

1014245

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0150805

הקמת מתחם מסחר ותעסוקה "ביתילי", תלפיות, ירושלים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד התכנון והבניה - ניהול ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 101-0150805

18.11.16  
אשרה זמנית לתכנית  
משרד התכנון והבניה - ירושלים  
אישור מס' 101-0150805

אשרה זמנית לתכנית מס' 101-0150805

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב פייר קניג במתחם "ביתילי" בתלפיות, במקום חלה תב"ע 974 המגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה ומאפשרת בינוי של 224 אחוזי בנייה עיקריים (לא כולל שטחי השירות). לאחרונה אושרה "תכנית אב לאזור התעשייה תלפיות" המאפשרת הגדלת זכויות הבניה, עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה, תכנית זו אושרה כתכנית אב בועדה המקומית והמחוזית. תכנית מפורטת זו באה לממש הלכה למעשה את עקרונות תכנית אב תלפיות, כולל נושאי יעודי הקרקע, גישה, חתכי בינוי וכדומה. התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה, הגדלת אחוזי הבניה ל- 500 אחוזי בנייה מירביים, הקמת מגדל משרדים בן 13 קומות בנסיגה מעל 5 קומות מסד למסחר, כל זאת מעל 5 קומות תת"ק לאחסנה וחנייה. בקומת הקרקע והתת קרקע כלפי החזית האחורית והחצר התפעולית של הפרויקט, תתאפשר תעשייה זעירה לטובת מוסך או בעל מקצוע כגון מסגר, נגר וכ"ו. מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת מתחם מסחר ותעסוקה "ביתילי", תלפיות, ירושלים
		מספר התכנית	101-0150805
1.2	שטח התכנית		5.681 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	לייר
		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

220450 קואורדינאטה X

628825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת ברחוב גנרל פייר קניג 39 אשר באזור התעשייה תלפיות, גובלת ברחוב פועלי צדק מצפון, רחוב מעשה חשב מדרום ורחוב גנרל פייר קניג 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	גנרל קניג פייר	39	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30140	מוסדר	חלק	3	

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 62.	ביטול	62 ✓
29/08/1963		1031	תכנית זו מבטלת את תכנית 974	ביטול	974 ✓
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:250	1	05/08/2015	יגאל לוי	03/09/2015	נספח בינוי ופיתוח - נספח מס' 1, מחייב חלקית לעניין גובה בניה מירבי, מיקום שימושי מלאכה קלה ותעשייה וקווי בניין.	לא
חתכים	מנחה	1:250	1	07/07/2015	יגאל לוי	09/07/2015	נספח חתכים וחזיתות - נספח מס' 2	לא
פיתוח סביבתי	מחייב חלקית	1:250	1	07/07/2015	יגאל לוי	09/07/2015	נספח פיתוח סביבתי - נספח מס' 4	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	07/07/2015	יגאל לוי	09/07/2015	נספח תנועה - נספח מס' 3	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/08/2013	יגאל לוי	09/07/2015	מצב מאושר	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	משה בר שלום		פנינה ירושלים- ניו יורק בע"מ	ירושלים	סוקולוב ) (1	15	02-6233344	02-5388341	yigal@hevr oni.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות יפוי כח.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה בר שלום		פנינה ירושלים- ניו יורק בע"מ	ירושלים	סוקולוב	15	02-6233344	02-5388341	yigal@hevroni.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	רשות הפיתוח		רשות הפיתוח	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297619	02-6250875	
חוכר	י.ל אושי בע"מ		י.ל אושי בע"מ	ירושלים	שטראוס	8	072-2415130	02-0000000	
חוכר	פנינה ירושלים- ניו יורק בע"מ		פנינה ירושלים- ניו יורק בע"מ	ירושלים	דרך החורש	62	02-6233344	02-5388341	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 101-0150805 - שם התכנית: הקמת מתחם מסחר ותעסוקה "ביתילי", תלפיות, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי	082290		ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6551893	office@leviar ch.co.il
	יועץ תחבורה	אברהם גיאלצ'נסקי	5544		ירושלים	(1)		02-6248794	02-6248794	agtrafic@net vision.net.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(2)		02-5816818		medmlv@gm ail.com

(1) כתובת: שמואל הנגיד 17, ירושלים.

(2) כתובת: רח' המרפא 3, הר חוצבים, ירושלים.



## 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

הקמת מתחם מסחר, תעסוקה, משרדים ותעשייה זעירה בבניין בו 18 קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה, ודרך מוצעת.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים.
4. קביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת מספר קומות מרבי מעל הקרקע ל-18 (לא כולל קומה טכנית חלקית), מתוכנן 5 קומות מסד ו-13 קומות מגדל.
6. קביעת מספר קומות תת"ק ל-5.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
9. קביעת הוראות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות להריסה.
11. קביעת הוראות לסטיה ניכרת.
12. קביעת הוראות בגין הפקעה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.681

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
	2,395		+2,395		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	780		+780		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	3,272.5		+3,272.5		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	17,142.5		+4,421.5	12,721	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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	5,681.2	100
סה"כ	5,681.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	430.93	7.59
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,250.27	92.41
סה"כ	5,681.2	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר: מסחר קמעונאי ושרותים אישיים, בתי אוכל, אולמות תצוגה וממכר, גלריות בנקים, דואר, מרכזי בילוי ופנאי: קולנוע, באולינג, גלריות לאמנות, מרפאות, מסעדות ובתי קפה וכדומה.</li> <li>2. תעסוקה: משרדים, מוסדות פיננסיים, משרדים וכדומה.</li> <li>3. סדנאות ומלאכה קלה.</li> <li>4. חניונים תת קרקעים, דרכי גישה ומעברים בתת הקרקע לרכב והולכי רגל.</li> <li>5. מבנים ומתקנים למערכות תשתית כגון פירי מדרגות, מעליות, ארובות אוורור וכדומה.</li> <li>6. חדרי כושר, ספינינג ובריכת שחייה.</li> <li>7. לשכת רווחה אזורית, מרכז הכשרה וכל שימוש ציבורי עירוני נוסף.</li> <li>8. מלונאות.</li> </ol>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</li> <li>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</li> <li>3. 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'.</li> <li>4. 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.</li> <li>5. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת מתקני טיפול במידת הצורך.</li> <li>6. 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.</li> <li>7. 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).</li> <li>8. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.</li> <li>9. 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.</li> <li>10. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף</li> </ol>

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

התברואה.

11. מיקום פתחי האירור של אזור התעשייה והמלאכה וחלק מהמסחר יהיה מעל קומת המסחר, בתאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ניתן לאשר פתרון אחר.
12. 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.
13. נגר עילי משטח התוכנית יופנה למערכת הניקוז העירונית לאחר טיפול קדם, במידת הצורך.
14. 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 אישור מהנדס הוועדה ו/או מי מטעמו
15. באם תדרש הקמת חדר טרנספורמציה במגרש, תותר הקמת חדר זה במפלסים התת קרקעיים.
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 מגובה בתצהיר בפני עו"ד, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בכל הסעיפים הנ"ל. 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.

**איכות הסביבה**

ב

המשך סעיף א:

17. ככלל, תיאסר בשטח התכנית הקמתם של שימושים רגישים כשימושי אקדמיה ומלונאות. עם זאת, ניתן יהיה לחרוג מסעיף זה בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לכך כי לדעתה אין פוטנציאל הסיכון במקום מחייב את איסור זה. תנאי מקדים לבחינת בקשה להקלה באיסור זה, תהיה הגשתו של סקר שימושי וייעודי קרקע עדכניים ליום פתיחת תיק הבניין/בקשת רשיון עסק העומד את פוטנציאל הסיכון בשטח התכנית כתוצאה ממחזיקי חומ"ס קיימים ו/או פוטנציאליים באזור והצגת האמצעים התכנוניים או התפעוליים המהווים תנאי לצמצום הסיכון לרמה מקובלת.
18. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכנון התקף.
19. תנאי לפתיחת תיק בניין לדיון בוועדה מקומית או רשות רישוי הכולל את הקמתם של

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>רצפטורים ציבוריים/ פתיחת תיק בקשה לרישיון עסק, לעסק המהווה רצפטור ציבורי ("רצפטור ציבורי" - בהתאם להגדרתו במסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכנון התקף), יהיה הגשתו של סקר סיכונים האומד את פוטנציאל הסיכון למבנה/עסק כתוצאה מאחסון חומרים מסוכנים בבית הדפוס "איילון" (במידה וזה יפעל במקום) ו/או מחזיקי חומ"ס נוספים אשר יפעלו במקום ביום בקשת ההיתר אשר התכנית נמצאת בתחום מרחקי ההפרדה הנדרשים מהם בהתאם למסמך מדיניות מרחקי ההפרדה. על בסיס סקר זה, יגובשו בשלב ראשון פתרונות תכנוניים לגבי המיקום של הרצפטורים הציבוריים שבבקשות לעיל. רק בשלב הבא ניתן יהיה לבחון ולבצע באחריות מבקש הבקשות ותפעוליים כגון הקטנת כמות החומ"ס המאוחסנת על ידי מחזיקי החומ"ס, הגדרת מיקום אחסון הכימיקלים במרחק מספק משימושים רגישים בתכנית, התקנת אמצעי מיגון אקטיביים ופאסיביים וכד'.</p> <p>20. תנאי לפתיחת תיק הבניין/פתיחת תיק בקשה לרישיון עסק, להקמת רצפטור ציבורי יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לכך כי ננקטו כלל הצעדים הנדרשים לצמצום פוטנציאל הסיכון לרצפטור הציבורי המיועד כתוצאה מאחסון חומ"ס באזור לרמה מקובלת.</p> <p>21. כתנאי לקבלת היתר בנייה במקום, תידרש הגשתו של סקר קרקע היסטורי ובמידת הצורך סקר שלב 2 (קידוחים). הסקרים יבוצעו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורם ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וביצוע כלל הפעילות הנגזרת מצאי ומסקנות הסקר ובהתאם להנחיות הגורמים המאשרים, עד לקבלתו של אישור התאמתה של הקרקע לבנייה על ידם.</p> <p>21. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור על בסיס מים במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p> <p>22. בשטח התכנית יאסר השימוש במרכזי מים. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וחברת הגיחון, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית, כאשר בכל מקרה רענון המרכזים לא יתבצע במבנה עצמו.</p> <p>23. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשת רשיון עסק בשטח התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית, סקר סיכונים וכד'. ככלל, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים וכד', אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר. עבור מבנה/עסק המיועד לכלול חומרים מסוכנים יקבע שתנאי למתן טופס 4/תעודת אכלוס/קבלת רשיון עסק יהיה הצגת חוברת נהלים והנחיות לתפעול המפעל/עסק במצבי שגרה וחירום.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה בשטח התכנית יהיה הגשתו של מסמך ביצוע סביבתי האומד את השפעת הסביבתיות עקב עבודות החפירה וההקמה על שימושי הקרקע הסמוכים ומציע אמצעים ונהלים לצמצום לרמה סבירה, אישור הדו"ח על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעתו בתנאי ההיתר.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי.</p>	ג

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>3. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, ותהא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, או כפי שיוחלט ע"י מהנדס העיר בהעדר תקן שכזה. הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p> <p>4. שתי הקומות העליונות של החניון יתוכננו בגובה 3.2 מ', באופן אשר יאפשר הסבה עתידית לשימוש כשטח עיקרי.</p> <p>5. לעת צמצום תקן החניה באופן אשר ייתר את השימוש בקומות אלה כחניון, ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לתת הקרקע לטובת שימוש מסחרי, זאת בכפוף לשימושים המסחריים המותרים עפ"י תכנית זו.</p> <p>6. אין באמור להורות על תוספת שטח עיקרי מעבר לקבוע בתכנית זו.</p> <p>7. יותר חיבור מוטורי אחד בלבד מרח' קניג לשטח המגרש. מיקום הכניסה אינו מחייב, וייקבע סופית לעת היתר בניה.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מלונאות:</p> <p>א. שימוש "מלונאות" ימומש כאכסניה/ אכסניית נוער.</p> <p>ב. שימוש "מלונאות" מותנה במימוש היקף מינימלי של 2,500 מ"ר שטח עיקרי, ולא יותר מ 25% מהשטח העיקרי המיועד לשימוש "תעסוקה" בתכנית.</p> <p>ג. שטחי המלונאות מחויבים להתמקם ברצף פיזי, ובאופן הממלא קומות שלמות. לא יותר לממש שטחי מלונאות תוך שימוש בחלקי קומה.</p> <p>ד. תיאסר הסבה של שטחי בניה אשר הוגדרו בהיתר בניה כ"שימוש מלונאי" לשימוש של "מגורים" מכל סוג שהוא. הוראה זו הינה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית מסחר:</p> <p>2. מסחר:</p> <p>א. שימושי מסחר יתאפשרו ב 2 קומות ראשונות של המבנה בלבד.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, יתאפשר שימוש מסחרי גם בתת קרקע.</p> <p>3. סדנאות ומלאכה קלה:</p> <p>א. סדנאות ומלאכה קלה יותרו בקומה הראשונה בלבד, בחזית צידית ואחורית של המבנה והכל כמסומן בנספח הבינוי, נספח מס 1.</p> <p>ב. בשטחים אלה לא יותרו עסקים המשתמשים בחומרים מסוכנים, או מפיקים פסולת נוזלית, מחסני חומרים, עסקים המייצרים אבק או כל מפגע סביבתי שאינו ניתן למניעה באמצעים פיסיים מקובלים.</p> <p>2. הנחיות מיוחדות לעניין גובה המבנה:</p> <p>בתחום המסומן בתשריט "הנחיות מיוחדות" גובה המבנה יוגבל ל 65 מ' על פי הנחיות משרד הבטחון.</p>	ד
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. שטח בהיקף של 780 מ"ר (600 מ"ר עבור לשכת רווחה אזורית, 180 מ"ר עבור מרכז הכשרה תעסוקתי) ייועד לצרכי ציבור, יופקע ע"י הוועדה המקומית וירשם ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. המיקום הסופי של שטח ההפקעה ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם עיריית ירושלים.</p>	ה

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת מתוכנית.</p> <p>2. היקף הזכויות לשימושי המלאכה הקלה ותעשייה, ומיקומם כפי שמופיע בנספח הבינוי, נספח מס. 1, הינם מחייבים, כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת מתוכנית</p> <p>4. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת מתוכנית.</p> <p>5. התכנית המכסימלית הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתוכנית.</p> <p>6. שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתוכנית.</p>	ו
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר השימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר לעת היתר בניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>3. חלונות ופתחים יחושבו במניין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ 1980.</p> <p>5. עיצוב המבנה והחזיתות יתואם עם מחלקת מהנדס העיר.</p>	ז
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. בקומת הרחוב לאורך רחוב פייר קניג תהיה חזית המסחרית בנסיגה של 4 מ' ליצירת ארקדה. גובה קומת העמודים יהיה כ- 6 מ'. הקו התחתון של חזית הבניין מעל קומת העמודים יבלוט מעבר לשורת העמודים, כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. סגירת הארכדה בחורף תהיה אסורה, ותאפשר מעבר חופשי להולכי רגל.</p> <p>3. עיצוב המבנה והחזיתות יתואם עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ח
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 לקומות המסד יהא מינוי חברת ניהול לפרוייקט בפועל.</p>	ט
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא 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 כרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח</p>	י



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),                      צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 4.2.2 ה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מול עיריית ירושלים לנושא מפלסי הדרך לשם התאמה בין המפלס המוצע בתכנית זו למפלסי המגרש המצרני המצוי בהליך של היתר בניה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת מסמך סביבתי להיתר לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת סקר לאיתור מזהמי קרקע לרבות קידוחים.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהא הכנת חו"ד מיקרו אקלימית לעניין רוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה לשימוש "מלונאות" יהא תיאום ואישור משרד התיירות.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי.</p> <p>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. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>	<p>יא</p>

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (מתא שטח) %	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				חניה- כלול בסך השטחים (%)
				מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות				קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
				עיקרי	שרות										
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	2	5250	20975	20975	20975	80		5 (1)		(2)	(2)	(2)	(2)	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	2	5250	3647.5 (3)	440 (4)	4087.5	36.2	74 (5)	2		(2)	(2)	(2)	15.4	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	2	5250	19162.5	3000	22162.5 (6)	30 (7)	74 (5)	16		(2)	(2)	(2)	84.6	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		5250	780		780									
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	>סך הכל<	2	5250	23590	3440	20975	30 (7)	74 (5)	18	5	(2)	(2)	(2)	84.6	

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 לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, כולל מרתבים מוגנים ושטחי חניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומות חניון תת"ק.
- (2) עפ"י המסומן בתשריט.
- (3) מתוכם 375 מ"ר לשימוש תעשייה קלה ומלאכה.
- (4) מתוכם 125 מ"ר לשימוש תעשייה קלה ומלאכה.
- (5) גובה מרבי בכל חתך ממפלס הקרקע עפ"י נספח הבינוי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית (מצומצמת ככל הניתן) בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית על פי נספח הבינוי.
- (6) שטח זה ניתן למימוש גם כשימוש "מלונאות" והכל בכפוף לקבוע בסעיף 4.2.2.ד.
- (7) תכסית המגדל תהא עד 1200 מ"ר.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 עתיקות</b>	
עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
<b>6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	
הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.	
<b>6.3 מגבלות בניה לגובה</b>	
<p>1.א. בתחום השטח המוגדר ע"י הנ"צ                  220376/628877                  220368/628824                  220387/628819                  220436/628866                  גובה הבנייה יוגבל ל- 65 מ' מעפ"ש.</p> <p>ב. גובה ההגבלה מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ד. שבועיים לפני הקמת התורן תשלח הודעה הקמה למשרד הבטחון</p> <p>2. תוקף סעיף זה הינו לפרק זמן של שנתיים מיום 26.4.2015. בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת משרד הבטחון, אלא אם כן הוחל בביצוע העבודות במהלך תקופה זו.</p> <p>3. אין בהתייחסות עקרונית לבניה לגובה על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של מתן ההיתר, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.</p>	
<b>6.4 היטל השבחה</b>	
<p>1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
שטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	קבלת היתר בניה לחניון 1, ו-5 קומות המסד	ביצוע בהינף אחד לחמש קומות המסד.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	מתן היתר בניה לקומות המסד (1-5).	הבטחת מימוש שימושי תעשייה ומלאכה וצרכי ציבור בהתאם לקבוע בתכנית זו.
3	מתן טופס 4 לקומות המסד (1-5)	מתן טופס 4 לשימושי תעשייה, מלאכה וצרכי ציבור. גמר ביצוע פיתוח ורישום שטח הדרך המוצעת בהתאם לקבוע בתכנית זו. גמר ביצוע רצועת זיקת ההנאה.
4	היתר בניה ראשון	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש ולאזור זיקת ההנאה.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם: משה בר שלום	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פנינה ירושלים- ניו יורק בע"מ		חתימה:
יזם	שם: משה בר שלום	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פנינה ירושלים- ניו יורק בע"מ		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רשות הפיתוח	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 510598691		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: י.ל אושי בע"מ	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: י.ל אושי בע"מ 513667303		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פנינה ירושלים- ניו יורק בע"מ	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פנינה ירושלים- ניו יורק בע"מ 514280023		חתימה:
עורך התכנית	שם: יגאל לוי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: