

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2592 ב'

שם תוכנית: מגדלי ששון

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
| | |
| | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה במרכז העיר בין הרחובות יפו ולנברג והנביאים.
בתכנית מתוכננים 3 מבנים עיקריים: מגדל מגורים בן 24 קומות למגורים וקומה טכנית,
הממוקם בסמוך לרחוב יפו ובניין משרדים בן 8 קומות הממוקם בסמוך לרחוב הנביאים.
בקומות הקרקע המתקשרות לרחובות ולכיכרות הסובבות את המבנים, מספר קומות המיועדות
למסחר, ובקומות התת-קרקעיות, חניון ומרתפים.
הפרויקט מתקשר למערך התנועה המוטורית והרגלית בסביבתו, ומהווה נדבך חשוב בהחייאת
מרכז העיר ירושלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| מגדלי ששון | שם התוכנית | שם התוכנית ומספר התוכנית | 1.1 | יפורסם ברשומות |
|---|---|--------------------------|-----|----------------|
| 2592 ב' | מספר התוכנית | | | |
| 4,245 דונם | | שטח התוכנית | 1.2 | |
| • מתן תוקף | שלב | מהדורות | 1.3 | |
| 3 | מספר מהדורה בשלב | | | |
| 25/11/2010 | תאריך עדכון המהדורה | | | |
| • תוכנית מתאר מקומית | סוג התוכנית | סיווג התוכנית | 1.4 | יפורסם ברשומות |
| • כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | | |
| • ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | | |
| ל"ר | לפי סעיף בחוק | | | |
| • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | | | |
| • ללא איחוד ותלוקה | סוג איחוד וחלוקה | | | |
| • לא | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי | | | |

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|----------------------|-------------------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | | קואורדינאטה X | 220680 |
| | | קואורדינאטה Y | 632420 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | ירושלים |
| | | התייחסות לתחום הרשות | • חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | ירושלים |
| | | שכונה | מרכז העיר |
| | | רחוב | ראול ולנברג פינת הנביאים ויפו |
| | | מספר בית | |

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|------------------|---|---------------|------------|----------|
| | חלקות ישנות: 51,52,63. חלקות ארעיות חדשות: [1], [2], [3], [4] ו-[5] עפ"י תצ"ר 07\686 | • חלק מהגוש | • לא מוסדר | 30050 |

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|----------|
| | ל"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| | ל"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----|
| ל"ר |
|-----|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|----------------------------|---------|---|--------------------|--------------------------------|
| 62- תכנית המתאר של ירושלים | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 ממשיכות לחול. | 687 | 16.7.1959 י תמוז התשיט |
| 2641 | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2641 ממשיכות לחול. | 2874 | 16.12.1982 ל כסליו התשמג |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|---------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|--------------------------------|--------------------------|
| | ועדה מחוזית | רוזנפלד ארנס אדר' בע"מ | 25.11.2010 | - | 19 | - | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | רוזנפלד ארנס אדר' בע"מ | 25.11.2010 | 1 | - | 1:250 | • מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | רוזנפלד ארנס אדר' בע"מ | 25.11.2010 | 1 | - | 1:250 | • מנחה כשחלק מהתנונים מחייבים* | נספח בינוי – נספח מספר 1 |
| | ועדה מחוזית | יעקב שצ'ניפק | 28.11.2010 | 1 | - | 1:250 | • מנחה | נספח תנועה |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

*נספח הבינוי מנחה למעט – מספר הקומות, קווי בניין והגובה האבסולוטי.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|------------|-------------|------------|------------------------------|-----------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש/ חלקה(ים) | דוא"ל | פקס | סולארי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| 130050 63 | | 02-6791343 | | 02-6791343 | יהודה בורלא 2612, ירושלים | מס' תאגיד | 511951246 | | | בית ששון בע"מ | |
| | | 02-6791343 | 052-4811309 | 02-6791343 | יהודה בורלא 2612, ירושלים | | | | 792980 | ששון לוי | |
| 30050\ | | 02-6791343 | | 02-6791343 | יהודה בורלא 2612, ירושלים | | 51085789 | | | עולש בע"מ | |
| 51 | | | | | | | | | | | |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------|--------|------------|--------------|----------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סולארי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | 03-6301548 | | 03-6301550 | שלם 3 רמת גן | מס' תאגיד ח.פ. | שיכון עובדים בע"מ | | | | יזם |
| | | | | | 51203538 | | | | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|-------------|------------|-------------------------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סולארי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| | 02-6791343 | 052-4811309 | 02-6791343 | יהודה בורלא 2612, ירושלים | מס' תאגיד | בית ששון בע"מ | 792980 | ששון לוי | | |
| | 02-6244531 | | 02-5678222 | רחוב מלכי ישראל 16 ירושלים | מס' תאגיד | עולש בע"מ | | | | |
| | | | | | 51085789 | ששון לוי | | | | |
| | | | | | 52-ח.א. | בנק מרכנתיל | | בנק מרכנתיל | | |
| | | | | | 002928-1 | דיסקונט בע"מ | | | | |
| | | | | | 52-ח.א. | בית ארלוזורוב | | בית ארלוזורוב | | |
| | | | | | 001000-0 | | | | | |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|--------|------------|------------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|----------------|--------------|---------------|
| דוא"ל | פקס | סולארי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| office@rosenfel darens.com | 02-5631533 | | 02-5666649 | רחוב דיזס 5, עמק רפאים, ירושלים | מס' תאגיד | רוזנפלד ארנס אדר' בע"מ | 051408441 | מנדי רוזנפלד | אדריכל | |
| levymeir@netvi sion.net.il | 02-5816818 | | 02-5816818 | פארק סנטר, הר חוצבים, ירושלים | מס' תאגיד | | 052632551 | מאיר לוי | מורדד | |
| irit@ntc.co.il | 03-6242490 | | 03-6242499 | בית הילל 20 תל"א 67017 | מס' תאגיד | נתן תומר הנדסה - NTE בע"מ | 012970414 | יעקב שציפק | מהנדס | יועץ הנועה |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| לי"ר | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת בנינים חדשים לשימושי מגורים /או מלונאות /או משרדים, משרדים, מסחר וחניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ביעודי הקרקע:
- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.
- שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פרטי פתוח.
2. קביעת שימושים למגדל מגורים /או מלונאות /או משרדים בסמוך לרחוב יפו, ולבניין משרדים בסמוך לרחוב הנביאים.
3. קביעת שימושים לשטח מסחרי עילי ותת-קרקעי.
4. הגדלת מספר הקומות המרבי ממפלס רחוב יפו מ- 4 קומות ל- 24 קומות + קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג. הגדלת מספר הקומות המרבי ממפלס רחוב הנביאים מ- 4 קומות ל- 8 קומות משרדים + קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג.
5. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בתא שטח 1 וקביעתם ל- 43,145 מ"ר, מתוכם 22,140 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים, ו- 21,005 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות (לא כולל 100 מ"ר ברוטו לשכנת תיירות עירונית).
6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים לרבות קווי אפס תת-קרקעיים וקווי בניין עיליים.
7. קביעת מספר יח"ד מינימאלי בתא שטח מס' 1 ל- 80 יח"ד.
8. קביעת הוראות בדבר הקמת חניון תת-קרקעי.
9. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית הכוללות, כיכרות/רחבות לשימוש הציבור הרחב, הוראות בנייה באבן וכדומה.
10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצוע.
11. הקצאת שטחים לשכנת מידע תיירות עירונית בשטח ברוטו של 100 מ"ר.
12. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם.
13. קביעת הוראות בדבר גדרות ומבנים להריסה.
14. קביעת הוראות בדבר עקירת עצים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.245 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|--------------|-------------------|--------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| שטח עיקרי | | 13,500 | +10,280 | 3,220 | מ"ר | מגורים |
| מינימום יח"ד | | 80 | +45 | 35 | מס' יח"ד | |
| שטח עיקרי | | 4,840 | +3,764 | 1,076 | מ"ר | מסחר |
| שטח עיקרי | | 3,800 | +3,800 | - | מ"ר | תעסוקה |
| שטח ברוטו | | 100 | +100 | - | מ"ר | מבני ציבור |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|--------------------|---------|----------------|
| מגורים מסחר תעסוקה | 1 | |
| שטח פרטי פתוח | 2 | |
| דרך מאושרת | 3,4 | |
| מסחר | 5 | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

| שם ייעוד: מגורים מסחר ותעסוקה | 4.1 |
|--|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים (כולל שימושים נלווים כגון ספא, בריכת שחיה וחניה). | א. |
| משרדים/תעסוקה. | ב. |
| מלונאות. | ג. |
| מסחר. | ד. |
| לשכת מידע תיירות עירונית. | ה. |
| זיקת הנאה להולכי רגל. | ו. |
| זיקת הנאה לרכב (תת-קרקעית) | ז. |
| הוראות | 4.1.2 |
| הבנין הסמוך לרחוב יפו מיועד למגורים ו/או מלונאות ו/או משרדים, והבנין הסמוך לרחוב הנביאים מיועד למשרדים, מעל 4 קומות מסחר, כאשר קומת הרחוב תשמש למסחר בלבד. | א. |
| גובה אבסולוטי של בניין המגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות מעל רחוב יפו יקבע ל- +893.40, וגובה בניין המשרדים הסמוך לרחוב יפו יקבע ל- +839.80. | ב. |

| | | |
|----|---------------------|---|
| | | שינוי במפלסים בגובה של עד ± 1.00 מטר לא יהוו סטיה לתכנית זו. |
| ג. | חניה | בשטח המפלסים התת קרקעיים יוקם חניון לכלי רכב על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כמפורט בנספח הבינוי. |
| ד. | אשפה | הוראות בניה ותפעול נוספות: א. בחניון התת קרקעי תופעל מערכת אוורור מרכזית לפליטת מזהמי אויר דרך פתח אוורור מרכזי של המבנה כולו. מערכת האוורור תבוקר על ידי גלאי פחמן דו המצני. ב. מכולות לאצירת אשפה ופסולת וואו עגלות אשפה יוצבו על משטח משופע לניקוז תשטיפים ובמקום בעל נגישות לרכב פינוי. ג. תדירות פינוי האשפה/פסולת המוצקה תקבע באופן שתמנע הצטברות של פסולת מעבר לכושר האצירה של המתקנים ובכל מקרה לא תפחת מפעמיים בשבוע. |
| ה. | אנרגיה | מערכות החימום בבנין יופעלו על בסיס חשמל או גז בלבד, מערכות המיזוג לא יעשו שימוש באיוד מים לשם קירור. יותר שימוש באנרגיה מתחדשת באישור המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר. שטחים שידרשו לשם כיסוי והתקנת תאים פוטוולטניים (pv), לא יחשבו במניין השטחים העיקריים. בשלב ההיתר תבחן אפשרות של שימוש במערכות לייצור חשמל מאנרגית הרוח. הנושא יאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה. |
| ו. | עיצוב אדריכלי | א. הבניה תהא באבן בשילוב זכוכית, מתכת ועץ. יותרו שימושים בחומרים אחרים באישור מהנדס העיר. ב. הועדה המקומית תהא רשאית להיתר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת גובה הבניה המירבי, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין. ג. לא יותרו מרפסות זיזיות מחוץ לקוי בנין. |
| ז. | קומות הכניסה | כניסה למגורים ו/או למסחר מרחוב יפו תהיה במפלס שאינו עולה על מפלס +800.00. כניסה קובעת מרחוב הנביאים למשרדים מגורים ומסחר תהיה ממפלס שאינו עולה על מפלס +806.00. סטיה של 1.00 +/- מ' לא תהווה סטיה ניכרת. |
| ח. | לשכת תיירות עירונית | 1. יוקצה שטח של כ-100 מ"ר ברוטו במפלס הרחוב, לטובת לשכת מידע תיירות עירונית בתיאום עם מהנדס העיר לעת הבקשה להיתר בניה. 2. לשכת המידע הנ"ל תהווה יחידה בבית המשותף שתרשם בגין הפרוייקט בלשכת רישום המקרקעין. על יחידה זו תרשם חכירה לדורות לטובת עיריית ירושלים. 3. המבנה ימוקם במפלס הרחוב בתוך תא שטח מס' 1. עיצובו הסופי יקבע בתאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה. זכויות הבניה ועלות מבנה לשכת התיירות לא יבואו בחשבון הטלי ההשבחה שיחול על הפרוייקט. |
| ט. | סטיה ניכרת | א. מספר יח"ד המינמאלי בתכנית זו הוא 80 יח"ד. מספר היח"ד המינמאלי הינו מחייב וכל הקטנה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002). ב. השימושים בבניין הצפוני הסמוך לרחוב הנביאים יהיה למשרדים, ובמגדל הדרומי למגורים ו/או מלונאות ו/או משרדים. לא יותר שימוש אחר. השימושים הנ"ל יחשבו כמחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002). ג. מתן היתר איכלוס לבניין המגורים ו/או מלונאות ו/או משרדים בנפרד מהבניין הצפוני המיועד למשרדים, תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002). ד. בניית מרפסות זיזיות מחוץ לקוי בנין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית |

| | | |
|-----|----------------------|---|
| | | <p>התשס"ב 2002).</p> <p>ה. גובה בניין המשרדים לא יעבור את 839.8 כולל מתקנים טכניים, למעט גמישות של ± 1.00, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'. סטייה מגובה זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002).</p> <p>ו. המרווח המינמאלי בין בניין המגורים/מלונאות/משרדים, לבניין המשרדים ממפלס 814.00 ומעלה, לא יפחת מ-7 מטר. חריגה ממרחק זה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית התשס"ב 2002).</p> |
| י. | מסחר | <p>א. מפלס שטחי המסחר לאורך רחוב וולנברג יהיו בגובה משתנה התואם את שיפוע הרחוב לכל אורכו ויכללו אפשרות גישה לתנויות מהרחוב.</p> <p>ב. המעבר המסחרי מצידו המזרחי של המתחם יוגש לנכים.</p> <p>ג. הכניסה לשטחי המסחר תהיה מהרחוב או מהמעברים הציבוריים (למעט קומת המסחר התת-קרקעית).</p> <p>ד. הכניסה למסחר תהא נפרדת מהכניסות למגורים.</p> |
| יא. | זיקת הנאה להולכי רגל | <p>א. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי-וערב בצבע ירוק הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלות זמן ושימוש ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר איכלוס בשטח. בשלב תכנון מפורט יתאפשרו שינויים בשטחים אילו הנובעים מתכנון אדרי. שינויים בשטחים אילו לא יהוו סטייה ניכרת, ויתואמו עם מהנדס העיר. שטחים אלו יפותחו כרחובות ומעברים לשימוש הציבור הרחב בצורה אחידה ומבלי הפרדה בין השטח הפרטי לציבורי, בהתאם לנספח הפיתוח ובתאום עם עיריית ירושלים.</p> <p>פיתוח השטחים, כאמור, ואחזקתם יהיו על ידי מגישי התכנית ובאחריותם.</p> <p>ב. בשטח המעבר בין בנק מרכנתיל לבין בניין המגורים, המוסומן כזיקת הנאה להולכי רגל, תותר הקמת מבנה תת-קרקעי לצורך הטמנת מעבי המזגנים של בנק מרכנתיל דיסקונט.</p> |
| יב. | זיקת הנאה לרכב | <p>א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לרכב במפלס 789.50 ללא מגבלת זמן, עבור גישה מוטורית תת-קרקעית, למגרש השכן מעברו המערבי של רחוב וולנברג. תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ב. מיקומו הסופי של המעבר יקבע לעת הוצאת היתר בניה. שינויים אלו לא יהוו סטייה ניכרת, וייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |

| | |
|--|----------------------|
| 4.2 | שם ייעוד: מסחר |
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | מסחר |
| ב. | זיקת הנאה להולכי רגל |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | זכויות בניה |
| <p>הבנין המסומן בתשריט במסגרת ורודה הוא בנין לשימור (בנין בנק מרכנתיל דיסקונט). לא תותר כל תוספת בניה בשטח תא שטח מס' 5 והבנין הקיים המיועד לשימור ממצה את כל זכויות הבניה המותרות בשטח.</p> | |

| 4.3 | שם ייעוד: שטח פרטי פתוח |
|-------|--|
| 4.3.1 | שימושים |
| א. | ריצוף, גינון, מעבר תשתיות, מעבר הולכי רגל וכד'. |
| ב. | חניון ומסחר בתת-הקרקע |
| 4.3.2 | הוראות |
| א. | תכנון פיתוח וביצוע השטח יהיה על ידי מגישי התכנית ובאחריותם, ויהווה תנאי בהיתר הבנייה. |
| ב. | יש להותיר גובה של 60 ס"מ לכל הפחות, וזאת לטובת מילוי אדמה (לצורך נטיעות), ככל שיתאפשר בתכנון מפורט, כאשר הגובה לאחר המילוי לא יחרוג מפני הקרקע. |
| ג. | התכנון והביצוע יהיו בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. |
| ד. | בחלקו התת-קרקעי של השפ"פ תותר בניית מסחר, חניה, מתקנים טכניים וצוברי גז. |
| ה. | תותר כניסה לחניון תת-קרקעי, איסוף אשפה, חניה תפעולית, כניסה למסחר ולמגורים ותפעול המסחר. |
| ו. | השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי-וערב בצבע ירוק הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלות זמן ושימוש ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר איכלוס בשטח. בשלב תכנון מפורט יתאפשרו שינויים בשטחים אילו הנובעים מתכנון אדרי. שינויים בשטחים אילו לא יהוו סטיה ניכרת, ויתואמו עם מהנדס העיר. שטחים אלו יפותחו כרחובות ומעברים לשימוש הציבור הרחב בהתאם לנספח הפיתוח ובתאום עם עיריית ירושלים. פיתוח השטחים, כאמור, ואחזקתם יהיו על ידי מגישי התכנית ובאחריותם. |
| 4.4 | שם ייעוד: דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| א. | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א. | כפי שנקבע בתכנית 2641 (רח' וולנברג ובנק מרכנתיל דיסקונט). |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אזורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית משטח (%) | צמיפות (יח"ד) לדונם (טו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה במ"ר | | | | מס' תא שטח | יעוד |
|---------------|-----------------|-----------|------------|-------------|-----------------|----------------|--------------------------|-----------|-----------------------|----------------|---------------|--------------------------|------|----------------------|------|
| | ציד-ימני | ציד-שמאלי | קדמי | מתחת לקובעת | | | | | | מתחת לקובעת | מתחת לקובעת | שטחי בניה ללא שרות עיקרי | שרות | | |
| כמסומן בתשריט | 6.5 | | 8 | 893.40 | | | | | | 15,636 | 2,136 | מגורים: 13,500 | | מגורים מסוחר ותעסוקה | |
| | 7.5 | | 8 | 839.80 | | מיונמום 26 | מיונמום 80 | 18,369 | 2,816 | 350 | תעסוקה: 3,800 | 2931 | 1 | | |
| | | | | | | | | | | | 150 | מסחר: 1,500 | | | |
| | | | | | | | | | | | | לשכת תירות: 100 | | | |
| | | | | | | | | | | | 524 | מסחר: 18,900 | 524 | | 2 |
| | | | | | | | | | | 24,876 | 2,636 | 3,455 | 1+2 | שמי"פ | |
| | | | | | | | | | | 700 | | 759 | 5 | מסחר | |

1. שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

2. אחוזי הבניה מבטאים את כלל השטחים העיקריים במגרש (עילי ותת-קרקעי) + שטחי שרות עיליים, לא כולל שטחי מרפסות.

6. הוראות נוספות

| 6.1. תנאים למתן היתר בנייה | |
|----------------------------|--|
| א. | תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום ואישור עיצוב חזיתות המבנים, חומרי הגמר ופרטי הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| ב. | תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, תוך התקשרותן לבניה בשטח תא שטח מס' 1, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור אגף הדרכים. והגשת תכניות הסדרי תנועה ורימזור מפורטות לאישור רשויות התימורר לפני מתן היתר בניה. התכנון המפורט כאמור, לרבות פירוט תשתיות תת קרקעיות ועיליות, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח תא שטח מס' 1 ויבוצע על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים. לא יתן טופס 4 לבניין בשטח תא שטח מס' 1 עד להשלמת ביצוע העבודות, עפ"י התכנון המפורט, כאמור, לשביעות רצון אגף הדרכים. |
| ג. | תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסות והיציאות אליו וממנו, לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע החניון בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה. |
| ד. | תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב, מערכת השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר. תכנית הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט, כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך הרחובות הגובלים בשטח תא שטח מס' 1 והתקנת מערכת השקיה בהם, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח תא שטח מס' 1 ובתאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר. |
| ה. | תנאי למתן היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. |
| ו. | תנאי למתן היתר בנייה הוא תכנון מבנה ברמה של מעטפת ופנים בשטח של עד 100 מ"ר ברוטו ע"י מגיש הבקשה, שימשם כלשכת מידע תיירות עירונית. רמת גימור הפנים תקבע בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| ז. | תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח. |
| ח. | תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה: 1. תנאי למתן היתר בנייה ו/או חפירה ראשון יהיה הגשת נספח ביצוע סביבתי להצגת האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים (רעש, אבק, רעידת אדמה וכדומה) בשלב החפירה וההקמה לשימושי הקרקע הסמוכים לרבות בית החולים, ועמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים והנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. 2. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה לרבות לחנייה יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה אשר יפרט ויצג עמידה בתקנות מפגעים לגבי שימושי הקרקע הסמוכים ובין היתר את הנושאים האלו: - מניעת מטרדי רעש מהמערכות האלקטרו-מכאניות המתוכננות. - מניעת מטרדי רעש מהפעילות המסחרית המתוכננת. - מניעת מטרדי רעש בתוך המבנים המתוכננים מהתנועה המוטורית. - המחלקה רשאית להרחיב את הנושאים שיכללו בנספח האקוסטי על מנת שישקף את הבינוי המוצע. 3. אוורור החניונים – מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה המתוכנן הגבוה ביותר. במידה ויאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה פתחי אוורור בפיתוח הסביבתי, גובה המפלס התחתון של פתח הפליטה לא יפחת מ-4 מ' ביחס לפני הקרקע/מעבר הולכי רגל ולא בסמוך לבתי מגורים או שימושי קרקע רגישים. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע של בדיקת רוחות חוזרת וזאת במידה, לדעת מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה, ובתכנית להיתר יחול שינוי חיצוני כל |

| | |
|---|-----|
| <p>שהוא ביחס לתכנית שנבחנה בבדיקת הרוחות שנעשתה כתנאי להפקדת התכנית. האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוצגו בהיתרי הבנייה ולא יחשבו במניין השטחים העיקריים. כמו כן תותר חריגה סבירה מקווי הבניין באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל את הבריכה יהיה הצגת תכנית הבריכה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע מפורט ע"י "מלווה בנייה ירוקה" – מוסמך ע"י מכון התקנים או מכון תקנים בינלאומי אחר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הכולל חדרי שנאים ומתקני חשמל אחרים יהיה הצגת סקר בטיחות מקדים לעניין רמות הקרינה החזויות והאמצעים הנדרשים לשם עמידה בספי החשיפה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או בתקנות חוק הקרינה הבלתי מייננת – 2006, והצגת היתר הקמה בהתאם לחוק זה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הכולל שטחי מסחר, יהיה הגשת נספח ביצוע סביבתי בשלב ההפעלה לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יוכן על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ויציע פתרונות שיוטמעו בתכניות להיתר לרבות המלצות לעניין מיקום השימושים המסחריים השונים בחזית המסחרית והאמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הסביבתיות השונות.</p> <p>9. לבקשה להיתר תצורף תכנית תברואה מפורטת להבטחת הפרדה של מערך הפסולת המסחרית מהפסולת הביתית, לרבות הצגת מיקום חדרי אצירת אשפה מקוררים, מיכלים ייעודיים להפרדת פסולת במקור, חדרי ומכלי מחזור וכדומה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>10. לא תותר התקנת מערכות קול ושמע מחוץ לתחום השימושים המסחריים.</p> <p>11. מיקום פתחי פליטת מערכות אוורור וסינון ריחות של בתי אוכל או מזהמי אוויר אחרים יהיה מעל לגג המבנה הגבוה ביותר הסמוך למבנה המסחרי.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניין הכולל חזית מסחרית יהיה הצגת תכנית שילוט מפורטת (קני"מ 1:10), לאישור מרכז הוועדה המקצועית לשילוט בעיריית ירושלים.</p> | |
| <p>תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור עם רשות העתיקות.</p> | ט. |
| <p>תנאי למתן היתר בניה תאום גישה לצוברי גז מרחוב יפו עם צמ"מ.</p> | י. |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת-הקרקע או לחילופין אמצעים לאיגוםם לשם שימוש חוזר להשקיה או לשימוש אחר באישור משרד הבריאות, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה.</p> | יא. |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכניסות למסחר.</p> | יב. |
| <p>תנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון, יהא חו"ד מהנדס קונסטרוקציה לנושא בטיחות ויציבות הבתים הגובלים לאורך רחוב עזרת ישראל, ונקיטת צעדים לשם חיזוקם של אותם מבנים במידה וידרש.</p> | יג. |

6.2 תנאים לטופס איכלוס

| | |
|--|--|
| <p>א. תבוצע הפרדה בין החניון למגורים ו/או מלונאות לבין החניון למסחר ולמשרדים. ביצוע ההפרדה בפועל תהיה תנאי למתן טופס 4 לחניון.</p> | |
| <p>ב. תנאי למתן איכלוס יהא רישום הערות בלשכת רישום המקרקעין לפיהן ייאסר איחוד דירות ככל שיהיה בכך להקטין את מספר יחידות הדיור מתחת ל-80 יחידות.</p> | |
| <p>ג. לא יינתן היתר איכלוס לבניין המגורים ו/או מלונאות ו/או משרדים בנפרד מהבניין הצפוני המיועד למשרדים.</p> | |
| <p>ד. תנאי למתן טופס 4 בשטחי המסחר הוא השלמת ביצוע הפיתוח, כאמור, כולל השפ"פ והמעברים הציבוריים להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p> | |
| <p>ה. תנאי לאכלוס שטחי המסחר יהיה השלמת ביצוע לשכת מידע תיירות עירונית בהיקף של 100 מ"ר ברוטו במפלס הרחוב, כולל פנים המבנה, להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> | |
| <p>ו. תנאי למתן היתר לאיכלוס הוא הקמת חברת אחזקה אשר תתחזק בצורה שוטפת את כל שטח תאי השטח מס' 1, 2, בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'.</p> | |

6.3 תחנת שנאים

| |
|---|
| <p>לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטחים הפתוחים שבתכנית אלא בתוך אחד המבנים הרחוק ככל שניתן</p> |
|---|

משימושים ממושכים או רגישים.

6.4 אנטנות טלויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי, למעט לקליטה ושידור של שידורים סלולאריים.

6.5 היטלי השבחה

| | |
|----|--|
| א. | הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. |
| ב. | לא יוצא היתר לבניה, למעט היתרי הריסה ובנין החניון, במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |

6.6 תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

6.7 חברת אחזקה

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטח תאי שטח מס' 1 ו-2 בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'.

בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטח תא שטח מס' 1, אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך, או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת, אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטח תא שטח מס' 1.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות, המסחר והמשרדים במתחם וכן להתקשר עם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה.

לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

6.8 חניה

| | |
|----|--|
| א. | הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לדרישות החניה לבנין שיוקם בשטח תא שטח מס' 1. |
| ב. | החניה תהא תת קרקעית ומספר קומות החניה לא יעלה על 4. |
| ג. | כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור בניני המגורים יוכשרו ויותקנו בתוך שטח החניון. |
| ד. | דרישות החניה עבור המסחר המשרדים והמגורים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, ובכפוף לנספח התנועה. |
| ה. | כל מקומות החניה הנדרשים עבור יחידות הדיור יוצמדו אליהן. |
| ו. | תימרון הרכבים יעשה בתחום המגרש. |
| ז. | רוחב הכניסה/יציאה המוטורית לחניון בתזית רחוב וולנברג לא יעלה על 2 נתיבים. |

| |
|---|
| 6.9 רכבת קלה |
| א. גישה לרכב פרטי מרחוב יפו תאופשר רק בתאום ואישור מח' תנועה בעיריית ירושלים. |

| |
|---|
| 6.10 עצים לעקירה |
| העצים המסומנים בתשריט כעצים לעקירה יעקרו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. |

| |
|---|
| 6.11 בריכת שחיה |
| א. מיקום פתחי אוורור חלל הבריכה, חדרי המכונות, וחדרי אכסון החומרים המסוכנים של הבריכה יהיה רק מעל גובה הגג העליון של המבנה הגבוה שמעלסמוך לבריכה ולא במרחב הציבורי. |
| ב. מיקום חדרי אכסון החומרים המסוכנים לשימוש הבריכה יתואם ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה. |

| |
|--|
| 6.12 מי נגר |
| א. התכנית מאפשרת פטור מעמידה בהוראות תמ"א 34 לפי סעיף 24 בהוראות התמ"א. |
| ב. השטחים ללא תכנית בנויה בצידו המזרחי של הפרויקט, ובשטח המיועד למסחר (בניין לשימור) יחשבו כשיטחי חלחול למי נגר עילי. |
| ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת-הקרקע או לחילופין אמצעים לאיגוםם לשם שימוש חוזר להשקיה או לשימוש אחר באישור משרד הבריאות, להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה. |

| |
|---|
| 6.13 בניה ירוקה |
| תכנון המבנים והשימוש בהם יעשה על פי עקרונות "הבניה הירוקה". |

| |
|--|
| 6.14 גדרות ומבנים להריסה |
| הגדרות והמבנים המופיעים בתשריט כמבנים להריסה יהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי להוצאת היתר בניה / היתר חפירה ראשון. |

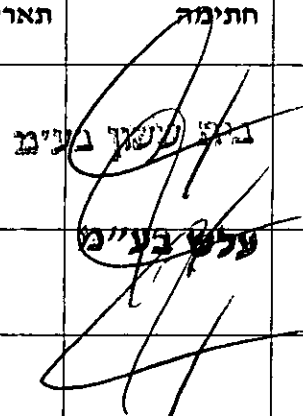
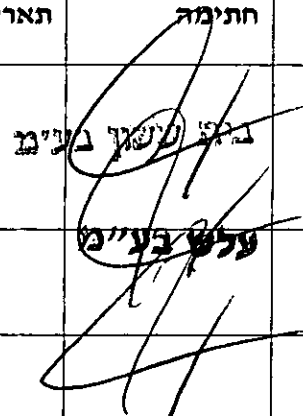
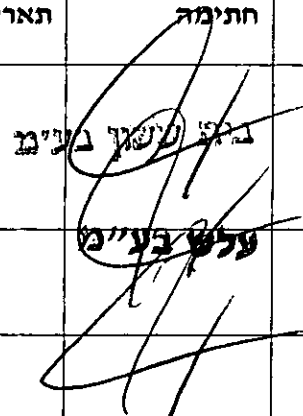
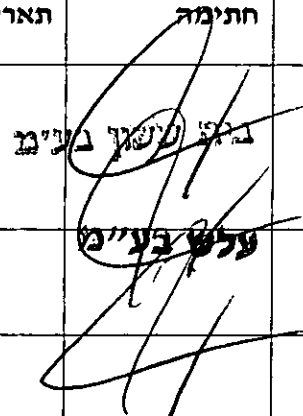
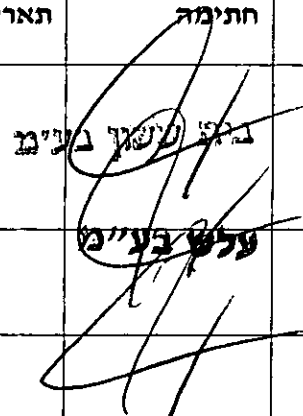
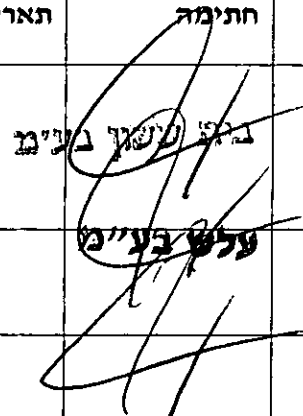
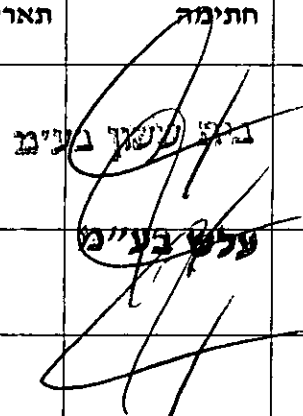
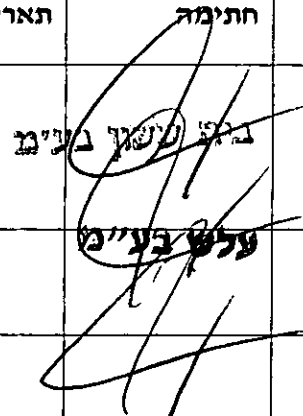
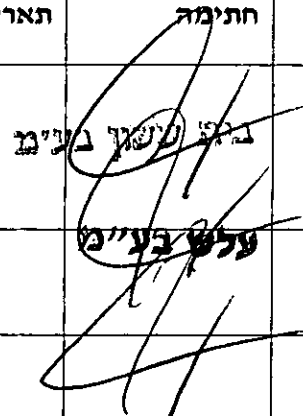
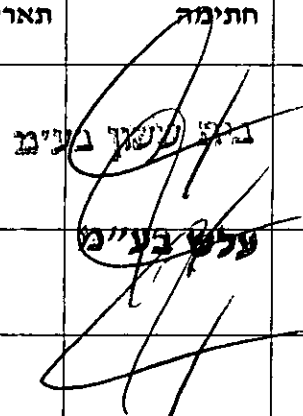
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--|
| | | הבניה והפיתוח בתחום התכנית יבוצעו בהינף אחד, כולל מעברים ושטחים ציבוריים. לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התוכנית

תוקף הזכויות המוקנות מכוחה של תכנית זו יהיה למשך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקפה. אלא אם יוצא היתר בנייה בתוך תקופה זו. במידה ולא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית זו, ויהיו בהתאם להוראות תכנית 2641 – 62.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|---|---|---------------|-------------------|-----------------------|
| |  | | 511951246 | בית ששון בע"מ | מגיש התוכנית |
| |  | | 51085789 | עול"ש בע"מ | |
| |  | | 792980 | ששון לוי | |
| 10/11/10 |  | שיכון בנינקות"ן בע"מ | ח.פ. 51203538 | שיכון עובדים בע"מ | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| |  | | 511951246 | בית ששון בע"מ | בעלי עניין בקרקע |
| |  | | 51085789 | עול"ש בע"מ | |
| |  | | 792980 | ששון לוי | |
| S.A.M. |  | בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ | | בנק מרכנתיל | |
| 4.1.11 |  | בית ארלוזורוב | | בית ארלוזורוב | |
| 9.12.10 |  | הזנפולד ארנס אדריכלים בע"מ וינהיים דיס 5 ירושלים 93106 טלפון 02-5666649-02-5666633 פקס. | 051408441 | מנדי רוזנפלד | עורך התכנית |