ע או מי מטעמו. (ה) בקומת הרחוב לאורך רחוב פייר קניג תהיה החזית המסחרית בנסיגה של 4 מ' ליצירת קולונדה. גובה קומת העמודים יהיה כ- 6 מ'. (ו) מפלס גג המסד יפותח כגג ירוק לרווחת הציבור באזורים הפנויים ממתקנים טכניים על הגג. הגג יכלול נטיעות עצים. יובטח בית גידול בעומק של 1.5 מ' לפחות. (ז) הסתרת מתקנים על גג המגדל: כל המערכות והמבנים על הגג יוטמעו בתוך קומת הגג בשלמותם. (ח) לא תותר כל חריגה על פני הקרקע ובתת הקרקע של אלמנטים אדריכליים/קונסטרוקטיביים לתחום תכנית הקו הירוק מס' 101-0209593.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1) קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט. קו הבנין כלפי רחוב פייר קניג הינו קו בנין מחייב לאורך 60% לפחות מאורך חזית הרחוב.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>(א) זיקת הנאה להולכי רגל:</p> <ol style="list-style-type: none"> השטח המסומן בתשריט כתחום לזיקת הנאה מיועד למעבר הולכי רגל ואפניים. כתנאי לתעודת גמר תירשם הערה בספרי המקרקעין להבטחת מעבר זה. שטח זה יפותח לצורך הרחבת המדרכה לאורך רחוב פייר קניג ע"י ריצוף תואם, ריהוט רחוב וכד', בהתאם להנחיות העיריה. רוחב כל זיקת הנאה בחזית רחוב פייר קניג תהיה מישורית ולא יותר שיפוע כניסה לחניון בתחום זה.





<p align="center">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>4. תותר הוצאת שולחנות וכסאות תוך הבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל בתחום הקולונדה. 5. תותר סגירת חורף זמנית בשטח זיקת ההנאה לכיוון רח' פייר קניג. 6. לעת מתן היתר הבניה תיקבע זיקת מעבר לציבור בתוך המגרש. מיקום והיקף זיקת ההנאה המדויקים ייקבעו לעת מתן היתר בניה. (ב) זיקת הנאה לרכב: בשטח זה תובטח זכות מעבר לכלי רכב.</p>	
<p align="center">דרך מוצעת</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>(א) מעל פני הקרקע: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. (ב) יותרו עד 4 קומות חניה מתחת לתא שטח 2 לשימוש תא שטח 1 הגובל בו. (ג) בתא שטח 2 יתאפשר שילוב רמפת ירידה למרתפי החניה של תא שטח 1.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(א) בתחום תא שטח 2 יתאפשר למקם שטחי חניון תת קרקעיים מעברים, אזור תפעולי ומקומות חניה, ובלבד שמקומות החניה בתחום זה יהיו ציבוריים (לא משוייכים). לא תותר הצמדה של מקומות חניה אלה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. (ב) יש לשמור על רציפות במפלסים ובחיבורים, הן במפגש הדרכים בפניה הצפון מזרחית של המגרשים ובהתייחס למפלס הסמוך למפגש בחלקה המצרנית, והן בחיבורים לרח' התנופה ולרחוב פייר קניג. (ג) מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי תהיה כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה. (ד) תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה, ויקח בחשבון את הצורך בביצוע הדרך מעליו. (ה) בנית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע הדרך ברוחבה המלא עליו. (ו) מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מה"ע או מי מטעמו. (ז) סטייה מהוראות סעיפים ג-ו' לעיל תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
<p align="center">דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>(א) מעל פני הקרקע: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. (ב) יותרו עד 4 קומות חניה מתחת לתא שטח 3 לשימוש תא שטח 1 הגובל בו.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>(א) בתחום תא שטח 3 יתאפשר למקם שטחי חניון תת קרקעיים מעברים, אזור תפעולי ומקומות חניה, ובלבד שמקומות החניה בתחום זה יהיו ציבוריים (לא משוייכים). לא תותר הצמדה של מקומות חניה אלה. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. (ב) יש לשמור על רציפות במפלסים ובחיבורים, הן במפגש הדרכים בפניה הצפון מזרחית של</p>	

דרך ו/או טיפול נופי	4.3
<p>המגרשים ובהתייחס למפלס הסמוך למפגש בחלקה המצרנית, והן בחיבורים לרח' התנופה ולרחוב פייר קניג.</p> <p>ג) מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי תהיה כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה.</p> <p>ד) תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה, ויקח בחשבון את הצורך בביצוע הדרך מעליו.</p> <p>ה) בנית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע הדרך ברוחבה המלא עליו.</p> <p>ו) מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>ז) סטייה מהוראות סעיפים ג'-ו' לעיל תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה 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 2	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
													1	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
					16								1	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
					1								1	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
					1 (4)								1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(7)	(7)	(7)	(7)	4	18 (6)	82	(5)	950	82926	34920			1	>סך <הכל	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
0	0	0	0	4			100	400	3296	3296			2		דרך מוצעת			
0	0	0	0	4			100	400	1760	1760			3		דרך ו/או טיפול נופי			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: 150% משטח המגרש לפני ההפקעה. יתרת השטח יהיה למשרדים.

(2) הערך מתיחס למי"ר מינימום.

(3) הערך מתיחס למי"ר מינימום.

(4) באחת מקומות המסד באגף המזרחי, כמסומן בנספח הבינוי.

(5) 70% לקומות המסד. עד 1,700 מי"ר לקומות המגדל.

(6) 5 או 6 קומות מסד + 13 קומות מגדל + מתקנים טכניים על הגג.

(7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

(א) תנאי להיתר בניה ראשון מתוקף תכנית זו:

1. יהיה הצגת תכנית פיתוח למעברים הציבוריים הכוללים את הדרכים.
2. השלמת תכנון השטח הציבורי הבנוי בתיאום ובאישור המחלקה למדיניות התכנון.

(ב) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מה"ע או מי מטעמו.

(ג) הגשת תכנית פיתוח בקני"מ של 1:100 לכל החלקה, אשר תכלול התייחסות לנושא הצמחייה, ריהוט רחוב, חומרי הריצוף, הקמת מקומות ישיבה, הצללה, ונטיעת עצים בוגרים לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

(ד) תיאום תשתיות עם מה"ע 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 וכד' (להלן: עבודות תשתית), המצויים בתחום התכנית.

(ה) תיאום מפלס המסחר ברחוב פייר קניג בהתאם למפלס הרחוב, כך שתהיה גישה רציפה מהרחוב אל שטחי המסחר, בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו.

(ו) אישור מפלסי הפיתוח ע"י מה"ע או מי מטעמו, ע"מ להבטיח את הרצף התנועתי ביו שטח התכנית לסביבתה וע"מ לממש את עקרונות תכנית האב לדרכי השירות הפנימיות.

(ז) הבטחת פינוי פסולת הבנין ע"י מגיש היתר הבניה, לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

תנאי לטופס 4 יהיה הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.

(ח) אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

(ט) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לענין צמצום מטרדי בניה.

(י) הבטחת רישום השטח המיועד לזיקת הנאה.

(יא) הכנת סקר לאיתור מזהמי קרקע, לרבות קידוחים. תוצאות סקר זה ישלחו לרשות המים, אשר בהתאם לתוצאות אלה תחליט אם ניתן לבנות בבניה משמרת מים בתחום התכנית.

(יב) אישור משרד הבטחון, ובלבד שינתן בתוך 30 יום מקבלת מסמכי התכנית.

(יג) קבלת אישור חברת החשמל, שפ"ע מח' גננות עצים ותכנון, איכות הסביבה, רשות העתיקות, שפ"ע המח' לתחזוקת כבישים ומדרכות, וכן קבלת אישור מח' נכסים.

(יד) תיאום עם תכנית האב לתחבורה.

(טו) אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.

(טז) במקרה של פיצול היתרי בניה, ביצוע בפועל של השטחים לצרכי ציבור יוכל להתבצע במקביל לבניית השטחים הנוספים ע"פ תכנית זו.

(יז) תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים תחת תאי שטח 2-3 הוא הבטחת השימוש בהם כחניונים לטובת הציבור הרחב, באישור היועמ"ש של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון ותחזוקתו השוטפת, והכל בהתאם להוראות כל דין.

(יח) רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטחים הבנויים למבנים ומוסדות ציבור לפי תכנית זו לצרכי שניים מהשימושים הבאים: תרבות, קהילה, רווחה ואמנות, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח הציבורי.

(יט) תנאי להיתר בינוי השטחים הציבוריים יהיה פרסום השימוש הספציפי מבין שני השימושים שייקבע, וזאת במתכונת לפי סעיף 149.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

(א) תנאי למתן טופס 4 לקומות המסד יהיה מינוי חברת ניהול למבנה.

(ב) השלמת הבינוי והפיתוח.

6.2	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>
	<p>ג) ביצוע שטחי המבנים ומוסדות הציבור המבונים ברמת מעטפת לשביעות רצון המחלקה למדיניות התכנון. ד) פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה להולכי רגל בתיאום עם מה"ע או מי מטעמו.</p>
6.3	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>א) אופן הטיפול בנגר עילי יקבע בהתאם לתוצאות סקר הקרקע והמלצות רשות המים, ע"פ סקר לאיתור מזהמי קרקע אשר יוגש להם כתנאי להוצאת היתר הבניה (ראה סעיף 6.1 לעיל). ב) בהתאם להוראות תמא 4/ב/34 ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש ובאישור מח' איכות הסביבה.</p>
6.4	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>
	<p>הבנין/חלק המבנה/הגדר/המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח בו מבוקש ההיתר.</p>
6.5	<p>עתיקות</p>
	<p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח 1978, אפ יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.6	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.7	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים - המשך:</p> <p>1) איכות אוויר:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבנינים למח' לאיכות הסביבה בעיריית י-ם. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור) כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המח' לאיכות הסביבה בעיריית י-ם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ב. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י במשרד להגנת הסביבה. ג. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו'). ד. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים תיקבע בהתייחס למבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אפניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>2) עירוב שימושים:</p> <p>שימושי תעסוקה: לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים הנדרשים במרחקי הפרדה ע"פ נספחים א' + ב' לחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לנושא מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים (מרץ 2014).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(א) פינוי אשפה :

פתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים ובתחום קווי הבנין של המרתפים, ויהיו בתיאום עם אנף התברואה וע"פ תכנית האב.

(ב) מיגון אקוסטי :

הצורך במיגון אקוסטי במעטפת בינוי המוצע ייבחן ע"י יועץ אקוסטי בשלב התכנון המפורט.

(ג) הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים :

ההנחיות תהיינה לפי פרק ד' בחוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית זו :

(1) הנחיות כלליות לשלב הבניה :

א. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבניה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה.

ייעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבניה ולמירוב מיחזור פסולת הבניה.

תכנית זו תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להוצאת היתר בניה.

ב. רעש :

עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.

תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה) יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחת הרעש וכו'.

בהתאם לתוצאות הבדיקה ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מינהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות .

נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם.

ג. רעידות :

יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן 4150 DIN חלקים 2 ו-3 .

הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכד'.

בהתאם לתוצאות הבדיקה ינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מינהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.

נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם.

ד. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה :

כתוצאה מפעילות הבניה יתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמנוע פליטות ופיזור אבק לסביבה יש לנקוט בפעולות הבאות :

1. מומלץ להקפדי במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים :

בימים בהם ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עולה על 6 מ' / שניה בקירוב)

2. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה אל מחוץ למתחם.

3. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניה, או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

איכות הסביבה	6.8
<p>וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאיות.</p> <p>4. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילות אדם רציפה.</p> <p>5. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתימנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כני"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p> <p>6. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנק' הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>7. תבוצע הרטבה במים או בחומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר וע"פ צורך.</p> <p>8. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח ייעשה ע"י שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>(2) פסולת בנין : טיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הועדה המחוזית, ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית י-ם. פסולת הבנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>(3) הריסת מבנים : לעת הוצאת היתר הריסה תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבנין. ע"פ הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בנין או למפעל מיחזור פסולת בנין.</p> <p>(4) אזבסט : כתנאי להיתר בניה לכל בנין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס וע"פ הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p>	
חשמל	6.9
<p>(א) תנאי להיתר בניה הינו תיאום ואישור מראש ובכתב עם חח"י מחוז י-ם, בדבר שילוב תחנת שנאים/מיתוג ע"פ הצורך החשמלי. אופי האספקה (מתח נמוך/גבוה) יקבע ע"פ דרישות המזמין ותקנות חברת החשמל בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה.</p> <p>(ב) תנאי למיקום של חדר השנאים/מיתוג יהיה אפשרות כניסה במשך 24 שעות ביממה לכלי רכב משא להכנסת ציוד כבד וכניסת עובדי חברת החשמל.</p> <p>(ג) מיקומם המדוייק וגודלם של חדרי השנאים/ייקבוע בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה, בתיאום עם חח"י מחוז י-ם וכתנאי למתן ההיתר.</p> <p>(ד) תשתיות קיימות : בתחום התכנית וסמוך לגבולותיה קיימת תשתית חשמל. תשתיות ומתקני חח"י יועתקו במידת הצורך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פ שיקול הדעת המקצועי של חח"י. ההעתקה תיעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' המסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p>	

6.10 הפקעות ו/או רישום	
השטחים המיועדים לדרך מוצעת ולדרך ו/או טיפול נופי ע"פ תכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 188 לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לדין.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לקומות המסד	ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בנפרד לקומות המסד ובנפרד למגדל. ביצוע כל שלב יהיה בהינף אחד.
2	היתר בניה לקומות המגדל	ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בנפרד לקומות המסד ובנפרד למגדל. ביצוע כל שלב יהיה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים ממועד אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36