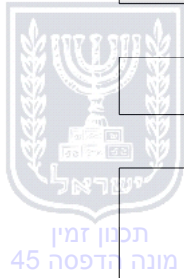


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0141739**

**תוספת קומות לבניין בית השנהב-גבעת שאול**



**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב בית הדפוס, באזור התעשייה גבעת שאול. במקום חלה תב"ע מס' 8544 המגדירה את יעוד הקרקע לאזור מסחרי מיוחד, והשימושים המותרים בשטח הם מסחר ומשרדים.

במתחם בנוי מבנה בהיתר בניה, המנצל את הזכויות המאושרות בפועל. המבנה הקיים בן 8 קומות מעל קומה מסחרית המייצרת כיכר ליניארית לרחוב הדפוס. התוכנית מציעה תוספת זכויות ובינוי (על פי תכנית האב לגבעת שאול) ל- 750% בנייה, מיירבי מעל הקרקע. הכוללים שימושים של מסחר תעסוקה ומלאכה קלה. התוכנית ממירה שטח קיים לשימושי תעשייה קלה ומלאכה על פי תוכנית האב. כמו כן התכנית מפרישה 1600 מ"ר מבונים לשימוש ציבורי.

התוכנית מבקשת ליישם בפועל את עקרונות תוכנית האב לגבעת שאול כפי שאושרה בוועדה המחוזית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת קומות לבניין בית השנהב-גבעת שאול

מספר התכנית 101-0141739

1.2 שטח התכנית 9.169 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	217980
קואורדינאטה Y	632648

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת ברחוב בית הדפוס אשר באזור התעשייה גבעת שאול, וגובלת ברחוב בית הדפוס מדרום וברחוב עקיבא אזולאי ממזרח.

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

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה איזור התעשייה גבעת שאול

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30261	מוסדר	חלק	166	

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

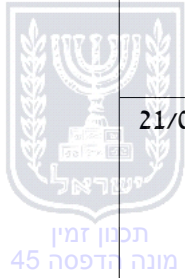
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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.	החלפה	62
19/06/2006	3812	5542	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 8544.	החלפה	8544
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר שימושים - נספח מס' 5	16/07/2015	רון לשם	01/06/2015			מנחה	איכות הסביבה
לא	חוות דעת אקלימית - נספח מס' 4	16/07/2015	רון לשם	01/07/2015			מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 3 -נספח הדמיה	04/01/2018	יגאל לוי	04/01/2018		1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 1- גליון א'	07/01/2018	יגאל לוי	04/01/2018		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1 -גליון ב'	07/01/2018	יגאל לוי	04/01/2018		1: 250	מחייב חלקית	חתכים
לא	נספח מס' 2	04/01/2018	ינון הנדסה	04/01/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		04/01/2018	יגאל לוי	04/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			נישז בע"מ	תל אביב- יפו	פנקס (1)	64	03-5626255	03-5619254	

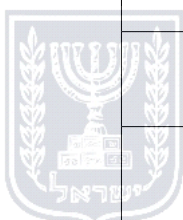
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פנקס 64.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יצחק דנקנר			תל אביב- יפו	(1)	64	03-6081803	03-6081803	
בעלים				נישז בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	64	03-5626255	03-6081803	
בעלים				צוותא חברה לשכון ובניה בע"מ	קרית ביאליק	הערמונים		04-8741694	04-8741694	

(1) כתובת: פנקס 64.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 45תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי	08299		ירושלים	יפו (1)	33	02-6221625	02-6221893	office@leviar ch.co.il
מודד	מודד	יאיר איזבוצקי	542	מדידות איתור ורשם מקרקעין	ירושלים	(2)	12	02-6515661	02-6524777	jeru@isbouts ky.com
	יועץ תחבורה	ינון הנדסה	116687	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(3)	4	04-8569000	02-6522199	yenon@yeno n.co.il
חוות דעת אקלימית	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(4)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: בית יואל.

(2) כתובת: בית הדפוס 12.

(3) כתובת: יוזמה 4, טירת כרמל.

(4) כתובת: הנטקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



**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 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, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת שני מגדלי משרדים מעל קומות מסד למסחר ומשרדים קיימות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד קרקע מ"מסחרי מיוחד" ל"מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" ו"כיכר עירונית"
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת קווי בנין מירביים.
4. קביעת מס קומות מירבי ל-24, מעל 3 קומות חניה תת"ק.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
7. קביעת הנחיות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות לשטח בנוי לצרכי ציבור.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	2
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	ככר עירונית	2
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	ככר עירונית	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

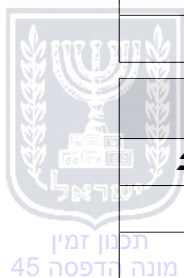
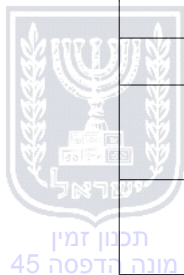
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי מיוחד	9,193.12	100
סה"כ	9,193.12	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	971.62	10.57
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,221.5	89.43
סה"כ	9,193.12	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. פינת ישיבה ופנאי. 2. גינות למטרת נוי, שביל הליכה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b> פיתוח הכיכר העירונית יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> הנחיות עיצוב ופיתוח לכיכר העירונית: הכיכר תכלול אלמנטים של פיתוח נופי כגון: עצים בוגרים, מקומות ישיבה וריהוט רחוב, אלמנטי תאורה. הכל בהתאם לדרישת אדריכל העיר או מי מטעמו.
<b>4.2</b>	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מסחר, משרדים וכן כל שימוש האופייני להם 2. תעשייה קלה ומלאכה, אחסנה, 3. מבנה לאגף הרווחה, מבנה עבור מינהל החינוך החרדי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> 18. 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.
ב	<b>איכות הסביבה</b> 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. 2. לצורך הקמת אמצעים לשיפור ולטיפול ברוחות ובנושאים הקשורים לאקלים, תותר חריגה מקווי הבניין המסומנים בתשריט והם לא ייחשבו במניין השטחים המרביים המצוינים בטבלה 5. 3. באם תידרש הקמת חדר טרנספורמציה במגרש, תותר הקמת חדר זה במפלסים התת קרקעיים. 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 מחזור וכד'. 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. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית. 8. יותקנו פרי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים המזהמים את האוויר אל גג

## מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

- המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.
9. 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 בחזיתות הפונות לרחוב.
10. מיקום פתחי האוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקנו בהם אוורור מאולץ יופנו אל גג המבנה הגבוה ביותר. (שינוי בהוראה זו כפוף לתיאום מראש ואישור המח' לאיכות הסביבה)
11. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים.
12. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית, שינוי בהנחיה זו יתאפשר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצמצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.
11. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.
12. מיקום פתחי האוורור של המסחר יהיה מעל קומת המסחר, בתאום מראש ובאישור המחלקה ניתן לאשר פתרון אחר.
13. תנאי למתן היתר בנייה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה הצגת והטמעת כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/ מעבדות לרבות מערכות אוורור ומנדוף, 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.
14. תנאי למתן היתר בניה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה מתן התחייבות של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/ מעבדות לאיזור המוגדר לשימוש תעשייה קלה ומלאכה בלבד טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.
15. ברצועת השטח הנמצאת במרחק של 15 מ' מגבולו הצפוני של המתחם יוקמו שימושים בעלי רגישות נמוכה בהיבט פוטנציאל סיכון מחומרים מסוכנים כגון משרדים, חדרי מכוונות, מחסנים וכד' כאשר בכל מקרה לא יוקמו בו שימושים המוגדרים כרצפטורים ציבוריים כגון מרכולים (לא כולל שטחים לוגיסטיים), מכללות, מרפאות, משרדים משרתי קהל רב וכד'. עם זאת, בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל בסעיף זה, במידה ושוכנעה כי הסיכון הכרוך בשילובם של רצפטורים ציבוריים ברצועה זו הנו נמוך, בהתאם לביצוע סקר סיכונים ו/או נקיטת אמצעים ונהלים לצמצום הסיכון. תנאי זה יתבטל במידה ומאפיית ברמן הסמוכה הפעולת ברחוב בית הדפוס 24 תסיים את פעילותה ו/או תפסיק את השימוש בגפ"מ.
16. התנאי הקודם לא יחול על שימושים בתת הקרקע.
17. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה או היתר רישוי עסקים יהא קבלת היתר בנייה/רשיון עסק להפעלתו של רצפטור ציבורי בשטח התכנית, תותנה בהצגתו לאישור 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. במידה ומיקומו של הרצפטור הציבורי ימצא במרחק הנמוך מ - 50 מ' ממבני מרכז ספיר הסמוך, תותנה קבלת היתר הבנייה/רשיון העסק לרצפטור ציבורי בהצגתו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים של מסמך האומד את הסיכון הנשקף לשימוש כתוצאה ממחזיקי חומ"ס באזור בהתאם למדיניות

4.2

## מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

המשרד להגנת הסביבה ממחזיקי חומ"ס נייחים, קבלת אישור המחלקה למסמך ולמסקנותיו והטמעתם בתנאי היתר הבנייה/רשיון העסק.

## הוראות בינוי

ג

1. תכנית החניון התת קרקעי לא תעלה על 80% משטח החלקה.
2. 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.
3. מיקום שטחי המסחר יהא בחזית הפונה אל רחוב בית הדפוס וסביב הכיכר העירונית המוצעת.
4. שימושי מלאכה קלה ותעשייה זעירה ימוקמו בדופן האחורית של הבניין.
5. לא יותרו שימושים למלאכה קלה ותעשייה זעירה במיקום אחר מהמסומן בנספח הבינוי ובהיקף שטחים החורג מהקבוע בטבלה 5.
6. לא יותר ניווד שטח בניה בין השימושים השונים.
7. 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.
8. א. השטח המסומן בנספח הבינוי (מפלס 811.5) כ"שטח לצרכי ציבור" יהיה בשטח שלא יפחת מ-1,600 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד ללא קבלת קהל.  
ב. מיקום השטח לצרכי ציבור כפי שמופיע בנספח הבינוי הנו אופציונלי בלבד, לעת היתר ניתן, באישור מהנדס העיר, לשנות את מיקומו בתוך הבניין, ובתנאי כי השטח כולו ייקבע כחטיבה אחת ולא יפוצל בין הקומות.  
ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבנין לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בבנין לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

## חניה

ד

1. מספר מקומות החניה יהא כפי הרשום בטבלת החנייה בנספח התנועה - נספח מס' 2.
2. לא תותר הסדרת מקומות חניה במספר העולה על הנדרש בטבלת החניה שבנספח התנועה, וזאת למעט עבור שימוש של אולם אירועים, במידה ויכלל בהיתר הבניה. מספר מקומות החניה עבור שימוש של אולם אירועים יכול שיחרוג מהקבוע בנספח התנועה של תכנית זו, ובכל מקרה לא יותר מהנדרש עפ"י תקן לעת הוצאת היתר. ככל שאולם האירועים יופעל בשעות הערב בלבד, לא תידרש תוספת מקומות חניה כתנאי להפעלתו.
3. סעיפים 1-2 לעיל אינם חלים על חניה תפעולית. היקף החניה התפעולית תקבע עפ"י דרישת הוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה.
4. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.
5. לעת מתן היתר בניה לרק"ל על ציר כנפי נשרים, ניתן יהיה להסב שטחי חניה עודפים לשימוש עיקרי אחר וזאת מתוך סך שטחי הבניה בתכנית שלא מומשו.
6. תותר תוספת קומות תת"ק לחניה עפ"י התקן באישור מהנדס העיר ו/ או מי מטעמו.
7. יתאפשר שיוך חניה והסדרי מנויים בהיקף שאינו עולה על 385 מקומות מכלל מקומות החניה, למעט החניה עבור נכים.

4.2

## מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

8. בין קומת הקרקע לבין מפלס חנייה 1- תיקבע מעלית רכב שתאפשר מעבר כלי רכב. ככל שקביעת מעלית הרכב יבטל מקומות חניה, יוסדרו בתחום המגרש מקומות חניה אחרים במקומם, במספר זהה למספר החניות שבוטלו עקב ביצוע המעלית.
9. בתחום הבנין תקבע חניית אופניים, בהיקף שלא יפחת ממקום חנייה אחד לכל 250 מ"ר שטח עיקרי בתחום המגרש, עבור זכויות בניה קיימות ומוצעות בתכנית.
10. הוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בירושלים, אך לא מעבר לקבוע בטבלת החניה.



ה

## סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המירביים המצוינים בתשריט הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.
2. מספר קומות הבניין על פי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.
3. הוראות שלביות הביצוע על פי סעיף 7.1 הינם מחייבות, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.
4. התכנית המירבית על פי טבלה 5, הינה מחייבת, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.
5. לא יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים כל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.
6. תותר התקנת מחסום לכלי רכב בתנאי שימוקם בתחום המגרש ובאופן הבא: עבור החניה התת קרקעית במרחק שאינו קטן מ-5 מ' מגבול המגרש והדרך, עבור החניה במפלס הקרקע ורכב השירות במרחק שאינו קטן מ-12 מ' מגבול המגרש והדרך, כל סטייה מסעיף זה תחשב לסטייה ניכרת.
7. השימושים המותרים בשטחי המסחר, יהיו בהתאם לקבוע בסעיף בטבלה 1.9, כל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.
8. לא יותר שימוש לתעשייה בחלקי הבניין שאינם מיועדים לתעשייה זעירה. שינוי במיקום שטחי התעשייה הזעירה, ובהיקף השטחים שיקבע עבורם, יהווה סטייה ניכרת.
9. יותר בתחום בחניון התת קרקעי, שטח עיקרי בהיקף מירבי של 100 מ"ר לצרכי תפעול וצרכים טכניים. לא יותר ניווד שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.



ו

## עיצוב אדריכלי

- חומרי הבניה יהיו שילוב של אבן, זכוכית ומתכת, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת האבן תהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.



ז

## פסולת בניין

- 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.

ח

## תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן היתר איכלוס לבניה חדשה מתוקף תכנית זו, יהיה שיפור מעבר הולכי הרגל מתחום



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>התכנית לרחוב כנפי נשרים, בהתאם להוראות מהנדס העיר.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ט</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>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 סלולריים), 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.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מורשה נגישות.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תושי"ה.</li> <li>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 או מי מטעמו.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה בעיריית ירושלים.</li> <li>9. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לנטיעת עצים.</li> <li>10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין מיקום, תוספת והתאמת תשתיות הבניין באופן שלא יגרום הפרעה לבעלי הזכויות בבניין.</li> <li>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום שטחי ההתארגנות עם מהנדס העיר ואישורו לעניין זה.</li> <li>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר צמצום מטרדים בעת ביצוע הבנייה.</li> <li>13. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסדרת הגישה של בעלי הזכויות בבניין בזמן הבנייה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>14. 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.</li> <li>15. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקת זיהום קרקע (שלב ראשון ושני), על פי הנחיית המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>16. תנאי לפתיחת תיק להיתר יהא אישור אדריכל העיר בכל האמור לאיכות פרטי התכנון והגימור.</li> <li>17. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת להסדרת הרחוב בית הדפוס בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</li> <li>18. תנאי לקבלת היתר יהא הגשת תכנית לפיתוח הכיכר והשטח הגובל ברחוב בית הדפוס, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ובהתאם לעקרונות הפיתוח שנקבעו בתכנית זו.</li> </ol>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>י</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> </ol>	



**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.2**

2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין.
4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45







תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
<p>1. יש לתכנן מדרכה לאורך הרחוב בית הדפוס ברוחב לא פחות מ-3.0 מ' ולסמן חלק מהמדרכה שנכנס לתוך המגרש כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל. 2. יש להוסיף מעבר הולכי רגל לכיוון כנפי נשרים, עפ"י עקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>אין לבנות בניה משמרת מים בשטח התכנית. נגר עילי יוזרם למערכת הניקוז העירונית ויעבור טיפול קדם במידת הצורך.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>זיקת הנאה</b></p>
<p>1. 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 2. השטח המסומן בזיקת הנאה בחזית הבניין, יפותח ככיכר עירונית לעת מתן היתר בנייה 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. המעבר המקשר בין הכיכר הציבורית לרחוב האחורי המסומן כזיקת הנאה, ואשר עובר בקומות מסד הבניין, יפותח כמעבר ציבורי המיועד לתנועת הולכי רגל, והכל כמסומן בנספח הבינוי. 5. תנאי למתן היתר בניה יהא בחינת תוואי נוסף להולכי רגל, באופן המקשר בין הכיכר למגרש המצרני הצפוני, וזאת במטרה ליצר חיבור עתידי להולכי רגל לרח' כנפי נשרים, וברוח ההנחיה כפי שמופיעה בנספח הבינוי, והכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>
<p>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.</p>	

<b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
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.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<b>6.8 הריסות ופינויים</b>	<b>6.8</b>
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	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת היתר	הגשת תכנית לפיתוח הכיכר והשטח הגובל ברח' בית הדפוס בתיאום עם אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח מתכנית זו.
2	קבלת מתן היתר איכלוס	1. השלמת פיתוח הכיכר והשטח הגובל ברח' בית הדפוס בתיאום עם אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח מתכנית זו. וזאת לשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. גמר פיתוח השטח המבונה לצרכי ציבור ושטחי תעשייה ומלאכה קלה. 3. השלמת החניון עבור כל מקומות החניה הנדרשים לפי טבלת החניה בנספח התנועה, לרבות החניונים האוטומטיים, ככל שיהיו כאלו.
3	קבלת היתר	אישור נספח הבינוי ע"י משרד הבטחון טרם קבלת היתר הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע בתוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף ככל שלא יוצא היתר בנייה מכוחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45