

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

101727

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0225367

הקמת מגדל בן 18 קומות למסחר ומשרדים בגבעת שאול - בית ברמן

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

<b>מינהל התכנון - מחוז ירושלים</b>	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' _____	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום _____	לאשר את התכנית
<input type="checkbox"/>	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
<input type="checkbox"/>	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב בית הדפוס, באזור התעשייה גבעת שאול.

במקום חלה תב"ע 1346 א' המגדירה את יעוד הקרקע לאזור תעשייה ומאפשרת בינוי של 224 אחוזי בניה עיקריים (לא כולל שטחי שירות). במתחם בנוי מבנה בן שתי קומות. הקומה הראשונה משמשת כמאפיה, קונדיטוריה וחנות מפעל - מאפיית ברמן. הקומה השנייה מאוכלסת ע"י חברת דואר ישראל המקיימת פעילות בבנין.

התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, הגדלת אחוזי הבניה ל-500 אחוזי בניה מירביים (למעט שטחי שירות וחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת) והקמת מגדל משרדים בן 18 קומות על דופן רחוב בית הדפוס. המבנה יהיה בעל 3 קומות מסד למסחר ומשרדים ומעליהם מגדל בן 15 קומות. כל זאת מעל ל-3 קומות לחניה תת קרקעית מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בנוסף קובעת התכנית שטחי מסחר בחזית לרח' בית הדפוס, והפרשת שטחים ציבוריים בסך 500 מ"ר.

התכנון נעשה בהתאמה לעקרונות תוכנית האב לגבעת שאול כפי שאושרה בוועדה המחוזית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1: זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון ז'ג  
מספר תדפסה 31

הקמת מגדל בן 18 קומות למסחר ומשרדים בגבעת שאול  
- בית ברמן

101-0225367

3.058 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מספר תדפסה 31

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מספר תדפסה 31

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 217533

קואורדינאטה Y 632595

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת ברחוב בית הדפוס באזור התעשייה גבעת שאול, וגובלת במרכז ספיר- ביזנס ספיר 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	בית הדפוס	26	

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30262	מוסדר	חלק	143	

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

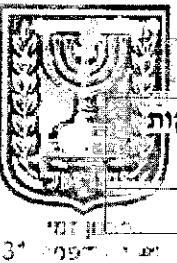
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

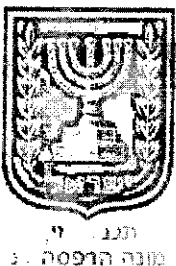
לא רלוונטי



התכנון והבנייה  
מונה הרפסה 31



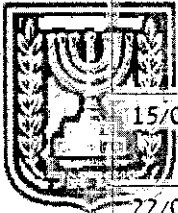
התכנון והבנייה  
מונה הרפסה 31



התכנון והבנייה  
מונה הרפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1984	1809	3035	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1346 א'	ביטול	1346 / א ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62 ✓



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		29/05/2016	יגאל לוי	30/05/2016		לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1: 500		29/05/2016	יגאל לוי	30/05/2016	נספח מס' 1 - מחייב חלקית לעניין קווי בניין	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 500		29/05/2016	יגאל לוי	30/05/2016	נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות. מחייב חלקית לעניין מספר קומות	לא
תנועה	מנחה	1: 500		29/05/2016	ישראל סובול	03/07/2016	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	מנחה			01/04/2015	אלון טופצייק	18/06/2015	נספח מס' 4 - מסמך בחינת מרחקי הפרדה גדרשים ממחזיקי חומרים מסוכנים	לא
איכות הסביבה	מנחה			01/04/2015	רונית טורק	18/06/2015	נספח מס' 5 - אקלים הצללות	לא
איכות הסביבה	מנחה			01/04/2015	רונית טורק	18/06/2015	נספח מס' 6 - רוח	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250		29/05/2016	יגאל לוי	30/05/2016	נספח מס' 7 - נספח הדמיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1		26/06/2014	אדיר אלווס	20/09/2015	נספח מס' 8 - סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		26/06/2014	אדיר אלווס	20/09/2015	נספח מס' 9 - מפת עצים	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
	פרטי	יצחק ברמן			מבשרת ציון	האלה (1)	6	02-6511481		isaac@berman.co.il
	פרטי	ישראל גור אריה			רעננה	קוממיות		02-6511481		gur1@berman.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: האלה 6 מבשרת ציון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק ברמן			מבשרת ציון	האלה (1)	6	02-6511481		isaac@berman.co.il

(1) כתובת: האלה 6 מבשרת ציון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			י את א ברמן בע"מ	ירושלים	(1)	24	02-6511481		isaac@berman.co.il
חוכר	הדואר רשות		רשות הדואר	ירושלים	(2)		076-8872220	076-8872802	

(1) כתובת: בית הדפוס 24 ירושלים 9548329.

(2) כתובת: ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		office@leviar ch.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלווס	222	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בעמ"מ	חגור	(1)	87	052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצייק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	המלאכה (2)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק ייעוץ סביבתי וניהול פרויקטים		(3)	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@g mail.com
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198	02-6208427	sobolisrael@ 012.net.il

(1) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור 45870.

(2) כתובת: איזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.

(3) כתובת: הדגן 3, גבעת עדה 37808.



מנהל תכנון זמין  
מזכה הדפסה 31



מנהל תכנון זמין  
מזכה הדפסה 1



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תכנון מגדל משרדים מעל קומות מסד למסחר ומשרדים.

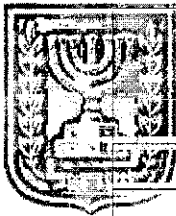
### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור וכיכר עירונית.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת קווי בנין מרביים.
4. קביעת מספר קומות מירבי מעל הקרקע ל-18 (לא כולל קומה טכנית), וחניה בתת הקרקע.
5. קביעת שטחי בניה מירביים ל 23007.7 מ"ר.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור.
8. קביעת הנחיות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.058

שטח התכנית בדונם



ת.ז.מ.י.  
מונה הדפס

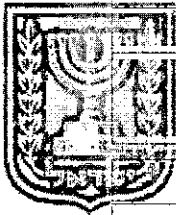
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	500		+500		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	153		+153		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	11,770		+4,920.1	6,849.9	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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.ז.מ.י.  
דפסה 31

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	2
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	2
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	ככר עירונית	2
להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	ככר עירונית	2
קו בנין תחת/תת קרקעי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

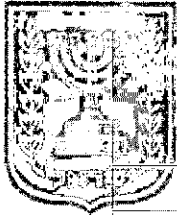


ת.ז.מ.י.  
דפסה 31

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,058.94	תעשייה
100	3,058.94	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.27	100.06	ככר עירונית
96.73	2,958.89	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,058.95	סה"כ



ת.ד. 31  
מנהל התכנון

### 3.3 ישויות פוליגונומליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
1,030.86	הנחיות מיוחדות
367.54	זיקת הנאה למעבר רגלי



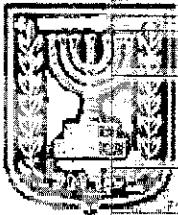
ת.ד. 31  
מנהל התכנון



ת.ד. 31  
מנהל התכנון

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הכיכר תכלול אלמנטים של פיתוח נופי כגון: עצים בוגרים, מקומות ישיבה וריהוט רחוב, אלמנטי תאורה. הכל בהתאם לדרישת אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה, הינו הכנת חוות דעת סביבתית, וכן חו"ד מיקרו אקלימית לעניין הצללה ורוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כולל עדכון סקר שימושים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. האמצעים האדריכליים לשיפור ולטיפול ברוחות, לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין מסומנים בתשריט הכול באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. באם תדרש הקמת חדר טרנספורמציה במגרש, תותר הקמת חדר זה במפלסים התת קרקעיים.</p> <p>4. תתוכנן 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'.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחיה, ספא ומרכז בריאות בפרויקט.</p> <p>6. יותרו הקמת אמצעים להסתרת מערכות טכניות כגון גדרות וקירות מסך מעבר לגובה הבניין המקסימאלי המותר לבניה.</p> <p>7. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, אוורור טבעי ומערכת מיזוג אוויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת האמצעים לאישור מחלת הקיימות ו/או איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.</p> <p>9. לא תותר הקמתם של ארובות חיזוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים,</p>



תכנון זמין  
מונה תדפיס 3'



תכנון זמין  
מונה תדפיס 31'



תכנון זמין  
מונה תדפיס 3'

## תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

- התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואיוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.
10. מיקום פתחי האיוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם איוורור מאולץ יופנו אל גג המבנה (שינוי בהוראה זו כפוף לתיאום מראש ואישור המחי' לאיכות הסביבה).
11. חדרי דחסינות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מחי' התברואה בעיריית ירושלים.
12. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית, שינוי בהנחיה זו יתאפשר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצימצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.
13. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.
14. מיקום פתחי האיוורור של המסחר יהיה מעל קומת המסחר, בתאום מראש ובאישור המחלקה ניתן לאשר פתרון אחר.
15. תנאי למתן היתר בנייה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי שיכלול בין היתר את הטמעת 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. מסמך זה יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבנייה.
16. תנאי למתן היתר בניה לבניין רב תכליתי ו/או בניין מעטפת שלא ידועים השימושים המבוקשים ו/או זהות מאכלסי המבנה, יהיה הצגת הטמעת בבקשה להיתר 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. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בכל הסעיפים הנ"ל.
17. תנאי למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד, יהיה מתן התחייבות משפטית, לשביעות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה נשוא הבקשה להיתר טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.
18. בתחום התכנית, ברצועת השטח הנמצאת במרחק של 15 מ' מגבולה הצפוני של התכנית תותר הקמתם של שימושים בעלי רגישות נמוכה בהיבט פוטנציאל סיכון מחומרים מסוכנים כגון משרדים, חדרי מכוונות, מחסנים וכד' ולא תותר הקמתם של שימושים המוגדרים כרצפטורים ציבוריים כגון מרכולים (לא כולל שטחים לוגיסטיים), מכללות, מרפאות, משרדים משרתי קהל רב וכד'. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל בסעיף זה, במידה ושוכנעה כי הסיכון הכרוך בשילובם של רצפטורים ציבוריים ברצועה זו הנו נמוך, וזאת לאחר הצגת סקר סיכונים ו/או נקיטת אמצעים שונים ונהלים לצמצום הסיכון. תנאי זה יתבטל במידה ומאפיית ברמן הסמוכה הפועלת ברחוב בית הדפוס 24 תסיים את פעילותה ו/או תפסיק את השימוש בגפ"מ.
19. התנאי הקודם לא יחול על שימושים בתת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 31



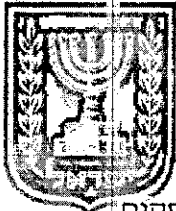
תכנון זמין  
מונה תדפיס 31



תכנון זמין  
מונה תדפיס 31

**4.2 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

20. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה ולפני דיון בוועדה מקומית/רשות רישוי או היתר רישוי עסקים להפעלתו של רצפטור ציבורי (כהגדרתו במסמך מרחקי הפרדה ממחסי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה המעודכן) בשטח התכנית, תותנה בהצגת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים של מסמך המאשר את אי קיומו של שימוש בגז טבעי במאפיית ברמן ו/או הצגתו של סקר סיכונים האומד את הסיכון כתוצאה מהשימוש בגז הטבעי, קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לסקר והטמעת מסקנותיו בהוראות התכנית.



תכנון זמין  
הדפסה 31

21. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה ולפני דיון בוועדה מקומית/רשות רישוי או היתר רישוי עסקים להפעלתו של רצפטור ציבורי רצפטור ציבורי שימצא במרחק הנמוך מ- 50 מ' ממבני מרכז ספיר-ה-31 הסמוך, יהיה בהצגה למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים של מסמך ו/או סקר סיכונים האומד את הסיכון הנשקף לשימוש כתוצאה ממחזיקי חומ"ס באזור בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ממחזיקי חומ"ס נייחים, קבלת אישור המחלקה למסמך ולמסקנותיו והטמעתם בתנאי היתר הבנייה/רשיון העסק.

22. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכונו התקף.

23. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות



תכנון זמין  
הדפסה 31

החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים בשני תאי השטח ומהפעילויות של המסחר המתוכנן וכן לגבי הרעש הצפוי ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר

24. בתכנית יוקם חניון תפעולי תת קרקעי עבור השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי. החניון גם יכיל את מתקני איסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכניות שונות ועוד, כאשר

מערכות עזר תומכות כגון אלו יותקנו בחניון ו/או על גג המבנה לעת מתן היתר בניה יתואם נושא זה עם המח' לאיכות הסביבה.

25. 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.

26. 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 ואוורור כל שהם בתזיתות הפונות לרחוב.

27. חדרי דחסינות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.

28. איכות השפכים בחיבור למערכת השפכים הציבורית תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.



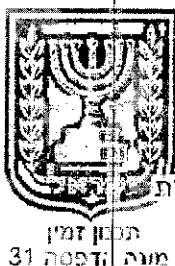
תכנון זמין  
הדפסה 31

**הוראות בינוי**

1. לעת הוצאת היתר בניה ייקבע מיקום העצים הבוגרים, בתחום השטח הפנוי מבינוי תת קרקעי, וזאת בהתאם למסומן בנספח הבינוי. בשאר השטח ייקבעו אדניות תת קרקעיות לנטיעת עצים מעל שטח החניון.

2. מיקום שטחי המסחר יהא בתזית הפונה אל רחוב בית הדפוס וסביב הכיכר העירונית המוצעת וזאת, בהיקף שטח של 153 מ"ר.

4.2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. שימושי מלאכה קלה ותעשייה זעירה ימוקמו בדופן האחורית של הבניין, בשטח של יפחת מ 300 מ"ר.</p> <p>4. לא יותרו שימושים למלאכה קלה ותעשייה זעירה במיקום אחר מהמסומן בנספח הבינוי ובהיקף שטחים מצומצם מהקבוע בטבלה 5.</p> <p>5. רוחב המדרכה הפונה לרחוב בית הדפוס כפי שמצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה הינו מחייב.</p> <p>6. יותר בתחום החניון התת קרקעי שטח עיקרי מרבי של 100 מ"ר לצרכי תפעול ולצרכים טכניים לא יותר ניווד שטחים משטחים אלה לשטחים אחרים בבניין.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן מופחת.</p> <p>2. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>3. לעת מתן היתר בניה לרק"ל על ציר כנפי נשרים, ניתן יהיה להסב שטחי חניה עודפים לשימוש עיקרי אחר.</p> <p>4. תותר תוספת קומות תת"ק לחניה עפ"י התקן באישור מהנדס העיר ו/ או מי מטעמו.</p> <p>5. מיקום פתחי האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר. באם יקבע מיקום אחר יהיה זאת בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קווי הבניין המירביים המצוינים בתשריט הינם מחייבים. כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מספר קומות הבניין על פי המצויין בנספח הבינוי הינו מחייב. כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. הוראות שלביות הביצוע על פי סעיף 7.1 הינם מחייבות, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. התכנית המירבית על פי טבלה 5, הינה מחייבת, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. היקף שטחי המסחר ומיקומם בחזית הפונה אל רחוב בית הדפוס וסביב הכיכר העירונית הינו מחייב, כל סטייה מכך תיחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>6. מיקום השימושים לתעשייה זעירה ווהיקף השטח הינו מחייב, כל סטייה מכך תיחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>7. לא יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים כל סטייה מהוראה זו תיחשב לסטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מפלס מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. 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>3. יתאפשר פיתוח גג ירוק בגג קומות המסד והשמשתו לטובת העובדים במתחם.</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) התש"ל-1970.</p>



**תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

4.2

**רישום שטחים ציבוריים**

ח

1. שטח בניה אשר הוגדר בטבלה 5 לשימוש "מבנים ומוסדות ציבור" בהיקף של 500 מ"ר יהיה לשימוש רווחה וקהילה (כגון מרכז העשרה תעסוקתית).
2. מיקום השטח סומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1). לעת היתר בניה ניתן לקבוע מיקום חלופי בקומת הקרקע, והכל בתיאום ובאישור מהנדס העיר ולאחר שנשקלו שיקולים כגון נוחות הנגישות ורווחת ציבור המשתמשים.
3. שטחים אלו יירשמו על שם הרשות המקומית לאחר רישום בית משותף, ותחול עליהם הוראת הפקעה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום הבניין, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומות התחתונות של הבניין וזאת לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
5. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.



תכנון ומבנים  
מונה תדפיס 31

**תנאים למתן היתרי בניה**

ט

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מורשה נגישות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תושי"ה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה בעיריית ירושלים.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לנטיעת עצים.
10. תנאי 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.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקת זיהום קרקע (שלב ראשון ושני), על פי הנחיית המשרד להגנת הסביבה.
12. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור משרד הבטחון.
13. תנאי לפתיחת תיק להיתר יהא אישור אדריכל העיר בכל האמור לאיכות פרטי התכנון



תכנון ומבנים  
מונה תדפיס 31



תכנון ומבנים  
מונה תדפיס 31



4.2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>והגימור.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מח' גננות. התכנית תכלול בין השאר את מיקום העצים לשימור, מיקום עצים להעתקה, ושתילה חלופית של עצים אשר לא תיפול בערכה הכספי מן הערך של העצים לעקירה, כפי שייקבע ע"י הסוקר בסקר הסופי לעת מתן היתר בניה.</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. תזמון ושיטת ההעתקה וכן הטיפול האגרונומי בעצים, לפני ואחרי העתקתם, יבוצעו ע"י המפרט שיוגדר ע"י האגרונום המלווה.</p> <p>2. כל עבודה בקרבת העצים לשימור תהיה במרחק שלא נופל מ 3 מ' לפחות ממרכז גזע העץ.</p> <p>3. היזם יפקיד ערבות מתאימה במח' גננות לאבטחת שימור העצים, העתקתם והפיצוי הנופי.</p>

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

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מטח					צד-ימני	צד-שמאלי		אחורי	קדמי		
				עיקרי	שרות											עיקרי	שרות
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תניון		7217.7	100					7317.7	שרות	עיקרי	3					
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר			153					153			1					
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	משרדים			11770	2967 (1)				14737			17					
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			500					500								
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעשייה קלה ומלאכה			300					300								
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	2958	7217.7	100	2967	12723	43 (3)	777.8	23007.7 (2)	7217.7	100	3	18	74 (4)	43 (3)	777.8	

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

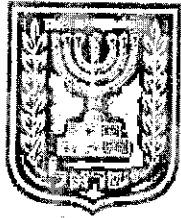
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח השירות הינו כללי מעל הקרקע לכל השימושים.
- (2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, כולל שטחי תניה ומרחבים מוגנים. סך שטח הבניה העיקרי + שירות על קרקע/לא כולל שטח לשימוש מבנים ומוסדות ציבור) יקבעו על 500% מסך שטח התכנית הכולל.
- (3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%. תכסית על קרקעית לקומות מסד (עד 3-4 קומות) לא תעלה על 60%, תכסית המגדל מעל קומות המסד לא תעלה על 1,200 מ"ר לקומה.

(4) לא כולל קומה טכנית.

(5) על פי התשריט.



תכנון ישראלי  
מזכה היפסה 31



תכנון ישראלי  
מזכה היפסה 31

**6. הוראות נוספות**

**6.1 אזורים מיוחדים**

באזור המסומן בתשריט כ"הוראות מיוחדות" תאסר הקמת רצפטורים ציבוריים.

**6.2 עתיקות**

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.

**6.3 ניהול מי נגר**

אין לבנות בניה משמרת מים בשטח התכנית. נגר עילי יוזרם למערכת הניקוז העירונית ויעבור טיפול קדם במידת הצורך.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה מסירת מפרט שימור ע"י אגרונום לעבודות בקרבת העצים שסומנו לשימור על גבי התשריט, לידי מחלקת הגננות בעיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא שילוב העצים שסומנו להעתקה ע"ג התשריט בתוך חלקת הפיתוח שבמגרש.
3. תנאי למתן היתר כריתה והעתקה יהא מסירת ערבות לשימור העצים והצלחת ההעתקה.

**6.5 זיקת הנאה**

**סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי**

1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח
2. השטח המסומן בזיקת הנאה בחזית הבניין, יפותח ככיכר עירונית לעת מתן היתר בניה ושביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. השטח המסומן בזיקת הנאה על המדרכות, יפותח כמרחב ציבורי אחיד וישמש את הציבור ויהיה נקי ממכשולים, כל זאת לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. שטחי זיקת הנאה יותאמו למפלסי המדרכה המיצרנים. לא יותר ניתוק מפלסים באופן שייפגע בהמשכיות ורציפות תיפקוד המרחב הציבורי.

**6.6 היטל השבחה**

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

**6.7 הריסות ופינויים**

- א. מבנה המסומן בתשריט בסימון צהוב להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה

**6.8 הנחיות מיוחדות**

1. גובה הבינוי המאושר המסומן בנספחי הבינוי, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

**6.8 הנחיות מיוחדות**

2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת הבניין, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה המבנה וגובה עגורן.

**7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בנייה	הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי הרעש ואיכות האוויר הצפויים למגורים הקיימים והמתוכננים בשני תאי השטח ומהפעילויות של המסחר המתוכנן וכן לגבי הרעש הצפוי ופירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.
2	תנאי לבקשה למתן היתר בנייה / רישיון עסק להפעלתו של רצפטור ציבורי	הגשת מסמך סביבתי למחלקה לאיכות הסביבה המאשר את אי קיומו של שימוש בגז טבעי במאפיית ברמן ו/או מסמך סביבתי האומד את הסיכון הנשקף לשימוש הציבורי המבוקש (כתוצאה משימוש בגז ו/או מתזיקי חומרים אחרים באזור) ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
3	קבלת היתר בניה לבניית קומות מסד	א. הגשת תכנית לפיתוח הכיכר העירונית והשטח הגובל ברח' בית הדפוס בתיאום עם אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח בתכנית זו. ב. תנאי לקבלת היתר יהא הצגת תכנית צל למיצוי כל הזכויות במגרש. ג. קומות המסד יבנו בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים.
4	תנאי לטופס 4	א. השלמת פיתוח הכיכר העירונית והשטח הגובל ברח' בית הדפוס לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. גמר פיתוח השטח המבונה לצרכי ציבור ושטחי המלאכה והתעשייה הקלה.

**7.2 מימוש התכנית**

תוקף התכנית הינו לחמש שנים ככל שלא יינתן היתר בנייה מכוח התוכנית וזאת תוך חמש שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה כאמור, יפקע תוקף תכנית זו ועל השטח יחול המצב הסטטורי המאושר בו ערב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**8. חתימות**

	<b>שם:</b> יצחק ברמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>			
	<b>שם:</b> ישראל גור אריה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>			
	<b>שם:</b> יצחק ברמן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>חתימה:</b>			
	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: י את א ברמן בע"מ 510018187	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>חתימה:</b>			
	<b>שם:</b> הדואר רשות שם ומספר תאגיד: רשות הדואר	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>חתימה:</b>			
	<b>שם:</b> יגאל לוי שם ומספר תאגיד: יגאל לוי אדריכלים בע"מ	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>חתימה:</b>			

