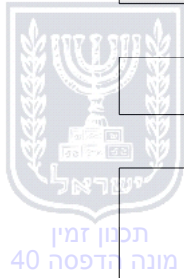


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0175232

מגדל פרדס, פייר קניג 31, תלפיות, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

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 כוללת חלק מחלקה 50 וחלקה 77 שמפרידה היום בין רח' פייר קניג וחלקה 50.

בחלקה 50 חלה היום תכנית 974 המיועדת לתעשייה ב-224% שטח עיקרי ב-4 קומות מעל הקרקע ע"פ תכנית 62. חלקה 77 היתה מוגדרת בתכנית 974 כ-"שטח ציבורי פתוח או פס ירק" ותוך כדי התהליך הסטטוטורי של תכנית זו אושרה תכנית 101-0209593 "הרכבת הקלה בירושלים - קו ירוק" ששינתה את יעודה לדרך עם הוראות מתע"נ.

החלק מחלקה 50 הוא בבעלות המבקש (נרכש בחוזה חכירה מהוון ממנהל מקרקעי ישראל) וחלקה 77 הוא בבעלות עיריית ירושלים.

כיום אין בינוי בתחום התכנית למעט 4 משטחי בטון קטנים וכמה קטעי גדר אשר חלקם פולשים מהמגרש הצפוני ומיועדים להריסה.

התכנית מציעה בניית בנין חדש בן 18 קומות מעל הקרקע לשימוש מעורב כולל מסחר, משרדים, מכללה (מכון פרדס) והפרשה מבונה לשימוש ציבורי בשטח של 250 מ"ר ע"פ החלטת ועדה המקומית מ-03.09.2014. התכנית מציעה עוד 4-5 קומות תת-קרקעיות לחניה ואזורים טכניים והנחיות מיוחדות לענין חניה עתידית. כל זאת בהתאם למדיניות כפי שנקבעה בתכנית האב החדשה לתלפיות.

התכנית מבקשת לבנות 20,426 מ"ר שטח מירבי על קרקעי, מתוכם 17,381 מ"ר שטח עיקרי ו-3,094 מ"ר שטחי שרות. כמו כן, מבקשת התכנית בניית עד כ-15,710 מ"ר תת-קרקעים עבור שטחי חניה ושרות.

התכנית מפרישה רצועה ברוחב של 5.5 מ' (בשטח של 259 מ"ר) בצד המזרחי של המגרש עבור דרך ע"פ תכנית האב ובנוסף 585 מ"ר זיקת הנאה לציבור למעבר כלי רכב והולכי רגל עבור כלל הציבור ועבור גישה למבנים הקיימים בחלקה.

התכנית משאירה את חלקה 77 המחובר בין רח' פייר קניג לחלקה 50 כדרך, בהתאם לתכנית 101-0209593 "הרכבת הקלה בירושלים - קו ירוק" ששינתה את יעודה לדרך עם הוראות מתע"נ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגדל פרדס, פייר קניג 31, תלפיות, ירושלים

101-0175232

מספר התכנית

5.085 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

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 בחלק מתחום התכנית

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 | 220435 |
| קואורדינאטה Y | 629085 |

1.5.2 תיאור מקום

המגרש הינו מגרש ריק מוקף במבני תעשייה בגבהים משתנים בין 1-4 קומות. בחלקו הדרומי (אמצע אורך המגרש) ממוקמים שני מבני מגורים שאינם בבעלות המבקש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|----------------|----------|-------|
| ירושלים | גנרל קניג פייר | 31 | |

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30002 | מוסדר | חלק | 77 | 50 |

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

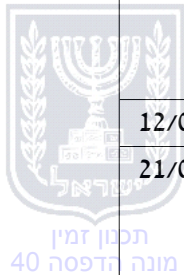
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/01/2017 | 2349 | 7423 | | כפיפות | 101-0209593 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ ב ממשיכות לחול. | שינוי | 5166/ ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת את תכנית .62 | החלפה | 62 |
| 29/08/1963 | | 1031 | תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 974 בתחומה. | החלפה | 974 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------|--------------------|-------------|---------------------|----------|-------------|---------------------------------------|
| כן | | | מטיו אהרן רוזנשיין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מטיו אהרן רוזנשיין | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 21/01/2018 | ראובן אלסטר | 15/01/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי - נספח מס. 1, גיליון 1: תכניות - מחייב לענין קו בנין, גובה ומספר קומות | 23/01/2018 | מטיו אהרן רוזנשיין | 22/01/2018 | 1 | 1: 200 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח בינוי - נספח מס. 1, גיליון 2: חתכים - מחייב לענין קו בנין, גובה ומספר קומות | 28/11/2017 | מטיו אהרן רוזנשיין | 27/11/2017 | 1 | 1: 200 | מחייב חלקית | חתכים |
| לא | נספח חניה - נספח מס. 2 | 23/01/2018 | אלדד לבל | 22/01/2018 | 1 | 1: 250 | מנחה | חניה |
| לא | נספח הצללות ומשטר רוחות - נספח מס. 3 | 29/11/2015 | יובל שם-אור | 25/11/2015 | 24 | | רקע | בדיקת הצללה |
| לא | נספח פיתוח | 23/01/2018 | מטיו אהרן רוזנשיין | 22/01/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח סביבתי | 29/11/2015 | אלון טופצייק | 25/11/2015 | 39 | | רקע | איכות הסביבה |
| לא | נספח ביוב ומים | 29/11/2015 | אברהם בלאו | 26/11/2015 | 1 | 1: 500 | רקע | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------|---------|-------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| | אחר | יואל וייס | | מכון פרדס לחינוך יהודי | ירושלים | גנרל קניג פייר | 29 | 02-6735210 | 02-6735160 | joel@parde s.org.il |
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | | 02-6296246 | 02-6295923 | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|---------------------------|---------|----------------|-----|------------|-------------|--------------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | הצבי | 15 | 03-9533333 | 073-2021500 | |
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | | 02-6296246 | 02-6295923 | |
| חוכר | | | | מכון פרדס לחינוך יהודי | ירושלים | גנרל קניג פייר | 29 | 02-6735210 | 02-6735160 | joel@pardes.org.il |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות חלק מחלקה 50 - רשות מקרקעי ישראל ומכון פרדס לחינוך יהודי
בעלות חלקה 77 - עיריית ירושלים

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 | מטיו אהרן רוזנשיין | 89399 | מתי רוזנשיין אדריכלים בע"מ | ירושלים | יד חרוצים | 3 | 02-6717142 | 02-6715332 | office@mra.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | ראובן אלסטר | 502 | מימד | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | 02-6522596 | meimad@meimad-sur.co.il |
| מים וביוב | יועץ תשתיות | אברהם בלאו | 2424830 | א. בלאו מהנדסים בע"מ | ירושלים | העירית | 7 | 02-6769284 | 02-6763081 | office@blau-eng.co.il |
| מהנדס סביבה | יועץ סביבתי | אלון טופצ'יק | | אגוטי איכות סביבה | | (1) | | 02-9923659 | 02-5605821 | info@agouti.co.il |
| יועץ תנועה | יועץ תחבורה | אלדד לבל | | אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ | ירושלים | יד חרוצים | 4 | 02-6726992 | 02-6726995 | amav@amav.net |
| אדריכל | יועץ סביבתי | יובל שם-אור | 28233 | WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ | גבעתיים | גנסין | 16 | 03-7325126 | 03-5739266 | office@gbwa.com |

(1) כתובת: רחוב המלאכה 7, אזור תעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 | מבנה ציבורי לשימושי רווחה קהילה ותרבות |
| 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. |
| מסחר המותר בתת הקרקע | בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון סופרמרקט, מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים ודואר וכן מרכזי בילוי ופנאי כגון קולנוע, באולינג, אולמות אירועים, אולמות כנסים, מכוני כושר, בריכות שחייה מקורות, אולמות ספורט וכד'. בנוסף יותר שימוש לתחנות מוניות. |
| תעסוקה | תעסוקה כגון: תעשייה מתקדמת (הייטק), משרדים למיניהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, מרפאות ומכוני כושר, אולמות אירועים, בתי קולנוע, מרפאות, סדנאות אמנים, מרכזי שירות טלפוני, מרכזי תיקונים, תמיכה ושירות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור, שליחויות, מכבסות, מעבדות רפואיות, מכוני רפואיים, אולפני תקשורת וקולנוע, וכו'. |

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 מגדל בן 18 קומות למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח מאזור "תעשייה" לאזור "מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור"
2. קביעת בינוי להקמת בנין הכולל תעסוקה מעל קומת מסחר
3. קביעת מספר הקומות המרבי ל-18 קומות על-קרקעיות, 4-7 קומות תת קרקעיות
4. קביעת קווי בנין מירביים
5. קביעת שטחי בנייה מירביים עבור מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
6. קביעת תוואי והוראות בגין זיקת הנאה
7. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה
8. קביעת הוראות בגין הריסת חלקי מבנים
9. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב
10. קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה
12. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
14. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------------|---------|
| דרך מוצעת | 3 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 2 |
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|----------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 3 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 2 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| הנחיות מיוחדות | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| זיקת הנאה | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| להריסה | דרך מוצעת | 3 |
| להריסה | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| מבנה להריסה | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| סטיו | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין עילי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------|-------|--------|
| דרך | 697 | 13.74 |
| תעשיה | 4,375 | 86.26 |
| סה"כ | 5,072 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|----------------------------------|
| 5.10 | 259.11 | דרך מוצעת |
| 13.71 | 697.31 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 81.19 | 4,128.47 | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100 | 5,084.89 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | דרך מוצעת |
| 4.1.1 | שימושים דרכי גישה לכלי רכב ולהולכי רגל. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הפקעות ו/או רישום השטח המסומן בתשריט כתא שטח 3 (דרך מוצעת) הוא שטח להפקעה ותרשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח. |
| 4.2 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.2.1 | שימושים כל השימושים המותרים בתכנית 101-0209593 "הרכבת הקלה בירושלים - קו ירוק" |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | זרכים כל ההוראות בתכנית 101-0209593 "הרכבת הקלה בירושלים - קו ירוק" ממשיכות לחול. |
| 4.3 | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.3.1 | שימושים 1. "מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה"- בהתאם להגדרות סעיף 1.9 2. "מסחר המותר בתת הקרקע"- בהתאם להגדרות סעיף 1.9 3. תעסוקה - בהתאם להגדרות סעיף 1.9 4. "מבנים ומוסדות ציבור"- עבור רווחה קהילה ותרבות |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי 1. קוי בנין הינם ע"פ המסומן בתשריט. קו הבנין התת-קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת לקרקע. קו הבנין הינו עבור 5 קומות המסד. קו הבנין העילי הינו עבור 13 קומות המגדל שמעליו. 2. תותר הקמת מבנה בן 18 קומות (המסומן בנספח הבינוי כבנין A), בהתאם לפירוט להלן: א. קומה 1 (כולל קומת קרקע וגלריה) לשימושי מסחר. ב. קומה 2 עד 18 לשימושים של תעסוקה, מכללה, מוסד ומשרדים כמפורט למעלה בסעיף 4.2.1 3. בקומת מרתפי החניה תותר בניית מחסנים וחללים טכניים. 4. תותר גמישות בגובה קומת המסד של עד 1 מ' כך שיותר בניית קומת המסד בגובה עד ל-7 מ' מעל מפלס ה-0.00. |
| ב | הוראות בינוי סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות |



| 4.3 | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
|-----|--|
| | <p>1. השטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט מיועד עבור הבטחת חנייה תת-קרקעית לטובת תכנית עתידית אשר תקודם במגרש השכנים שעל חלקה 50-51 בתנאים אשר יסוכמו בין הצדדים.</p> <p>2. היקף שטחי החנייה התת-קרקעית יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה מכוח התכנית העתידית.</p> <p>3. תנאי למימוש שטחי החניה התת-קרקעית האמורים יהיה הוצאת היתר בנייה, בהתאם לתכנית העתידית שתאושר במגרש השכן שעל חלקה 50-51 ובכפוף למדיניות תכנית האב לתלפיות.</p> |
| ג | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בקומת הרחוב לאורך רח' פייר קניג תחויב הסגת החזית המזרחית ב 4 מ' לאורך החזית כולה ליצירת קומת עמודים מקורה . גובה קומת העמודים יהיה כ 6 מ'. הקו התחתון של חזית הבנין מעל קומת העמודים יבלוט מעבר לשורת העמודים. הארקדה תשמש למעבר חופשי להולכי רגל ולא יותר לסגור אותה בסגירת חורף או בכל דרך אחרת.</p> <p>עיצוב המבנה והחזיתות יתואם עם מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>2. עמודי הבניין בקומות המסחריות יהיו מבטון גלוי או יחופו באבן או בחומר עמיד אחר. לא יותרו עמודים מטויחים או צבועים. לא יותרו בסיסים או כותרות מסיביות לעמודים אלו.</p> <p>3. יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה חניה תת קרקעית ע"פ המסומן בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>2. הפריקה והטעינה יתבצעו בקומת הקרקע במפלס של כ-741.50+ ובתחומי המגרש בלבד.</p> <p>3. מספר מקומות החניה לא יפחת מ-50% מתקן החניה המלא ע"פ תכנית 5166/ב' ולא יעלה על התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>5. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה.</p> <p>6. הכניסה לחניון תתבצע מתוך זיקת הנאה ולא ישירות מרחוב פייר קניג. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראת זו תחשב סטיה ניכרת.</p> |
| ה | <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הוא שטח עם זיקת הנאה רגלית וממונעת לטובת הציבור</p> |



| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 4.3 |
|--|-----|
| <p>במפלס הקרקע בכל שעות היממה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הללו תהא באחריות בעלי הזכויות. המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור למבנים הקיימים בחלקה.</p> <p>2. בשטח המוגדר כזיקת הנאה יותר פיתוח נופי הכולל סלילת דרך, מדרכות, צמחייה, ריהוט רחוב.</p> <p>3. זיקת הנאה תהיה פתוחה בגובה מינמלי של 5 מ' וברוחב מינמלי של 6 מ'.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות ציבוריות לרבות מערכת מים וביוב, חשמל השקיה תאורת רחוב ציבורית וכו' בשטח זה, וכן גישה לטיפול, תחזוקה והחלפה ע"י נותני השרות מטעם הרשויות.</p> | |
| <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל הוא שטח עם זיקת הנאה רגלית לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הללו תהא באחריות בעלי הזכויות. המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור.</p> <p>2. בשטח המוגדר כזיקת הנאה יותר פיתוח נופי הכולל סלילת דרך, מדרכות, צמחייה, ריהוט רחוב, בהתאם לפיתוח המשך רחוב פייר קניג</p> <p>3. בזיקת ההנאה זו יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות לרבות תאורת רחוב ציבורית.</p> | ו |
| <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>סימון מהתשריט : סטיו</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כסטיו (ארקדה), במפלס הרחוב בלבד וברוחב 4 מ', מיועד למעבר הולכי רגל והינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח לצורך הרחבת המדרכה לאורך רחוב פייר קניג, ע"י ריצוף תואם, ריהוט רחוב וכד', והכל על פי מסמכי תכנית זו, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. תותר הוצאת שולחנות וכסאות, תוך הבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל בתחום הארקדה.</p> <p>ד. לא תותר סגירת חורף על חשבון שטח הסטיו (ארקדה).</p> <p>ה. כל סטייה מסעיפים אלו תחשב כסטייה ניכרת</p> | ז |

| 4.3 | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
|-----|--|
| ח | <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי כ"מבנה ציבור לשימושי רווחה תרבות וקהילה" בצבע חום המצוי במפלס 05 של המבנה יהיה בהיקף שלא יפחת מ 250 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י עיריית ירושלים ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. ניתן יהיה לשנות את מיקומו הסופי של שטח זה (למעט מפלס הקרקע של המבנה) בתאום ואישור מהנדס העיר בעת הגשת היתר הבניה.</p> |
| ט | <p>חשמל</p> <ol style="list-style-type: none"> בתכנית זו יש לשלב שטח ל-2 חדרי שנאים ומיתוג עבור 2 שנאים כ"א. מיקום חדרי השנאים במפלס חניון 1-, צמוד לקיר מערבי לכיוון רח' פייר קניג, או מיקום אחר על פי דרישת חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר. תנאי למיקום החדר הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב ואנשים של חח"י. לפני הכנת תכניות מפורטות לפרויקט להגשה להיתר בניה יתואם עניין של חדרי השנאים סופי עם מדור תט"פ של חח"י מחוז י-ם. תנאי למתן היתר בניה - אישור בכתב מחברת חשמל. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. |
| י | <p>פסולת בניין</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית להפרדה במקור ולמחזור פסולת הבנייה באתר, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. |
| יא | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת : מיקום העצים לשימור ; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור ; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם. העצים המסומנים בתשריט ובנספח 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. |

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.3

3. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת עצים כחוק במחלקת הגננות.

4. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:

א. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום.

ב. כמות העצים ייקבע לפי הערך החלופי

5. באזורים בהם יינטעו עצים, יהיה עומק אדמת גן לנטיעתם ולהעמקת השורשים שלהם בקרקע על פי המלצת אגרונום ובאישור אגף שפ"ע.

תנאים למתן היתרי בניה

יב

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון העיצוב האדריכלי של הבניינים והמגדל עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובצמוד למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנית להסדרת הגישה לחניה מתוך זיקת ההנאה.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע פתרון ביוב שיאושר עפ"י כל דין בתאום עם חברת הגיחון.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם. לפני הכנת תכניות מפורטות להגשת היתר בניה יתואמו חדרי השנאים עם אדריכל חח"י עפ"י מפרט של חברת החשמל.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטח המסומן כזיקת הנאה בתיאום עם מהנדס העיר ומחלקת שפ"ע, לרבות שטחי גינון אינטנסיבי, נטיעות וריהוט רחוב.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית לעניין הערכת המטרדים בעת ביצוע עבודות ההקמה ולעניין האמצעים לצמצומם, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

9. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה המוטורית לאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים, על ידי מגיש הבקשה להיתר.

10. תנאי למתן היתר בניה תיאום התכנון עם אגף שפ"ע בעירייה לעניין העצים המיועדים לעקירה והעצים המיועדים לנטיעה.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם פיקוד העורף מחוז ירושלים בנושא המיגון הנדרש עבור נשוא ההיתר.

12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לעניין הבטחת הגישה לבנייני המגורים הקיימים בעת ביצוע הבנייה מכוח תכנית זו.

13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מנהלת הסעת המונים.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור כיבוי אש.

15. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מול מחלקת נגישות של עיריית ירושלים.

16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר אופן איסוף ופינוי האשפה מהשטח, לרבות תכנון מיקום כלי הרכב התפעולי, מתקני מיחזור, הדחסנית ודרך הגישה אליה.

17. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.

18. תנאי למתן היתר 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 מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.

19. תנאי למתן היתר הינו תיאום מיקומה של המגרסה מול מהנדס העיר על מנת להבטיח את צמצום הפגיעה בבנייני המגורים הסמוכים.

20. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית לעניין מטרדים ומפגעים סביבתיים מכל המערכות המתוכננות והאמצעים המתוכננים ולצמצומם לרבות מהמסחר, מהחניון התפעולי, מחדרי השנאים וכד'. חוות דעת תוגש לאישור המחלקה ומסקנותיה יעוגנו במסמכי הבקשה להיתר וביצוען יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

(המשך למטה)

| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 4.3 |
|--|-----------|
| <p>תנאים למתן היתרי בניה (המשך)</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך רח' פייר קניג ודרך הגישה הפנימית והגשת תכנית חניה מפורטת במגרש.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום המדרכה הקדמית והשילוט עם מהנדס העיר.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה במפלס 05 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>25. תנאי למתן היתר יהיה תיאום מול מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים לעניין הבטחת הגישה לבנייני המגורים הקיימים בעת ביצוע הבנייה מכוח התכנית.</p> <p>26. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית לאישור מהנדס העיר לפיה ביצוע התכנית והחפירות המוצעות בה, לא יגרמו לפגיעה בבנייני השכנים הקיימים</p> | <p>יג</p> |
| <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע של פתרון ביוב להנחת דעת חברת הגיחון.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת הסדרי התנועה ע"פ התוכניות שיאושרו.</p> <p>4. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח.</p> <p>6. 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>7. תנאי למתן טופס 4 הינו הקמת חברת ניהול למבנה.</p> | <p>יד</p> |
| <p>איכות הסביבה</p> <p>חריגה מהתנאים המפורטים בהוראות איכות הסביבה להלן יחייבו קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים</p> | <p>טו</p> |



4.3

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

1. במבנים תוקצה חצר אחורית ו/או שטח ייעודי בחניון המבנה אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'. כמו כן, תשמר אופציה להסבתו של שטח בגודל של כ- 30 מ' באזור זה, להקמתם של מתקני טיפול בשפכים.
2. במבנים יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה.
3. פליטת מזהמים משימושי תעסוקה אשר יפעלו התכנית, תתבצע דרך ארובת פליטה בגובה 3 מטרים לפחות, אשר תותקן על גג המבנה תוך כדי מתן טיפול אדריכלי מתאים.
4. בחלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה. אורור זה ישלט הן על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב והנתונים ירשמו באוגר נתונים. פתחי פליטת האוויר, ימוקמו על גג המבנה, כאשר חריגה מתנאי זה, תחייב קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בכפוף להצגת תכניות ומסמכים המנמקים את בקשת ההקלה.
5. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.
6. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים הכוללים שימוש של מבני ציבור וחניון בשטח התכנית, יותנה בביצוע בדיקה לאי קיומם של מחזיקי חומרים מסוכנים באזור התכנית המהווים סיכון לשימושים אלו. במקרה ובבדיקה זו ימצא כי באזור קיימים מחזיקי חומ"ם משמעותיים, תותנה קבלת היתר בניה למבני ציבור וחניון בשטח התכנית בעריכתו של סקר סיכונים האומד את הסכנה הנשקפת לשימושים אלו ומציג את האמצעים לצמצום הסיכון, הגשתו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישור המחלקה לסקר והטמעת דרישותיה של האחרונה בתנאי היתר הבנייה.
7. חדרי האשפה יוקמו בחצר תפעולית, חזית בניין צדדית או בחניון תת קרקעי, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. לא תתאפשר הקמתם של חדרי אשפה בחזית הפונה לרחוב פייר קניג.
8. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
9. בחלל דחסני האשפה הרטובה אשר יוצבו בשטח התכנית תתוקן מערכת איסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול, טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.
10. בכל מבנה אשר יוקם בשטח התכנית, יוקם מרכז מחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.3

11. כתנאי להיתר בניה, תידרש הצגתה של בחינת פוטנציאל מטרדי הרוח בהתאם לבינוי הקיים והמאושר. במידת הצורך, ישונו תכנית המבנה למניעת מפגעים אלו.

12. תנאי למתן היתרי בניה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט (מערכות אוורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של דברי מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן ? 1990.

13. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.

14. במטרה להקטין את מטרד הרעש, ככל האפשר, בעת ההקמה, יש לנקוט באמצעים כדלהלן:
א. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ולא דרך כבישים מאוכלסים.

ב. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992. ע"פ תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בנייה באתר בין השעות 19:00 ל- 06:00 למחרת.

ג. ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.

ד. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרוייקט. בכל מקרה, בהתאם להמלצת המשרד לאיכות הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, בתוספת 20 dBA, כפי שנמדד 1 מ' מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

טז

1. בשטח התוכנית, תיאסר הקמתם של בתי אוכל בעלי פוטנציאל גבוה ליצירת מפגעים כגון בורגרס, חנויות לממכר שווארמה, פלאפל וכד'. הקלה מסעיף זה תינתן בכפוף להתקנת אמצעי טיפול מתאימים, אף מעבר לדרישות המקובלות בתחום, בכפוף להגשת תכנית לטיפול בריחות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישורה לתכנית והטמעת דרישותיה בתכנית בית העסק.

2. סדנאות ליצירת קרמיקה אשר יוקמו בתכנית, יכללו מערכת אוורור מאולץ, כאשר גזי הפליטה יתועלו אל גג המבנה.

3. הקמת מבני מעבדות ו/או מרפאות תחייב את הצגתה ליחידה הסביבתית של עיריית ירושלים פרשה טכנית בה יפורטו התהליכים השונים המתוכננים במבנה. קבלת אישור היחידה לפרשה והטמעת כלל דרישותיה יהוו תנאי לקבלת היתר הבניה.

4. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור על בסיס מים. ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.3

ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.

5. בשטח התכנית יאסר השימוש במרכזי מים. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית, כאשר בכל מקרה רענון המרככים לא יתבצע במבנה עצמו.

6. בשטח התכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2014 או עדכנו, כפי שזה יפורסם מעת לעת.

7. בכלל השימושים בשטח התכנית, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1). במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים, אישורו על ידי היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר הבניה.

8. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.

9. תאסר הקמתם של מבני צבורי. חינוך מגבול התכנית המזרחי ועד 50 מ' בשטח התכנית. הקלה מסעיף זה תינתן במקרים בהם יתקיים אחד מהתנאים הבאים:

- במקרים בהם ישונו ייעודי הקרקע באזור כך שיעודם של כלל המגרשים הנמצאים ברדיוס של 50 מ' מגבולות התכנית המזרחיים לא יוגדר כיעוד תעשייתי ו/או ייעוד אחר המתיר שימוש בחומרים מסוכנים.

- שימושי הציבור/חינוך יוקמו במפלס תת קרקעי, אשר לא יכלול פתחים כגון "חצרות אנגליות" וכד'. כלל יניקת האוויר לשימושים אלו תתבצע מפתחי יניקה אשר יוצבו על גג המבנה ובמרחק של 50 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי.

- בכל מקרה אחר, אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בכל מקרה בו תינתן הקלה מסעיף זה, יותנה הדבר בהגשת בקשה מסודרת לכך למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, המנמקת את הסיבות לבקשת ההקלה. למרות כל האמור לעיל, תישמר למחלקה לאיכות הסביבה הזכות שלא לאשר הקלה זו באם לדעתה לא ננקטו בתכנון המבנה האמצעים הנדרשים לצמצום הסיכון לרמה סבירה.

10. במידה ותוגש בקשה להיתר הכוללת בין היתר שימושים הכוללים מבני חינוך, יחויבו אלו לגבש נוהל חירום המגדיר את הפעילות הנדרשת בעת התרחשותו של אירוע חומרים מסוכנים בשימוש קרקע סמוך.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה (המשך)

יז

11. תנאי לפתיחת תיק בניין טרם קיום דיון בוועדה מקומית או רשות רישוי הכולל את הקמתם של שימושים המוגדרים כרצפטוריים ציבוריים/ פתיחת תיק בקשה לרישיון עסק, לעסק המהווה

4.3

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

רצפטור ציבורי ("רצפטור ציבורי"- בהתאם להגדרתו במסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכנוו התקף), יהיה הגשתו של סקר סיכונים האומד את פוטנציאל הסיכון למבנה/עסק כתוצאה ממחזיקי חומ"ס 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 הכימקלים במרחק מספק משימושים רגישים בתכנית, התקנת אמצעי מיגון אקטיביים ופאסיביים וכד'.

12. תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר רישיון 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.

13. תנאי למתן היתר בנייה בתכנית 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.

14. ניקוז

א. בשלב הגשת הבקשה להיתר יש להכין תכנית ניקוז עקרונית כללית לכלל השטח הנדון, ועל בסיסה להכין תכנית ניקוז מפורטת לשלב הבניה בהתאם להנחיות בנייה משמרת נגר של משרד השיכון.

ב. בתכנית הניקוז של שטח התכנית ישולבו אמצעים טכניים סבירים למניעת הגדלה של נגר עילי לעומת המצב הטבעי, בשטחי החדרה או איגום מוגדרים (כגון בורות חלחול, תעלות החדרה ומתקנים דומים), בהתאם לסעיף 6.2 במסמך זה.

15. תברואה

הקצאת מקום עבור דחסניות אשפה בשטח מפלס החניון, תוך הפרדה בין הדחסניות בשימוש פרטי ומסחרי ובנית חדר עבור מחזור קרטונים ובקבוקים.

16. חניה ומערכות

כל החנייה שבתחום התוכנית תהיה תת-קרקעית לרבות שטחי פריקה וטעינה, למעט רמפות ירידה לחניונים.

תקשורת

1. מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המירביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב סטייה ניכרת.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.3

2. קו הבנין כלפי רחוב פייר קניג הוא קו בנין מחייב לכל 5 קומות המסד לאורך 60% לפחות של כל קומה מאורך צלע תא השטח הפונה אל רחוב פייר קניג. קו הבנין התת קרקעי יהיה תת קרקעי במלואו. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.
3. גובה הבניה המירבי, כמצוין בטבלה מס' 5, הינו מחייב. כל תוספת גובה תחשב כסטייה ניכרת.
4. מספר הקומות העילי המרבי המצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.
5. תכסית קומת המסד לא תעלה על 60% משטח המגרש. כל כל סטייה מההוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.
6. בכפוף להנחיות שבטבלה 5 יותר ניווד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע. לא יותר ניווד שטחים תת-קרקעיים אל מעל הקרקע. כל סטייה מהוראה זאת תחשב סטייה ניכרת.
7. שלביות הביצוע בהתאם לסעיף 7.1 הינה מחייבת. כל סטייה מסעיף זה תחשב כסטייה ניכרת.

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

כ

1. הבנין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | שימוש | תאי שטח | בניין / מקום | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | | | |
|----------------------------------|---------------------|---------|----------------|-----------------|-------------------|------|--------------------|----------|------------|---------------|------------|-------|------|-----|-----|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי | קדמי | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מסחר | 1 | 1 | 4128.46 | 636 | 12 | 0 | 554 | 1410 | 29 | 60 (1) | 1 (2) | (3) | (3) | (3) |
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | תעסוקה | 1 | 1 | 4128.46 | 16495 | 3082 | 417 | 14739 | 34733 | 841 | 60 (1) | 18 | (4) | (4) | (4) |
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 1 | 1 | 4128.46 | 250 | 0 | 0 | 0 | 250 | 6 | 60 | | (4) | (4) | (4) |
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | חניון | 1 | הנחיות מיוחדות | 4128.46 | 0 | 0 | 0 | 3868 (5) | 3868 | | | | (4) | (4) | (4) |

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:

א. השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

ב. סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 500% מירבי מתא שטח 1 + 250 מ"ר עבור הפרשה מבונה

ג. סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 500% מתא שטח 1

ד. סה"כ קומות מעל מפלס הקרקע: 18 קומות. 5 קומות מסד ו 13 קומות מגדל מעליו.

ה. יותר ניווד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע. לא יותר ניווד שטחים תת-קרקעיים אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית מסד לא יעלו על 60% ותכנית מגדל לא תעלה על 1200 מ"ר.

(2) גובה רצפת הגג של הקומה העליונה הינו +829.70 אבסולוטי. מעל לגובה זה יותר מעקה תקני וחדר טכני בלבד. בהתאם לנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

(3) כמפורט בתשריט.

(4) כמפורט בתשריט ונספח הבינוי.

(5) עבור חניה עתידית ע"פ סעיף 4.2 ב. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לכל צורך אחר וסטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

1. עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות כל עבודות בניה, סלילה, חפירה, הריסה וכדומה, אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
2. בשטח הנ"ל קיים צורך לבצע חפירות ארכיאולוגיות מדעיות או חיתוכי בדיקה ע"פ שיקול דעתה של רשות העתיקות לפני תחילת העבודות באתר.
3. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
4. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
5. ללא נוכחות מפקח של רשות העתיקות, אסור לבצע במקרקעין כל עבודה הכרוכה בפגיעה בתת-קרקע או בכיסויה.

6.2

היטל השבחה

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3

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 | בינוי מסד | כללי |
| | | 1. קומות המסד כלפי פייר קניג יבנו בהינף אחד |
| | | תנאי להוצאת היתר בניה ראשון |
| | | 1. היתר בניה יכלול את כל קומות המסד וקומות החניון. |

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|--|
| | | <p>2. ההיתר יבטיח תכנון כולל ונאות של זכויות הבניה המותרות במגרש בכללותו לרבות הזכויות למגדל (הכנת יסודות המגרש בהתאם)</p> <p>3. הגשת היתר עבור השטחים הציבוריים בתכנית</p> <p>4. הגשת תכניות פיתוח עבור זיקת ההנאה</p> <p>5. הגשת תכניות פיתוח השטח לרבות פיתוח רחוב פייר קניג</p> <p>6. הכל בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו</p> <p>תנאי לקבלת טופס איכלוס</p> <p>1. טופס איכלוס עבור השטחים הציבוריים שטח שלא יפחת מ 250 מ"ר</p> <p>2. השלמת ביצוע זיקת ההנאה שבתא השטח</p> <p>3. ביצוע הארקדות לאורך רחוב פייר קניג</p> <p>4. ביצוע פיתוח השטח</p> <p>5. גמר ביצוע פיתוח ורישום שטח הדרך המוצעת בהתאם לקבוע בתכנית זו</p> <p>6. הנ"ל בסעיפים 1-5 לשביעות מהנדס העיר או מי מטעמו</p> |
| 2 | בינוי מגדל | 1. ללא התנייה. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים מיום אישורו.

א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.

ב. במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.