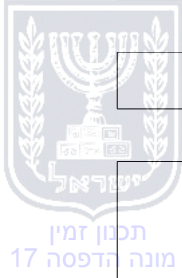


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0930081

מגדל סלמר פיתוח למסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור על ציר הרק"ל



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
04/07/2021
להפקיד את התכנית
31/07/2022
תאריך 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 כנפי נשרים 64, גבעת שאול. על תוואי הקו הירוק העתידי של הרק"ל.

בשטח התכנית קיים מבנה בן שש קומות עם פונקציות של תעשייה, תעסוקה ואולם אירועים בבעלות חברת "סלמר פיתוח". מבנה זה מיועד להריסה.

לבניין ישנם שתי כניסות האחת מרחוב כנפי נשרים והשניה מרחוב גרשון המלמד.

במקום חלה תכנית מס' 5032 המגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה.

התכנית מציעה שינוי ייעוד למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

התכנית מציעה הקמת מבנה חדש בן 12 קומות למסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגדל סלמר פיתוח למסחר תעסוקה מבנים ומוסדות
ציבור על ציר הרק"ל

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0930081

מספר התכנית

2.210 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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	217384
	קואורדינאטה Y	632800

1.5.2 תיאור מקום
שכונת גבעת שאול, ירושלים.
בין רחובות גרשון המלמד לכנפי נשרים (רק"ל עתידו).

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
	64	כנפי נשרים	ירושלים

שכונה רחוב כנפי נשרים 64, גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30269	מוסדר	חלק	169	

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 17



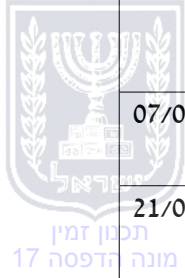
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/09/1997		5491	4566	תכנית זו מחליפה תכנית 5032 בתחומה.	החלפה	5032
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 מחליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים בתחומה.	החלפה	62



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				אדרי' יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אדרי' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		34	21/03/2021	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	11: 47 21/07/2022	דו"ח מיקרו-אקלים	לא
איכות הסביבה	רקע		89	05/07/2022	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	11: 49 21/07/2022	נספח סביבתי	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/07/2022	אדרי' יגאל לוי	09: 32 12/07/2022	נספח חתכים חזיתות מחייב לעניין ההפרשה הציבורית	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/07/2022	אדרי' יגאל לוי	09: 33 12/07/2022	נספח תכניות מחייב לעניין ההפרשה הציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	23/03/2022	אייל קראוס	12: 38 28/03/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	12/11/2020	קראוס חברה למדידות ורישום קראוס חברה למדידות ורישום	14: 32 21/07/2022	מצב מאושר	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ונגרובסקי (1)		סלמר פיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	הנחושת	6	03-6453500		osnat@pama.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הנחושת 6.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלמר פיתוח בע"מ פיתוח בע"מ		סלמר פיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	הנחושת	6	03-6453500		osnat@pama.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	אדרי יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	נווה אילן	נווה אילן (1)		052-4332661		office@leviar.ch.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן (2)		077-3508001		office@yozmot-sviva.com
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363	2007	ירושלים	הרטום (3)	14	02-5400430		photocad@kraus-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס) (4	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

- (1) כתובת : קרית התקשורת נווה אילן.
 (2) כתובת : נתן ילין מור 6.
 (3) כתובת : רח' הרטום 14.
 (4) כתובת : רח' בית הדפוס 22, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 פיתוח למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור על ציר הרק"ל בכנפי נשרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה - למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת מס' קומות.
6. קביעת חניון תת קרקעי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
11. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

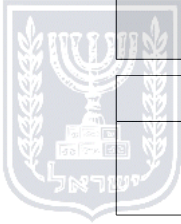
יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,210.8	100
סה"כ	2,210.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,210.8	100
סה"כ	2,210.8	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. חניה ושטחי שירות. 2. אולם אירועים. 3. מסחר ושירותים נלווים למסחר כגון חנויות קמעונאיות, בתי קפה, מסעדות. 4. משרדים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	1. במבנה הציבור לא יתוכננו מבני ציבור רגישים לרעש (בתי ספר, גני ילדים וכו').
ב	אקוסטיקה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, התש"ן 1990 תקנות למניעת מפגעים, מניעת רעש, תיקון התשע"א 2010 וה"תקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר מצידוד בניה, התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה. 2. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר מצידוד בניה התשל"ט 1979. 3. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.
ג	הוראות בנייה
	<p>הריסה של המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בן 12 קומות.</p> <p>4 קומות חניון, קומת אולם אירועים, 2 קומות מסחר והפרשה ציבורית מבונה, ו-9 קומות משרדים.</p>
ד	חשמל
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה. 2. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקחו בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין. 3. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.
ה	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יהיו לפי תקן חניה במועד הוצאת היתר בניה. 2. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה עבור מחסנים. 3. תקן החניה יכלול חניות אופניים בקומת החנייה העליונה.
ו	חוות דעת סביבתית
	חומרים מסוכנים:

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>1. בתחום התכנית לא יותר שימוש, אחסנה ו/או שינוע של חומרים מסוכנים בכמות, סוג או ריכוז הנדרשים במרחקי הפרדה על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים ועדכוניו מעת לעת.</p>	
<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. השימושים המותרים למסחר הינם השימושים שצוינו בסעיף 4.1.1. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. גובה הבניה המרבי, כמצוין בטבלה מס' 5, הינו מחייב. כל תוספת גובה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. השטחים הציבוריים המבוניים המסומנים בנספח הבינוי ובהוראות סעיף 4.1.2 י"ב הינם מחייבים. כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p>	ז
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות חיצוניים של הבניין. זאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 30% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת למעט קומות המסד והמסחר שאינם נכללים בחישוב של ה-30%.</p> <p>2. תותר הקמת קומה טכנית בגובה 2.20 מ' שלא תוכלל במנין הקומות אשר תשמש להעברת עומסים ו/או מערכות.</p> <p>3. מיקומו וצורתו של המבנה יקבעו בתיאום עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.</p> <p>4. לא תותר הצבת גדר בגבול המגרש הצפוני הגבוהה מ- 1.2 מ'.</p>	ח
<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>2. יש לטפל בעודפי הקרקע כמשאב ובמידת הצורך והאפשר לעשות בהם שימוש ולא להעבירם להטמנה.</p> <p>3. יש לפעול לפי תכנית האב לפסולת ובנין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ירושלים.</p>	ט
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. יש להימנע ככל הניתן מבניית גדרות ו/או קירות תמך אשר ימנעו מעבר חופשי לציבור.</p> <p>2. יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב לקבלת הצללה בשטחים הציבוריים.</p> <p>3. בתכנית הפיתוח יובטח בית גידול לגינון ולעצים בוגרים. עומק השתילה לנטיעת עצים לא יפחת מ- 1.2 מ' נטו, או בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיר.</p> <p>4. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה בתוכנית, ייבחרו צמחים חסכוניים במים. התכנון יכול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.</p> <p>5. יש לשלב עמדות הטענה לרכבים ואפניים חשמליים.</p>	י
<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט ובנספחי הבינוי.</p>	יא



4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
יב	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 1 של הבניין והיקפו כ- 550 מ"ר יותר שימוש לתרבות, חינוך ומשרדים עירוניים בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
יג	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>א. יש לסמן המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (תיי 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום הח"א 103-6067970. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר. ב. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתכני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתיי 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר. ד. שבועיים לפני הקמת התכנית יש לשלוח הודעה הקמה לנציג מערכת הביטחון.</p>
יד	<p>זיקת הנאה</p> <p>באזור המסומן בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים, הינו זיקת הנאה להולכי רגל. הקטע המחבר בין רחוב מלמד לרחוב כנפי נשרים יהיה מוגש באמצעים מכניים.</p>
טו	<p>מסחר</p> <p>1. יותרו שימושים לבתי עסק כגון חנויות כל בו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכנויות רכב וסדנאות אמנים וכן מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים, דואר ומרכזי בילוי ופנאי כגון גלריות לאמנות, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה (למעט אולמות אירועים, סופרמרקטים אולמות באולינג וכו' שאין להם מגבלת מיקום). 2. המסחר ימוקם בקומות ומפלסים לפי נספח הבינוי.</p>
טז	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו לפי ת"י 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה בניה ירוקה, לרבות קבלת אישור ממכון התעדה מורשה. 2. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד' הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. 3. ככל הניתן, ישולבו פאנלים סולאריים או מערכות אחרות לייצור אנרגיה על גגות המבנים. 4. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית הדבר אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה. 5. קומת החניון תכלול עמדות טעינה לרכבים חשמליים. 6. תכנית הפיתוח תכלול אמצעי הצללה תוך העדפה לשתילת עצים או קירוי באמצעי הצללה</p>



4.1

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

מלאכותיים לרבות אפשרות לייצור אנרגיה סולרית על המצללות.

תנאים למתן היתרי בניה

יז

1. תיאום 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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל התקנים והאביזרים הקיימים, בכרוכים בהם, למקום אשר ייקבע ע"י הרשות.
2. הבטחת פנוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעלי הזכויות.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת איכות הסביבה לעניין צמצום מפגעים בעת הבניה בהתאם לתקנות, תוך התחשבות בשימושים רגישים סמוכים.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון נגר עילי.
5. נדרש לערוך חו"ד הידרולוג שבו יצוינו פתרונות להשעיית מי נגר בהתאם לדרישות והנחיות בניה משמרת מים לפי תמ"א 1.
6. הגשת תכנון למערכות האוורור החניונים של הבניין לאישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
7. תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהיה התחייבות לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שייוצרו במסגרת התכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים.
8. אישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה בכפוף לכל דין.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה לעניין הממשק עם המרחב הציבורי המצרני לציר הרק"ל.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
12. תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע בדיקת רוחות בהתאם לפיתוח העדכני, הצעת אמצעים למיתון רוחות ככל וידרש וקבלת אישור המחלקה לאיכות סביבה, עיריית ירושלים.
13. תנאי להיתר הבניה, הוא ביצוע בדיקה אקוסטית סביבתית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית של ירושלים, לצורך בחינת מפלסי רעש ועמידה בקריטריונים, ובהתאם לממצאים, הטמעת ההמלצות בהגשה להיתר, מיגון דירתי או אחר ככל שידרש. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
14. תנאי למתן היתר בניה לאולם האירועים הינו עריכת דו"ח אקוסטי לשם בחינת השפעת האולם על שימושים רגישים בסביבה וקבלת אישור המחלקה לאיכות סביבה, עיריית ירושלים.
15. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.
16. תנאי להגשה בקשה להיתר בניה יהיה עריכת סקר אנרגיה מפורט ומינורי פוטנציאל ייצור האנרגיה בהתאם להנחיית עיריית ירושלים.
17. 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

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

מבונה בקומה 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
								8699			1739	6960	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
								1801			(2) 184	(1) 1617	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
								550			110	440	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
5	5	4	4	5	(3) 11	43.2	500	16141	6307		2037	9017	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
				4			285	6307	(4) 6307				חניון	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל שטח האולם.

(2) תינתן אפשרות לבניית מחסנים שימשו את המסחר בשטח זה.

(3) מעל גובה זה תותר קומה טכנית, מעקה בנוי וכן חדרי מדרגות וחדרים טכנים.

(4) תינתן אפשרות להמרת שטח מחניון למחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

גמישות לתכנית

1. יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
2. יותרו העברת עד 10% שטחים עיקריים לשטחי שירות.

6.2

תחזוקה

1. שיטת פינוי האשפה, מיקום וגודל מתקני האשפה במקום תיקבע בתיאום אגף תברואה בעירייה בשלב קבלת היתר בניה.

6.3

עתיקות

1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.4

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

6.5

חשמל

1. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.

6.6

ביוב

1. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים לשם מניעת זיהומי קרקע ומים.
2. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית.
3. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.

6.7

ניהול מי נגר

1. על התכנית לכלול הנחיות ופתרונות להשהיית מי הנגר בתוך שטח התכנית.
2. מי הנגר העילי בגבולות התוכנית ישומרו באמצעות השהיה, ניתוב ואיגום, לרבות אחזקה וניקוי המערכת, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש והקלה על מערכות הניקוז בהתאם לדו"ח הידרולוג לשימור וניהול נגר שיוכן לשלב ההיתר. מסקנות דו"ח זה יפורטו בתוכנית האינסטלציה שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי לאישור בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	
2	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים.	

7.2 מימוש התכנית

תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

במידה ותוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דן, וזכויות תכנון זמין מונה הדפסה 17

הבניה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.

היתר חפירה אינו מהווה היתר בנייה לצורך הנ"ל.

במידה ויאושר היתר בנייה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת, ובמידה ויינתן היתר בנייה אך לא ימומש בפרק

הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יקבעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17