

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0673897

פייר קניג 36 שינוי ייעוד והגדלת זכויות בניה

ירושלים

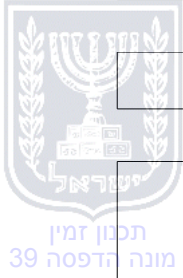
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בינוי חדש באזור התעשייה תלפיות המתחדש. מיקום התכנית במגרש ריק מבינוי על רחוב פייר קניג המרכזי, פינת צרת.

התכנית באה לשנות את ייעוד המגרש לשימושים מעורבים, הגדלת זכויות בניה, עדכון קווי בניין, קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי וקביעת שטחים לצורכי ציבור. התכנית קובעת הוראות לבינוי ופיתוח למבנים עם קומות מסד למסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה, ועליהן קומות לתעסוקה.

מצב קיים בשטח התכנית, על פי תכניות קודמות: ייעוד המגרש לתעשייה עפ"י תכניות 4058, 3302. הופקע שטח לזכות הדרך בתכנית 101-0209593.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פייר קניג 36 שינוי ייעוד והגדלת זכויות בניה
	מספר התכנית	101-0673897
1.2 שטח התכנית		9.763 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	לי"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220277
קואורדינאטה Y	628774

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם ברחוב גנרל פייר קניג 36 בשכונת תלפיות, ירושלים, בצפונו נתחם ברחוב צרת, בדרומו תחום ברחוב הפרסה ובמזרחו ברחוב גנרל פייר קניג.

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	36	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	213, 337	

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 39



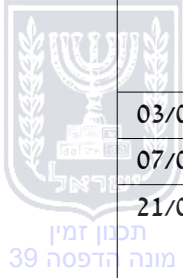
תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/03/1985	1556	3169		החלפה	3302
07/05/1992	3008	4000		החלפה	4058
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		החלפה	62



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח רוחות	12: 58 15/12/2019	אביעד בראון	20/05/2019	16		רקע	איכות הסביבה
לא	הצללות	12: 59 15/12/2019	אביעד בראון	20/05/2019	20		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי	14: 52 29/06/2020	אלדד שרוני	01/05/2019			רקע	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי, מחייב לעניין מיקום והיקף התעשייה הזעירה והמלאכה הקלה, וכן לעניין מיקום והיקף השטח הציבורי המבונה.	11: 57 02/04/2020	בועז ביטמן	23/03/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	07: 54 14/05/2020	אייל קראוס	14/05/2020	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		11: 41 27/08/2018	ראובן אלסטר	07/05/2018	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
	פרטי			כלמוביל בע"מ	ראש העין	(1)	20	03-9154403	03-9154403	alon.m@col mobil.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: העמל 20, ראש העין.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בועז ביטמן	38570	ביטמן בן צור אדריכלים	קרית ענבים	קרית ענבים	1	02-5700188		boaz@bitman -bentzur.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
יעוץ סביבתי	יועץ	אביעד בראון		greengineering	כפר סבא	(2)		054-5238375		office@green gineering.co.i l

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	(3)		02-5328814		
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 43121.

(2) כתובת: בית הפעמון.

(3) כתובת: בית הדפוס 22, גבעת שאול, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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, 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'. בריכות שחייה מקורות, מכוני כושר, אולמות ספורט, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה, תחנות מוניות, חניונים מסחריים.
תעסוקה	בייעוד זה יותרו שימושי תעשייה מתקדמת (היי טק), משרדים למיניהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, תחנת משטרה, מלונאות, מרפאות ומכוני כושר, אולמות אירועים, בתי קולנוע, מרפאות, סדנאות אמנים, מרכזי שירות טלפוניים, מרכזי תיקונים, תמיכה ושרות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור, שליחויות, מכבסות, מעבדות רפואיות, מכוני רפואיים, אולפני תקשורת וקולנוע וכו'.
תעשייה זעירה ומלאכה קלה	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי מלאכה זעירים כגון- התקנת מערכות רכב, מכון הדפסות דיגיטלי, מעבדת מחשבים, מוסך, נגריה, מסגריה 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**

שינוי ייעוד, הוספת אחוזי בניה, קביעת קווי בניין, ומספר קומות מירבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד לעירוני מעורב.
2. קביעת אחוזי בניה המירביים המותרים.
3. קביעת מספר הקומות המירבי ממפלס הכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בניין מרביים.
5. קביעת השימושים המותרים בשטח התוכנית.
6. קביעת הוראות לבינוי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת עבודות הבנייה.
9. קביעת הוראות לפיתוח.
10. קביעת הוראות לתנועה וחניה.
11. ניווד שטחים בין השימושים השונים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה 2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	9,698.02	99.33
מתקנים הנדסיים	65.93	0.68
סה"כ	9,763.95	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,698.01	99.32
מתקנים הנדסיים	65.93	0.68
סה"כ	9,763.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	חדר שנאים, מזגנים, חדר מכונות, חדר חשמל, חדרי מיתוג וכדו'
4.1.2	הוראות
א	<p>1. מבנה הנדסי למתקנים טכניים.</p> <p>2. לעת הגשת בקשה להיתר בניה יתואם התכנון המפורט של המתקן עם הגופים הרלוונטיים (חברת חשמל, בזק וכו'), ויוגש לאישורם.</p>
4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר על פי המוגדר בסעיף 1.9 בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, וכן בתת הקרקע.</p> <p>ב. תעסוקה על פי המוגדר בסעיף 1.9 בשאר הקומות שמעל הכניסה הקובעת וכן בתת הקרקע.</p> <p>ג. תעשייה זעירה ומלאכה קלה על פי המוגדר בסעיף 1.9, בתת הקרקע וכן בקומות על קרקעיות.</p> <p>ד. מתקנים טכניים, מחסנים, מאגרי מים וחדרי שירות נלווים.</p> <p>ה. שטחים ציבוריים לשימושי תרבות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס 0.00 של הבינוי במגרש ייקבע על פי מפלס רחוב פייר קניג.</p> <p>2. א. מעל הגובה המרבי המסומן בנספח הבינוי תותר הגבהה לצורך הסתרת מערכות טכניות בגובה של עד 1.5.</p> <p>ב. תותר הקמת אנטנות מעל הגובה המרבי האמור.</p> <p>3. תותר הגבהת ארבעת חזיתות הבניין להסתרת מתקנים טכניים.</p> <p>4. א. יותרו אלמנטים בולטים מקירות חיצוניים של הבינוי, ובהם חלקים אופקיים ואנכיים.</p> <p>ב. תותר הבלטת אלמנטים להצללה מעבר לקונטור המבנה, ובתנאי שגובהם יהיה לפחות 4 מ' מעל מפלס הקרקע הסופי.</p> <p>5. יותרו שימושים נוספים בקומות החניון התת קרקעיות בנוסף לחניה- חוות שרתים, חללי אחסנה ושירות נוספים, מסחר עפ"י המוגדר בסעיף 1.9, וכן תעשייה זעירה ומלאכה קלה. מיקום השטחים וגודלם הסופי יקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>6. יותרו קומות טכניות, אשר לא יכללו במניין השטחים.</p> <p>7. יותר ניוד שטחים של עד 30% בין השטחים העל קרקעיים לתת קרקעיים.</p> <p>8. מרפסות- א. סך שטחי המרפסות ליחידה משרדית יהיו כמצוין בטבלה 5.</p> <p>ב. לא ניתן להמיר שטחי מרפסות לשטח עיקרי/ שימושים אחרים ו/או שטחי שירות.</p> <p>ג. מרפסות בין שלוש קירות יחושבו מתוך השטח המיועד למרפסות.</p> <p>9. תכסית: שטח תכסית קומה טיפוסית בקומה טיפוסית במגדלים יהיה עד 1,700 מ"ר לתכסית קומתית בכל מגדל. תתאפשר גמישות במיקום המגדלים בתחום המגרש לעת מתן היתר בנייה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>10. מבנה הציבור ימוקם בקומות המסד, על פי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>11. הכניסות לחנויות לאורך רח' פייר קניג יהיו ישירות מן הרחוב.</p> <p>12. החזיתות לכיוון פייר קניג ולכיוון זיקת ההנאה, ישלבו הצללה בהתאם להנחיות תכנית האב ללא עמודים.</p>



4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>13. פתרונות אשפה פריקה וטעינה יהיו תת-קרקעיים בלבד, ובתחומי קו הבניין.</p> <p>14. לא תותר כל חריגה על פני הקרקע ובתת הקרקע של אלמנטים אדריכליים/קונסטרוקטיביים לתחום תכנית הקו הירוק מס' 101-0209593</p> <p>15. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 1 של הבניין והיקפו כ- 1400 מ"ר יותר שימוש למבנה ציבור לתרבות בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>16. במידה ותתוכנן בריכת שחייה, בריכת השחייה תתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה חלק כ"א: בריכות שחייה, ובהתאם לדרישות המחלקה לאיכה " ס בעירית ירושלים .</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה להיתר יקבע עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. כל עוד תקן החניה התקף בירושלים אינו עוסק בחניית אופניים ואופנועים, תקן החניה לאופניים ולאופנועים יהיה לפי תקנות החניה הארציות. תותר הפחתת מקומות חניה לאופנועים ב 20% ביחס לנדרש בתקנות.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.</p> <p>3. ככל שתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה יהיה נמוך מזה שבוצע, ניתן יהיה להסב שטחי חניה במפלס החניה העליון לשטחים עיקריים.</p> <p>4. החניות הנדרשות למסחר לפי תקן החניה, ולפחות 50% מהחניות הנדרשות עבור משרדים לפי תקן החניה יהיו חניות ציבוריות ופתוחות לכלל הציבור.</p> <p>במידה ויוסף שימוש מגורים עתידי, החניות המיועדות למגורים עתידיים יהיו גם הן כחלק מהחניה הציבורית, ופתוחות לכלל הציבור, זאת עד לאיכלוס המגורים, אז יתאפשר להצמידן למגורים.</p> <p>5. מחסומי הכניסה לרמפות החניונים ימוקמו כך שעצירת רכב לרבות משאית, לפני המחסום תתאפשר בתחום המגרש, ללא הפרעה לשאר משתשמי הדרך, לרבות הולכי רגל.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים בוגרים בשטח המגרש, בדגש על נטיעות כלפי רחוב פייר קניג, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>2. הדרגנועים המופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
ה	<p>תנועה</p> <p>לא תותר כניסת כלי רכב לתחום תא שטח 1 מרחוב פייר קניג.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p>

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>1. השטח המסומן במשבצות צהובות הינו שטח לזיקת הנאה. שטח זה יפותח בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח כשדרה עירונית, ובהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p> <p>2. יתאפשר מעבר רגלי בשטח זיקת הנאה ללא הפרעה במשך כל שעות היממה.</p> <p>3. לא ייבנו גדרות מפרידות או כל מכשול כניסה לשטח זיקת הנאה.</p>	
<p>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</p> <p>מרחק בניית השטחים למוסדות ציבור בהפרשה מבונה, יהיה לפי תמ"א 18, מרחקים מתחנת תדלוק סעיף 15.1, א (1-2): תחנה שבה ארבע עמדות תדלוק לכל היותר, יישמר מרחק של לפחות 40 מ'.</p>	ז



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % 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										
					קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
	(1)	(1)	(1)	(1)									מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור				
	(1)	(1)	(1)	(1)					517	4955	1833	4597	9698	A, B, C	1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
848	(1)	(1)	(1)	(1)	6	(4) 18	(3) 85	60	(2) 971	44625		7085	28975	9698	A, B, C	1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)							197			9698	A, B, C	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד שטחים עיקרים בין המפלס שמעל לכניסה הקובעת למפלס שמתחת הכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת.
- במידה ותקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה יהיה נמוך מזה שבוצע, ניתן יהיה להסב שטחי חניה במפלס החניון העליון לשטחים עיקריים.
- שטחים למבנה ציבור 1400 מ"ר נוספים על השטח העיקרי. מיקום שטחי הציבור עפ"י נספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

ד. יוקצו 197 מ"ר לתעשיה זעירה ומלאכה קלה בקומות החניונים והמסד.
ה. תותר העברת שטחים בין ייעודים שונים, למעט השטח המיועד לתעשיה זעירה ומלאכה קלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) 500% אחוזי הבנייה המירביים, לא כולל שטחי ציבור..
- (3) לא כולל חדר מכונות/חדר יציאה לגג. כולל קומות טכניות.
- (4) יותרו 5 קומות מסד עד 60% תכסית ומעליהם 13 קומות בתכסית מקסימלית של 1,700 מ"ר ובנוסף קומה טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
<p>6.1</p>	<p>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>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>6.2</p>	<p>1. שימושי התעסוקה לא יכללו חומרים מסוכנים על פי הגדרתם בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה משנת 2014 או עדכנו מעת לעת.</p> <p>2. תנאי עבוד שימוש בית דפוס- שימוש לבית דפוס בתנאי דיגיטלי וללא שימוש בהדפסה על בסיס ממיסים. רשימת החומרים הצפויים לשימוש בבית הדפוס תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר.</p> <p>3. תנאי עבוד שימושי הסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל ההשפעות הסביבתיות של בית האוכל לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת וכד'. כמו כן ייקבע פיר ייעודי לאוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה הכולל פתרון למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. השטח המיועד למבנה ציבור יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר.</p> <p>5. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.</p> <p>6. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי מגישי ההיתר למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>7. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתנאי רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח האקוסטי.</p> <p>8. בחזיתות הפונות לפתחי מבנה הציבור בתחום התכנית לא תותר הקמת עסקים משמיעי מוזיקה רועשת או שימוש במערכות כריזה ורמקולים מחוץ לכתלי העסק. רישוי בתי עסק יכלול תנאים להשמעת מוזיקה כאמור.</p> <p>9. פתחי יניקה ופליטת אוויר מחניונים ימוקמו רחוק ככל הניתן מפתחי מבנה הציבור ומקרבת מעבר או שהות אנשים, ובהתאם לדרישות והתנאים לרשיום עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. פתחי כניסה האוויר לחניון לא ימוקמו בסמיכות לפתחי פליטת האוויר מהחניונים או באזורים בהם ריכוזי מזהמים גבוהים (כגון כבישים וכד').</p> <p>11. פתחי הוצאת אוויר ממנדפים מבתי עסק בתחום המזון ימוקמו בעדיפות ראשונה על גג עליון, במידה ולא ניתן, יופנו לאזורים שאין בהם שהות ומעבר של הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור ו/או חשיפה לחלונות ופתחים.</p> <p>12. בבתי עסק בהם מטבח מבשל/מטגן וכו' יותקנו יחידות אקולוגיות לטיפול בריחות.</p> <p>13. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאנים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל ובסולר.</p>
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>
<p>6.3</p>	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>



<p>6.4</p> <p>חשמל</p>	<p>יתוכננו חדרי שנאים לטובת מבני התעסוקה והמסחר, וכן לוחות חשמל.</p> <p>1. חדרי טרנספורמציה המשרתים את המבנה יתוכננו בעדיפות במרתפי החניה ובמרחק של 5 מ' מכל אזור בו מתוכנן שימוש עיקרי.</p> <p>2. במידה וחדרי טרנספורמציה ולוחות חשמל מרכזיים יתוכננו במרחק הקטן מ- 5 מ', ייקבע כי תנאי להיתר בניה הינו בדיקת יועץ קרינה לערכי קרינה חזויים באזורים המיועדים לשימושים עיקריים הסמוכים למתקנים בעלי פוטנציאל קרינה, ונקיטת אמצעים להורדת חשיפה לערכי קרינה המותרים.</p>
<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>1. תישמר הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז לביוב.</p> <p>2. תכנית הניקוז תתואם מול העירייה.</p> <p>3. חדרי אשפה של המסחר יופרדו מחדרי אשפה המיועדים למגורים ולמבני ציבור.</p> <p>4. במידה ושיטת הפינוי העירונית תהיה פניאומטית לעת היתרי הבניה תתבצע הכנת תשתית בתחום מגרשי התכנית בתיאום מול העירייה.</p> <p>5. יש לוודא כי מיכלי האצירה יהיו בעלי איטום למניעת ריחות וכניסת חרקים, ובע"ח אחרים. כושר נייודות גבוה ונוח בתחזוקה שוטפת. מיכלי האצירה יוצבו בחדר אשפה סגור, בבמרחקים של 50 ס"מ זה מזה ומדופן המיכל לקיר המבנה.</p> <p>6. חדר האשפה יהיה סגור מכל עבריו ובעל תקרה, הדלת תוצב במיקום ובמידות שיאפשרו הוצאה והכנסה נוחה של המיכלים. יש להתחשב בשיקולים חזותיים בתכנון חדר האשפה.</p> <p>7. חדרי האשפה יעמדו בהנחיות היחידה הסביבתית לעניין אוורור, ניקוז, חיפויי קירות, שיפועים והפרדת שומנים.</p>
<p>6.6</p> <p>הוראות פיתוח</p>	<p>1. פיתוח שטח זיקת ההנאה יתואם עם המחלקה לשיפור פני העיר לעת מתן היתר.</p> <p>2. פיתוח השטח יבטיח רצף תנועתית בין שטח התכנית לסביבתה, תוך חיבוריות מיטבית עבור הולכי רגל.</p> <p>3. גג המסד יפותח כגג ירוק לרווחת הציבור, כולל אפשרות לנטיעת עצים. יובטח עומק שתילה של 1.5 מ' לפחות. תותר שתילת עצים במילוי שאינו שקוע כדוגמת אדנית.</p>
<p>6.7</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליל וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר.</p> <p>2. לחלופין, ניתן להציע פתרונות להחדרת מי נגר עילי התואמים את תמ"א 34, ומאושרים על ידי מחלקת איכות הסביבה.</p>
<p>6.8</p> <p>סטיה ניכרת</p>	<p>1. מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב, למעט גמישות של עד 1.5 מ' לגובה הבניה.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.</p> <p>3. זיקת הנאה המסומנת בתשריט הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.</p>



<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>4. השטחים המסומנים לשימושי תעשיה זעירה או מלאכה קלה בהיקף של 2% משטח המגרש, ומיקומם בהתאם לנספח הבינוי, הינם מחייבים, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.</p> <p>5. לא תותר כניסה לחניון התת קרקעי מכיוון רחוב פייר קניג, כל סטיה מהנחיה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.</p> <p>6. לא יוצא היתר בניה לחניון בלבד, אלא רק כחלק מהבניין כולו. זאת במטרה למנוע הקמת חניון רב קיבולת המתאים לשלב הפיתוח הנוכחי של הרק"ל, ללא קשר עם הקמת שאר הבניין. כל סטיה מהנחיה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.</p> <p>7. השטחים המסומנים למבנה ציבור, ומיקומם בהתאם לנספח הבינוי, הינם מחייבים, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הסמכות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר איכלוס יהא ביצוע השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר איכלוס יהא פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה והמדרכות המשיקות לתכנית, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהא השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. תכנון השטח הציבורי הבנוי בתיאום ובאישור המחלקה למבני ציבור.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח בקנה מידה בקנה מידה 1:100 לכל החלקה, אשר תכלול התייחסות לנושא הצמחייה, ריהוט הרחוב וחומרי הריצוף. תכנית הפיתוח תתואם ותאושר על ידי אגף שפי"ע.</p> <p>3. אישור מפלסי הפיתוח על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תיאום התכנית עם צוות תכנית אב לתחבורה.</p> <p>5. הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף, לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>6. אישור ותיאום תכנית להיתר עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. אישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י מחוז ירושלים בדבר שילוב תחנות מיתוג במתחם על פי הצורך החשמלי. פרטי חדרי המיתוג יקבעו על פי דרישות יוזם ההיתר ותקנות חברת החשמל, בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה.</p> <p>9. תיאום תכנית להיתר עם מחלקת כבאות ירושלים.</p> <p>10. רישום הערה בלשכת רישום מקרקעין לעניין שטחי הציבור המבונים.</p> <p>11. הצגת דו"ח אקוסטי אשר יתייחס למפלסי הרעש החזויים מהסביבה ומהתכנית (גנראטור, דחסניות, מפוחי מרתפי חניה, פריקה וטעינה, מתקני אורור ומיזוג וכדו') וכן לרעש שמקורו מתחבורה ולאמצעים שיינקטו להורדת מפלסי הרעש במידה ויידרשו.</p> <p>12. תיאום מיקום פתחי פליטות אוויר מול היחידה הסביבתית העירונית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>13. הצגת אומדן הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגאנית ותיאור מיכלי האצירה, יש לודא כי בחדר האשפה בתחום המגרש יועמדו מיכלים עבור פסולת כללית יבשה ואורגאנית וכן מיכלי מחזור לנייר ואריזות, בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית העירונית ובאישור הגורמים בעירייה.</p> <p>14. בדיקת נחיצות הפתרון למיתון רוחות בחזיתות המבנים הפונות לרחוב ולשבילי הולכי רגל מכיוון מערב, צפון מערב, דרום מערב וממזרח, על דיד תכנון אמצעים למיתון רוחות כדוגמת עצים רחבי נוף או פרגולות בתיאום ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>15. הכנת נספח מניעת מפגעים בשלב העבודות אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים הנספח יכלול תכנית ניהול סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.</p>	

היטל השבחה	6.12
<p>1. הוועדה 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>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון	קומות המסד יבוצעו בהינף אחד.
2	תנאי למתן היתר בניה שני	כל בניין מעל קומות המסד יבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 15 שנים מיום תחילתה.

