

14868

תכנית מס' 101-0157826 - שם התכנית: מתחם תעסוקה יד חרוצים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0157826

מתחם תעסוקה יד חרוצים

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
 3 - 04 - 2016
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית
 תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
 3 - 04 - 2016
 נ ת ק ב ל

דברי הסבר לתכנית

1. מצב קיים

מגרש בשטח של 1.152 ד', בבעלות פרטית, עליו בנוי מבנה קיים. המגרש שוכן לאורכו של רח' יד חרוצים, בפינת רח' מבוא סם שפיגל. ייעודים מאושרים 'אזור תעשייה', ו-'שטח ציבורי פתוח' בתחום הרחבת רח' רבקה תכנית 3770.

2. מצב מוצע

שינוי ייעוד למסחר משולב עם תעסוקה הקמת מבנה חדש, הכולל חללים מסחריים בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, ו-6 קומות נוספות של חללים לתעסוקה. כולל הריסת המבנה הקיים. הקמת חניון תת קרקעי ע"פ דרישות התקן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם תעסוקה יד חרוצים
		מספר התכנית	101-0157826
1.2	שטח התכנית	1.152 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	ליר
		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 220650
 קואורדינאטה Y 629100

1.5.2 תיאור מקום מגרש בשטח של 1.152 דונם, בבעלות פרטית, ובו קיים מבנה בן קומה אחת. המגרש שוכן ברחוב יד חרוצים 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	יד חרוצים	ירושלים

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30002	מוסדר	חלק	82	

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
15/06/1999	3865	4767	תכנית זו מבטלת את תכנית 3770	ביטול	3770
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את תכנית 62	ביטול	62
29/08/1963		1031	תכנית זו מבטלת את תכנית 974 בתחומה	ביטול	974
01/07/1982	2394	2831	תכנית זו מבטלת את תכנית 2604 בתחומה	ביטול	2604

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				יעקב מולכו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יעקב מולכו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/10/2013	ציון שרון	18/11/2014	תשריט_מאושר	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1:200	1	03/03/2016	יעקב מולכו	03/03/2016	נספח בינוי 1 - תכניות מחייב לעניין: קווי בנין, מפלס 00, מפלסי פיתוח, מיקום כניסה ויציאה לחנייה ורמפת הירידה לחניון	לא
בינוי חלקית	מחייב חלקית	1:100	1	03/03/2016	יעקב מולכו	03/03/2016	נספח בינוי 2 - חתכים חזיתות מחייב לעניין: קווי בנין, מפלס 00, מפלסי פיתוח, מיקום כניסה ויציאה לחנייה	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	03/03/2016	אייל קראוס	03/03/2016	נספח 4 - נספח תנועה וחנייה	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	אלי בקאל			ירושלים	ימימה (1)	18	02-6411171	02-6421461	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מספר זהות שהוזן למערכת, ע"פ הנחיות מערכת מבאיית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי בקאל			ירושלים	ימימה	18	02-6411171	02-6421461	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלי בקאל			ירושלים	ימימה	18	02-6411171	02-6421461	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מספר זהות שהוזן למערכת, ע"פ הנחיות מערכת מבאיית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב מולכו	13571	י. מולכו אדריכלים בע"מ	ירושלים	רבקה	11	02-6711616	02-6711822	yoav@molho.co.il
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בעמ	ירושלים	(1)	22	02-5328814		ekroads@kraus-eng.co.il

תכנית מס': 101-0157826 - שם התכנית: מתחם תעסוקה יד חרוצים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ציון שרון	403		ירושלים	טבריה		02-6245094	02-6232325	sharonmail@gmail.com

(1) כתובת: רחוב בית הדפוס 22 ירושלים.

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
מבנים ומוסדות ציבור	משרדי אגף רווחה עיריית ירושלים.
מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון חנויות כלבו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכנויות רכב וסדנאות אומנים וכן מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים, דואר ומרכזי בילוי ופנאי כגון גלריות לאומנות, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה.
תעסוקה	כלל מקומות העבודה העומדים לרשות דורשי עבודה בתחומים: תעשייה, משרדים ושירותים.

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

שינוי הייעוד למסחר משולב עם תעסוקה, הריסת בניין קיים והקמת בניין בן 7 קומות מעל קומת הקרקע ו 4 קומות לחניון תת קרקעי. הקמת מבנה חדש, כולל חניון, והריסת מבנה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד 'מאזור תעשייה' ו-'שטח ציבורי פתוח', למסחר, תעסוקה ו'מבנים ומוסדות ציבור'.
- קביעת בינוי עבור הקמת בניין חדש.
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 9376.68 מ"ר, מתוכם 200 מ"ר עבור משרדי אגף הרווחה בעיריית ירושלים. סה"כ אחוזי בנייה: 813.94%.
- קביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- הגדלת מס' הקומות ל-7 מעל קומת הקרקע ו-4 קומות תת קרקעיות לחניה ואחסון. מספר קומות מירבני מעל הקרקע יעמוד על 12 קומות.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת שימושים עבור מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות עבור שימוש ציבורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.152	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	200	+200
מסחר (מ"ר)	מ"ר	848.79	+848.79
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	3,350	+799.7
מאושר 224% לתעשייה			

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	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	1,138.53	98.83
שטח ציבורי פתוח	13.47	1.17
סה"כ	1,152	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,152.15	100
סה"כ	1,152.15	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
<p>"מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה"- בהתאם להגדרות סעיף 1.9 "תעסוקה" - בהתאם להגדרות סעיף 1.9 "מבנים ומוסדות ציבור" - בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קומת הקרקע, לאורך החזית המזרחית והחזית הצפונית, תהא חזית מסחרית. 2. על החזית המסחרית יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. 4. קומת המסחר השנייה יכולה לשמש גם כקומת תעסוקה. 5. בקומות שמעל יהיו שימושי תעסוקה. 6. קו בניין כלפי רחוב יד חרוצים הינו קו בניין מחייב באורך של 60% לפחות מאורך החזית אל הרחוב. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת. 7. השטח המסומן בנספח הבינוי כמשרדי אגף רווחה של עיריית ירושלים יהיה בהיקף שלא יפחת מ 200 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה על ידי הרשות המקומית.</p>	
אדריכלות	ב
<p>יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב רחזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.</p>	
איכות הסביבה	ג
<p>1. הנחיות למסחר: א. עבור שימושי ההסעדה יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום ראוור לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ב. בצפון התכנית, בצד הפונה למבנה סמוך, לא יוצבו מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה.</p> <p>2. הנחיות לחניונים והכניסה אליהם: א. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. במידה ותתוכנן 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', הדבר יהיה בתיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>4. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל, סדנאות קרמיקה, מעבדות ו/או מרפאות וכדומה המחייבות שימוש בארובות ובמנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.</p> <p>5. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה מגג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והופעה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>6. לא יותר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש באידוי מים לשם הקירור. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p> <p>7. חדרי דחסינות אשפה שיוקמו בתוך מבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. לא תותר הקמת חדרי אשפה מעבר לתחום קווי הבניין (במקרים חריגים יתאפשר הדבר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצמצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר).</p> <p>9. כל חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>10. בכל מבנה תעסוקה, מסחר וציבור, יוקם מרכז מחזור אשר יכלול עמדות לאיסוף נייר, קרטון ודחיסתו, פלסטיק, סוללות, פסולת אלקטרונית, טקסטיל, מתכות וזכוכית. קביעת הצורך בהקמת מרכז המחזור תקבע בשלב בהיתר הבנייה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה ואגף התברואה בהתאם לסוג השימוש, גודלו, מיקמו ועוד.</p> <p>11. חדרי שנאים יוקמו בתוך המגרשים הפרטיים בתת הקרקע בלבד, בתיאום חברת החשמל ומהנדס העיר.</p> <p>12. הנחיות לחצרות ולחזית למלאכה זעירה, אכסון ושינוע (בחזיתות הפנימיות של המבנים המתוכננים):</p> <p>א. לא יותר שילובם של שימושי מלאכה בעלת פוטנציאל גבוה לפליטת מזהמים לאוויר, יצירת מטרדי רעש, פגיעה חזותית כד.</p> <p>ב. יותר לשלב כ-10% שימושים מסחריים באזורי המלאכה במבנה.</p> <p>ג. בשטחי החצרות יותר להקים אזורי שהייה וגינון.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של חומרי גלם ו/או הפעלה של מתקנים טכניים מחוץ לגבולות המבנה.</p> <p>ה. שילובו של כל שימוש, יותנה בהגשתו של מסמך סביבתי והטמעת מסקנותיו בפעילות העסק, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
דרכים וחניות	. ד

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש (למעט חניה תפעולית).</p> <p>ב. החניה תהיה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית), כמצוין בנספח התנועה.</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ד. תותר הצמדה או הסדרי מנויים בחניון להיקף שאינו עולה על 30% ממקומות החניה. שאר מקומות החניה יהיו פתוחים לכלל הציבור (בתשלום או שלא בתשלום).</p> <p>ה. לעת מתן היתר בניה יש לבחון את הרחבת המדרכה על חשבון המיסעה בקטע שמול חזית המגרש בתיאום מול מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. קווי הבניין בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. קו בנין תת-קרקעי, הינו קו בנין תת קרקעי במלואו וכל סטייה מכך, תהווה סטייה ניכרת. (ואולם תתאפשר גמישות של עד 50 ס"מ מכך).</p> <p>ג. חזית הבניין במפלס הקרקע לכיוון רחוב יד חרוצים, תהא חזית מסחרית, למעט גישה לקומות הבניין, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. שלביות הציצוע בהתאם לסעיף 7.1 הינה מחייבת. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ה. שימוש למסחר יותר רק בקומת הקרקע ובקומר שמעליה כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ו. לא תותר התקנת מחסום לכלי רכב בכניסה לחנין התת קרקעי. תותר התקנת שער לסגירת החניון בשעות שאינן שעות העבודה. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, לרבות תכנון זיקת ההנאה ונטיעת עצים בתחום המגרש.</p> <p>ג. 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 ובסמוך</p>

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
<p>למקרקעין, 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח בנוי לצרכי ציבור-רווחה ותרבות-בהיקף של 200 מ"ר ברוטו, ולא בשתי הקומות הראשונות, ע"פ המסומן בנספח הבינוי, ובתיאום עם אגף הרווחה, בעיריית ירושלים.</p> <p>להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים רב תכליתיים שלא ידוע בשלב הבקשה להיתר איזה שימושים יאכלסו אותו לאחר השלמתו יהיה, למרות שאין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, הצגה והטמעה בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס תעשייה זעירה/מלאכה/מעבדות וכדומה, בין היתר מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מיחזור, מיקום שקט למערכות אלקטרומכניות, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למשתמש יהיה עמידה בתנאים המפורטים בפרק זה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשתו של סקר קרקע היסטורי (שלב 1), על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הסקר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולאישור המשרד להגנת הסביבה. בכפוף לתוצאות סקר ההיסטורי יקבע הצורך בסקר (שלב 2) הכולל בביצוע הבדיקות ביצוע דיגום קרקע ואנליזות מעבדה, רכול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה הכנת תכנית מפורטת ושלבי ביצוע ליישום בפועל של מסקנות והמלצות של הסקרים לצורך סיום הטיפול/פינוי הקרקע במקרה הצורך.</p> <p>ז. כל בינוי מעבר לגובה של 43.25 מ' = +797 אבסולוטי, יהיה בתיאום מול משרד הביטחון.</p>	
י	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>א. תנאי למתן טופס 4 יהיה מסירת השטח המיועד להפרשה מבונה לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבנה ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע פיתוח החלקה בדגש על זיקת ההנאה, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. נטיעת עצים בוגרים בחזית הבניין לרחוב יד חרוצים, בתיאום מול מחלקת שפ"ע עיריית ירושלים.</p> <p>ד. לא יינתן טופס 4 /או כל תעודת גמר אלא לאחר שבוצעו כל ההוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעתה של המחלקה לאיכות הסביבה עיריית ירושלים.</p> <p>ה. תנאי למתן טופס 4 הינו מינוי חברת ניהול למבנה.</p>	
יא	זיקת הנאה
<p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי, ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כזיקת הנאה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	

4.1	<p align="center">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש ועל חשבונם בלבד.</p> <p>בשטח זיקת ההנאה תתאפשר פריקה וטעינה, עצים ונטיעות, הצבת שולחנות וכיסאות וכד'. תותר העברת תשתיות ציבוריות לרבות מערכת מים וביוב, חשמל השקיה וכו' בשטח זה, וכן גישה לטיפול, תחזוקה והחלפה ע"י נותני השרות מטעם הרשייות. תותר ירידת אלמנטים קונסטרוקטיביים לקרקע (כגון עמודים לתמיכת הקומות העליונות), בתחום זיקת ההנאה, בקו בנין הקטן מ-10 מ' ב-2 הקומות הראשונות.</p>
יב	<p align="center">עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יג	<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, לחלופין ניתן יהיה להקטין התכסית הפנויה עד לכדי 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל 1970.</p>
יד	<p align="center">בניה ירוקה</p> <p>בתכניות הבינוי או בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו', הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) תוספת	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 6	4	4	4	4	12	(3) 46	53.73	813.94	9376.68 (2)	4568.68	0	409.21	4398.79	(1) 1152	1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ונמוחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחי למרחבים מוגנים.
2. אחוזי הבניה העל קרקעיים המרביים הינם 400.00%, (ואינם כוללים חניה ושטחים תת קרקעיים אחרים, וכן את שטח מבני הציבור - 200 מ"ר עיקרי).
3. לא יותר נ"ד שטחים מתחת הקרקע למעל פני הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) סה"כ בבניין, מתוכם 200 מ"ר עיקרי עבור מבני ציבור.
- (3) +46.0 = גובה אבסולוטי +799.75 מעל פני הים. מעל לגובה זה יותר מעקה בנוי וכן חדרי מדרגות וחדרים טכניים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- (4) קו בניין קדמי, לכיוון רחוב יד הרוצים, היא 10 מ' בשתי הקומות הראשונות, ו-6 מ' בקומות שמעליהן.

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים 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**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת היתר עבור 200 מ" לצרכי ציבור בתכנית ב. הגשת תכניות פיתוח לכל החלקה, בדגש על זיקת ההנאה
2	תנאי למתן טופס אכלוס	1. טופס איכלוס עבור השטחים רציבוריים שטח שלא יפחת מ 200 מ"ר, ומסירת השטח לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבנה ציבור בעיריית ירושלים. 2. השלמת ביצוע פיתוח השטח בדגש על זיקת ההנאה 3. השלמת האמור לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 10 שנים למימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך: 15/3/16	סוג:	שם: אלי בקאל	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 15/3/16	סוג:	שם: אלי בקאל	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 15/3/16	סוג: בעלים	שם: אלי בקאל	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 10.3.16	סוג: עורך ראשי	שם: יעקב מולכו	עורך התכנית
י. מולכו אדריכלים חתימה: דרורה 11 יושבי טל: 6711616 ח.פ. 511262888		שם ומספר תאגיד: י. מולכו אדריכלים בע"מ	