

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0105130

מתחם מסחר, תעסוקה ומשרדים. גבעת שאול, ירושלים.



תכנון זמני  
מונה הדפסה 27

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמני  
מונה הדפסה 27

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

*[Signature]*  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

*[Signature]*  
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמני  
מונה הדפסה 27

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב כנפי נשרים, באזור גבעת שאול. במקום חלה תב"ע 1346 ד' המגדירה את יעוד הקרקע לתעשייה הכולל שימושים מגוונים לרבות מסחר, ומאפשרת בינוי של 224 אחוזי בניה עיקריים (לא כולל שטחי שירות).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, הגדלת אחוזי הבניה ל-750 אחוזי בניה מירביים (למעט שטחי שירות וחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ושטחים למבני ציבור) והקמת 2 מגדלי משרדים בני 19 קומות על דופן רחוב כנפי נשרים מעל 5 קומות מסד למסחר ומשרדים. כל זאת מעל 27 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למסחר, מלאכה קלה, תעשייה, אחסנה וחניה.

כמוכן, התכנית מפרישה הפרשה מבונה של 2100 מ"ר לצרכי תרבות ואומנות.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

מתחם מסחר, תעסוקה ומשרדים. גבעת שאול, ירושלים.

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0105130 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

11.29 דונם

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לפי סעיף בחוק

לי"ר

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים 'מרחב תכנון מקומי' ירושלים  
 קואורדינטה X 217740  
 קואורדינטה Y 632714



תכנון זמני  
 מונח הדפסה 27

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת ברחוב כנפי נשרים אשר באזור גבעת שאול, וגובלת ברחוב כנפי נשרים מצפון, ברחוב שטנר ממזרח ובסמטת ברמן ממערב.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	כנפי נשרים		

שכונה גבעת שאול



תכנון זמני  
 מונח הדפסה 27

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30262	מוסדר	חלק	135	

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 זמני  
 מונח הדפסה 27

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1346	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1346 ד'.	1540	1937	31/07/1969
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
15166 ב	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 15166 ב/ב. למעט האמור בהוראות תוכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	04/08/2014	לוי יגאל		01/12/2014	נספח מס. 1, נספח בינוי. מחייב חלקית לעניין קווי בניין.	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 500	1	08/07/2014	לוי יגאל		01/12/2014	נספח מס. 2, נספח חתכים. מחייב חלקית לעניין מספר קומות.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	08/07/2014	קראוס אייל		01/12/2014	נספח מס. 3, נספח תנועה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/08/2014	לוי יגאל		01/12/2014		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**



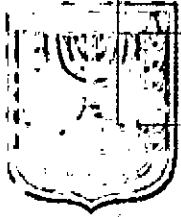
מנהל תכנון  
משרד התכנון

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארי אייכלר		טופז ירושלים בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5372530	02-5378818	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		טופז ירושלים בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5372530	02-5378818	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון  
משרד התכנון

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			טופז ירושלים בע"מ	ירושלים	יפו	216	02-5372530	02-5378818	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי	08299		ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar.ch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5400430		ekroads@ekr oads.co.il





## 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 במפלס הכיכר	ביעוד זה 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 וכל שימוש מסחרי אחר.
מסחר שאינו מוגבל למפלס הכיכר	מסחר שאינו מוגבל למפלס הכיכר ומתאפשר בכל קומות הפרויקט כאשר ביעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון סופרמרקט, סדנאות אמנים, מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים ודואר וכן מרכזי בילוי ופנאי כגון קולנוע, באולינג, אולמות אירועים, אולמות כנסים וגם מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט וכו'. בנוסף יותר שימוש לתחנות מוניות.

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, הזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה



### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
- קביעת שטחי בניה מירביים ל-84,675 מ"ר. מתוכם: 70,650 מ"ר שטחים עיקריים ו-14,025 מ"ר שטחי שירות. בנוסף לכך: 2100 מ"ר למבני ציבור, 73,808 מ"ר שטחי שירות לחדרים טכנים, אחסנה וחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- קביעת קווי בנין מירביים.
- קביעת מספר קומות מירבי מעל הקרקע ל-24 (לא כולל קומה טכנית), מתוכן 19 קומות מעל 5 קומות מסד, ומעל 7 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.
- קביעת הנחיות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

11.29

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,800		+1,800		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	6,774		+6,774		מ"ר	מסחר (מ"ר)
יעוד הקרקע במצב המאושר הינו תעשייה הכוללת שימושים מגוונים לרבות מסחר.	63,876		+38,586.4	25,289.6	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



ת.ת. 27

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	זיקת הנאה למעבר ברכב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	זיקת הנאה למעבר רגלי
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין עילי
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	קו בנין תחתית/תת קרקעי

#### 3.2 טבלת שטחים



ת.ת. 27

מוצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	11,285.34	100
סה"כ	11,285.34	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	11,285.38	100
סה"כ	11,285.38	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**



תכנון זמ  
מונה הדפסה 27

**4.1.1 שימושים**

מסחר, משרדים, תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה, אולמות, אולמות שמחה, אומנות ותרבות וכן כל שטח אופייני למסחר ומשרדים.

**4.1.2 הוראות**

**א איכות הסביבה**

1. תנאי למתן היתר בניה, הינו הכנת חוות דעת סביבתית, וכן חווי"ד מיקרו אקלימית לעניין הצללה ורוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כולל עדכון סקר שימושים כתנאי למתן היתר בניה.

2. לצורך הקמת אמצעים לשיפור ולטיפול ברוחות ובנושאים הקשורים לאקלים, תותר חריגה סבירה מקווי הבניין המסומנים בתשריט והם לא ייחשבו במניין השטחים המירביים המצוינים בטבלה 5, בתאום מראש ובאישור מהנדס העיר.

3. באם תדרש הקמת חדר טרנספורמציה במגרש, תותר הקמת חדר זה במפלסים התת קרקעיים.

4. תתוכן חצר פנימית ו/או שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור וכד'.  
תכנון זמ  
מונה הדפסה 27

5. תותר הקמת בריכת שחיה, ספא ומרכז בריאות בפרויקט.

6. יותרו הקמת אמצעים להסתרת מערכות טכניות כגון גדרות וקירות מסך מעבר לגובה הבניין המקסימאלי המותר לבניה.

7. תתאפשר הקמת מבנה כניסה מאזור הכיכר, במידה ואזור זה יהיה מקורה הוא לא יחשב במניין השטחים.

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



תכנון זמ  
מונה הדפסה 27

9. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.

10. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואיוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>11. מיקום פתחי האיוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם איוורור מאולץ יופנו אל גג המבנה (שינוי בהנחיה זו כפוף לתיאום מראש ואישור המח' לאיכות הסביבה).</p> <p>12. חדרי דחסינות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>13. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית, שינוי בהנחיה זו ייתאפשר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצימצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.</p> <p>14. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>15. מיקום פתחי האיוורור של אזור התעשייה והמלאכה וחלק מהמסחר יהיה מעל קומת המסחר, בתאום מראש ובאישור המחלקה ניתן לאשר פתרון אחר. מיקום אזור התרבות ואומנות יהיה רחוק ככל הניתן מאזור זה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה הצגת והטמעת כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. לחלופין, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי לכל מפעל הקשור לתעשייה קלה ומלאכה יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בנייה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה מתן התחייבות של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות לאזור המוגדר לשימוש תעשייה קלה ומלאכה בלבד טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.</p> <p>18. איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע ל-1000 מקומות חניה או בהתאם לתקן מופחת או בהתאם לתקן. 2. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי. 3. לעת מתן היתר בניה לרק"ל על ציר כנפי נשרים, ניתן יהיה להסב שטחי חניה עודפים לשימוש עיקרי אחר. 4. תותר תוספת קומות תת"ק לחניה עפ"י התקן באישור מהנדס העיר ו/ או מי מטעמו. שטחים לקומה זו יהיו בנוסף לשטחים האמורים בטבלה 5.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. היזם ייטע 10 עצים בוגרים גודל 8 מעלה גובה 4.5 ממיכל 60 ליטר, בפיקוח אגרונום/גן מקצועי.</p>



תכנון זמ  
הדפסה 27



תכנון זמ  
הדפסה 27



תכנון זמ  
הדפסה 27

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

4.1

ב. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.  
ג. תישמר המעבר הרציף דרך הפרויקט במעליות או בדרגנועים מרחוב כנפי נשרים לכיוון החזית האחורית של של בית הדפוס, והסדרת המפלסים עם החלקות המצרניות לנושא המעבר הרציף לבית הדפוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**היטל השבחה**

ד

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. מונה הדפסה 27  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**סטייה ניכרת**

ה

1. יישמר המעבר הרציף דרך הפרויקט במעליות או בדרגנועים מרחוב כנפי נשרים לכיוון הכיכר התחתונה הנמצאת בחזית האחורית של בית הדפוס, והסדרת מפלס הכיכר התחתונה עם החלקה המצרנית (כתר) לנושא המעבר הרציף לבית הדפוס, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

2. סעיפי הפיתוח כאמור בסעיף 4.1.2 ג' הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.  
3. הוראות שלביות הביצוע על פי סעיף 7.1 הינם מחייבות, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.  
4. קווי הבניין המירביים המצוינים בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום ושני קווים-נקודה לבניה תחתית הינם מחייבים למעט למבנה כניסה לקומת מסחר ת"ק מאזור הפיתוח. כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.  
5. התכנית המירבית- 60% משטח מגרש לקומת מסד ו 1,300 מ"ר לקומת מגדל הינה מחייבת, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6. שטחי התעשייה הקלה והמלאכה יהיו במפלס הכיכר התחתונה כפי שמופיע בנספח הבינוי שטחי בניה אלו ישמשו לתעשייה קלה ומלאכה בלבד, לא יותר ניווד של שטחים אלו לשימושים אחרים. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

7. הכניסה לחדר המדרגות/מעליות המוביל לשטחי התרבות ואומנות יהיו מהאזור המסומן בנספח הבינוי. שטחי בניה אלו ישמשו לאומנות ותרבות בלבד, ולא יותר ניווד של שטחים אלו לשימושים אחרים. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

8. שימושי המסחר ומיקומם על פי הגדרות בסעיף 1.9 הינם מחייבים למעט האמור בסעיף 4.1.2 ג' (ה), כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

**עיצוב אדריכלי**

ו

א. מפלס שדרת החנויות ומפלסי החנויות ייקבע לעת מתן היתר בניה, וזאת בהתייחס לרציפות עם הרחוב והכיכר הציבורית, והכל בתיאום עם מהנדס העיר לעת היתר בניה.

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ב. יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. 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 50% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>ד. יתאפשר פיתוח גג ירוק בגג קומות המסד והשמשותו לטובת העובדים במתחם.</p> <p>ה. תתאפשר בניית מבנה הכולל מדרגות ומעלית בשטח שלא יעלה על 36 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 1 קומה, בתוך שטח הכיכר במפלס הכניסה הקובעת (שטח בתוך זיקת ההנאה ומחוץ לקווי הבניין) לצורך כניסה וגישה לחנות דגל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובדומה לנספח הבינוי, מונר דיפסה 27 בחנות הדגל יתאפשר שימוש מסחרי לא מוגבל, בדומה לשימושים המותרים במפלס הכיכר.</p>
ז	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p>
ח	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>א. שטח בניה אשר הוגדר בטבלה 5 לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור" בהיקף של 2,100 מ"ר יהיה לשימושי תרבות ואמנות בלבד.</p> <p>ב. מיקום שטחים אלה יקבע בתיאום עם מהנדס העיר /או מי מטעמו לעת היתר בניה.</p> <p>ג. שטחים אלה יועברו לידי עיריית ירושלים לאתר רישום בית משותף, ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת תיאום מול אגף תרבות ואומנות ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בגין הבטחת העברת השטחים המבונים המיועדים לשימושים לצרכי ציבור ע"ש העירייה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא שמירת הרצף בין הרחובות ותאום מפלס הכיכר התחתונה עם החלקה הסמוכה (כתר) הפונה לחזית האחורית של בית הדפוס.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא קביעת מפלסי הכיכרות וזיקות ההנאה ויעשו בתאום ואישור מהנדס העיר במטרה ליצור מרחב ציבורי רציף וראוי.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לנטיעת עצים, במסגרתה תיקבע חובת נטיעת עצים בכיכר בפרט ובמרחב הציבורי בכלל, כמו גם פיתוח וריהוט הרחוב, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ואישורם.</p> <p>ו. מיקום המגדלים יתאפשר בתחום קווי הבניין של קומות המסד, וייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. תנאי לדיון בבקשה למתן היתר בניה/ חפירה יהא הצגת בדיקה מיקרו אקלימית אשר תכלול את השפעת אקלים הרוח על המרחב הציבורי והצללות. הבדיקה תיערך בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ותאושר על ידה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה</p>



תכנית מס' 101-0105130  
מונר דיפסה 27



תכנית מס' 101-0105130  
מונר דיפסה 27



תכנית מס' 101-0105130  
מונר דיפסה 27

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

4.1

המקומית ו/או או מי מטעמו.

ט. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

י. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, מבידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

יא. תאום עם תכנית אב לתחבורה.

זיקת הנאה

השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשלי"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.

הנחיות מיוחדות

תחוייב הפעלת חברת אחזקה אשר תבטיח את הטיפול בזיקת ההנאה, לרבות הדרגנועים. כמוכן, הפעלת הדרגנועים תהווה חלק מהאחריות השוטפת של תפעול המתחם.

תכנית בינוי

1. תכסית קומות המסד (5 הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה הקובעת) לא תעלה על 60% משטח המגרש.

2. תכסית כל מגדל לא תעלה על 1,300 מ"ר.



תכנון זמני  
מונה הדפסה: 27



תכנון זמני  
מונה הדפסה: 27



תכנון זמני  
מונה הדפסה: 27

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעשייה קלה ומלאכה	1	11290			800	(1)								
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	11290	6774			6774								
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	1	11290	63076	14025	73808	150909								
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	11290	1800	300		2100	(1)							
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	11290	71650	14325	800	160583	(2)	73808	24	(5)	60	(4)	1422	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה לרבות שטחי החניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- מפלס הכניסה הקובעת הממוצע הינו מפלס 802.50

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- לא יותר ניווד של שטחים אלה לשימושים אחרים. סטיה מסעיף זה תהיה סטיה ניכרת מתכנית..
- כולל שטחי שירות לחניה ומחסנים תת קרקעיים.



(3) כולל שטחים מתחת לכניסה הקובעת.

(4) תכנית מעל מפלס הכניסה הקובעת, תכנית בניה של מגדל לא תעלה על 1,300 מ"ר..

(5) לא כולל קומה טכנית.

(6) עפ"י המסומן בתשריט..



## 6. הוראות נוספות

### 6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. אין לבנות בנייה משמרת מיים בשטח התוכנית. נגר עילי יוזרם למערכת הניקוז העירונית ויעבור אטיפול קדם במידת הצורך.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר חפירה	הגשת היתר חפירה
2	קבלת היתר בניה לקומות תת"ק	הגשת היתרי בניה לקומות התת-קרקעיות
3	קבלת היתר בניה לחמש קומות המסד	היתר זה יכלול את הכיכר, זיקות הנאה, שטחי המלאכה והתעשייה, והשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. תתאפשר הוצאת טופס איכלוס לקומת המסחר במפלס הכניסה בנפרד טרם השלמת קומות המסד העליונות, תנאי לקבלת טופס איכלוס עבור קומת המסחר יהיה סיום רישום זיקת ההנאה בשלמותה, וביצוע וטופס איכלוס לשטחי מלאכה ותעשייה קלה לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. תנאי לטופס איכלוס ראשון לשאר קומות המסד יהיה טופס איכלוס לשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בד בבד עם טופס איכלוס לקומות המסד, לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
4	קבלת היתרי בניה למגדל הראשון	הגשת היתרי בניה למגדל הראשון
5	קבלת היתרי בניה למגדל השני	הגשת היתרי בניה למגדל השני
6	קבלת טופס 4 למגדל השני	1. בדיקת נציג מחלקת הגנות את העצים חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה 2. השלמת עבודות הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר ו/או מי מטעמו

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית ביחס לקומות המסד בלבד ייקבע למשך 7 שנים מיום כניסת התכנית לתוקפה, וזאת בתנאי שיוצא היתר בניה מכוחה במהלך תקופה זו. במידה ולא יוצא היתר בניה כאמור, יפוג תוקף תכנית זו ועל השטח

יחול המצב הסטטוטורי המאושר בו ערב אישורה של תכנית זו. במידה ויצא היתר בניה/ חפירה, ויפוג תוקפו בשל אי מימוש, יפקע אף אז תוקפה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: ארי אייכלר שם ומספר תאגיד: טופז ירושלים בע"מ 514264076	סוג:	תאריך:
	חתימה: טופז ירושלים בע"מ 514264076		



תכנון זמני  
מס' תדפסה 27

יזם	שם: שם ומספר תאגיד: טופז ירושלים בע"מ 514264076	סוג:	תאריך:
	חתימה: טופז ירושלים בע"מ 514264076		

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: טופז ירושלים בע"מ 514264076	סוג: בעלים	תאריך:
	חתימה: טופז ירושלים בע"מ 514264076		

עורך התכנית	שם: יגאל לוי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: יגאל לוי אדריכלים חתימת מתכנני ערים
-------------	---------------------------------	----------------	---

עורך התכנית	שם: ראובן אלסטר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
-------------	------------------------------------	----------------	---------------



תכנון זמני  
מס' תדפסה 27



תכנון זמני  
מס' תדפסה 27