

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0191585

מתחם מסחר, תעסוקה ומשרדים. גבעת שאול, ירושלים.

ירושלים

מחוז

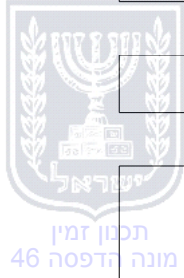
ירושלים

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 ממוקמת ברחוב כנפי נשרים, באזור התעשייה גבעת שאול. במתחם קיים מבנה סופר-רמי לוי המשמש למסחר.

במקום חלה תב"ע 4286 המגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה, ומאפשרת בינוי של 224 אחוזי בניה עיקריים לתעשייה (לא כולל שטחי שירות).

התוכנית מציעה שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה למסחר ומשרדים ויוצרת מתחם המשלב תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ומשרדים על פי תוכנית האב לגבעת שאול.

על פי תוכנית האב, ברחוב כנפי נשרים יבנו ארבעה מגדלי משרדים בני 24 קומות מעל קומות מסד למסחר, בהתאם לזכויות הבניה של 750% בנייה מירבי מעל הקרקע, וחמישה מגדלי משרדים בחזית הצפונית בני 18 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שימושים לתעשייה קלה ומלאכה בהתאם לזכויות הבניה של 500% בנייה מירבי מעל הקרקע.

התכנית מתאימה לעקרונות תכנית האב לגבעת שאול החדשה אשר אומצה על ידי הועדה המחוזית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מסחר, תעסוקה ומשרדים. גבעת שאול, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0191585

שטח התכנית 1.2
34.952 דונם

סוג התכנית 1.4
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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

217575 קואורדינאטה X

632856 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת ברחוב כנפי נשרים אשר באזור התעשייה גבעת שאול, וגובלת

ברחוב כנפי נשרים מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

גבעת שאול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30260	מוסדר	חלק	198	65, 97
30269	מוסדר	חלק		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
15/01/2004	1588	5264	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/1992	1936	3968	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 4286	החלפה	במ/ 4286



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	26/06/2016	יגאל לוי	16/02/2017	נספח מס' 1 - נספח בינוי	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 500	1	26/06/2016	יגאל לוי	29/06/2016	נספח מס' 2 - נספח חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/03/2017	ישראל סובול	20/04/2017	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/12/2015	יגאל לוי	29/12/2015	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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			מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ	ירושלים	(1)		02-0000000	02-0000000	
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(2)	1	02-6297853		stemm@jerusalem.muni.il
	פרטי	מאיר טחורש		מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	שדרות ח"ן (3)	42	02-0000000		mzt4343@gmail.com
	פרטי	נפתלי פינדר		מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ	ירושלים	בית וגן (4)	36	02-6513187		finder@mifromal.co.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: המלמד.
- (2) כתובת: ככר ספרא 1.
- (3) כתובת: שדרות ח"ן 42.
- (4) כתובת: בית וגן 36.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר טחורש		מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ	תל אביב- יפו	שדרות ח"ן (1)	42	02-0000000		mzt4343@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נפתלי פינדר		מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ	ירושלים	בית וגן (2)	36	02-6513187		finder@mifromal.co.il

(1) כתובת: שדרות ח"ן 42.

(2) כתובת: בית וגן 36.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297853		stemm@jerusalem.muni.il
בעלים			מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ	ירושלים	(2)		02-0000000	02-0000000	
אחר	מאיר טחורש		מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ	תל אביב-יפו	שדרות ח"ן (3)	42	02-0000000		mzt4343@gmail.com
אחר	נפתלי פינדר		מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ	ירושלים	בית וגן (4)	36	02-6513187		finder@mifromal.co.il

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

(2) כתובת: המלמד.

(3) כתובת: שדרות ח"ן 42.

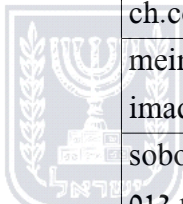
(4) כתובת: בית וגן 36.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	08299	יגאל לוי אדריכלים	ירושלים	יפו	33	02-6221625		office@leviar ch.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים) (1	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	(2)	18	02-6522198	02-6522199	sobolisrael@ 012.net.il

(1) כתובת : כנפי נשרים 68.

(2) כתובת : ניסנבאום 18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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.

הגדרת מונח	מונח
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 במפלס 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 אירועים, אולמות כנסים וגם מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט וכו'. בנוסף יותר שימוש לתחנות מוניות.	מסחר שאינו מוגבל למפלס הכיכר

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 ומשרדים, מלאכה קלה ותעשייה, הכולל 4 מגדלי משרדים מעל קומות מסד למסחר ומשרדים ו-5 מגדלי משרדים מעל קומות תעשייה קלה ומלאכה וחניה מתחת לקומות הכניסה הקובעת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר ומשרדים, דרך מוצעת ומסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בניה מירביים.
4. קביעת קווי בנין מירביים.
5. בארבעת הבניינים הדרומיים הגובלים ברחוב כנפי נשרים קביעת מספר הקומות המירבי מעל הקרקע ל-24 (לא כולל קומה טכנית), ובחמשת הבניינים הצפוניים קביעת מספר הקומות המירבי מעל הקרקע לעד 18 (לא כולל קומה טכנית)
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.
8. קביעת הנחיות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות הפקעה לצרכי ציבור.
10. קביעת הוראות לסטייה ניכרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		34.952				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,600		+3,600		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	15,847		+15,847		מ"ר	מסחר (מ"ר)
יעוד תעשייה במצב מאושר. מוצע משרדים ותעשייה קלה ומלאכה.	133,531		+55,881.4	77,649.6	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	12, 11
מסחר ומשרדים	10 - 8, 5 - 1
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	11
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	11
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	12, 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	10 - 8, 5 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6
חזית מסחרית	מסחר ומשרדים	9, 8, 5 - 1
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6
מבנה להריסה	דרך מוצעת	11
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	10 - 8, 5 - 1
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	9, 8
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7, 6
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	12, 11
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	9, 8, 5 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7,6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	34,952	100
סה"כ	34,952	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6,176.13	17.67
מסחר ומשרדים	20,683.02	59.18
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,093.1	23.15
סה"כ	34,952.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל. תותר חניה לאורך הדרך.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הינו שטח לדרך מוצעת.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף תושי"ה ושפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>3. מפלסי כביש בתא שטח מס' 12 יתאמו לעת מתן היתר בניה עם מהדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>4. באם יוגש היתר בניה לתאי שטח 1-5 בטרם יוגשו היתרי בניה לחלקות 97, 212, 211, 199, מפלסי הכביש יתוכננו על ידי מגישי הבקשה להיתר בתאי שטח 1-5.</p> <p>5. באם יוגשו היתרי בניה על ידי חלקות 97, 212, 211, 199 (בטרם הוגשו היתרי בניה לתאי שטח 1-5) יותאמו מפלסי הכביש בתא שטח 12 (בהתרי הבניה של תאי שטח 1-5) למפלסים המתוכננים בהיתרים אלו.</p>
4.2	מסחר ומשרדים
4.2.1	שימושים
	משרדים, תעסוקה, מלאכה קלה, תעשייה זעירה, תעשייה עתירת ידע, מסחר ומכללות עם דגש על טכנולוגיה ומעבדות רפואיות, אחסנה, אולמות, אולמות שמחה, מסחר נלווה בהיקף של עד 5% משטח הקרקע וכן כל שטח אופייני למסחר ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>תאי שטח 1-5:</p> <p>1. סך הבינוי בגובה 18 קומות, מתוכן 3-4 קומות מסד ו-11-15 קומות מגדל.</p> <p>2. המסחר יהיה מסחר נלווה, בהתאם להוראות תכנית האב, בהיקף של עד 5% משטח הקרקע.</p> <p>3. יותר בינוי בכל מגרש בנפרד.</p> <p>4. קומות המסד תהיינה בתכסית של 60% משטח המגרש, ו-11-15 קומות מגדל בתכסית של 900-1200 מ"ר.</p> <p>5. ימוקמו שטחי מלאכה ותעשייה זעירה בהיקף של 5% משטחי הבנייה לפחות בחזיתות הדרומיות של הבינוי.</p> <p>6. חזית הבינויים הפונים אל הרחוב החדש שבמרכז המתחם, וחזית רחוב עם ועולמו תהיינה חזיתות מסחריות במפלס הרחוב וכן החזיתות הפונות אל המעברים הציבוריים והרחבה שבתחום התכנית.</p> <p>7. קו הבינוי כפי שמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית, ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית, יהיה מחייב.</p> <p>תאי שטח 8,9:</p> <p>1. סך הבינוי בגובה 24 קומות, מתוכן 5 קומות מסד ו-19 קומות מגדל.</p> <p>2. 5 קומות מסד תהיינה בתכסית של 60% משטח המגרש, וקומות המגדל תהיינה בתכסית של 900-1200 מ"ר.</p> <p>3. קווי הבינוי כפי שמופיעים בתשריט - קו נקודה בצבע אדום למסד קו ושתי נקודות בצבע אדום</p>

4.2	מסחר ומשרדים
	<p>למגדל ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>4. רחוב כנפי נשרים יהווה שדרה עירונית הכוללת תוואי אופניים, מדרכות רחבות, עצים ודופן מסחרית, הכל בתיאום ובאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר בניה.</p>
4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>משרדים, תעסוקה, מלאכה קלה, תעשייה זעירה, תעשייה עתירת ידע, מסחר ומכללות עם דגש על טכנולוגיה ומעבדות רפואיות, אחסנה, אולמות, אולמות שמחה וכן כל שטח אופייני למסחר ומשרדים, שטח לצרכי ציבור עבור מנהל החינוך כולל מרכז העשרה ומדיה בשילוב מרכז התשלמויות עירוני, בהיקף 4500 מ"ר.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. סך הבינוי הינו בגובה 24 קומות, מתוכן 5 קומות מסד ו-19 קומות מגדל, מעל הקרקע.</p> <p>2. 5 קומות מסד תהיינה בתכסית של 60% משטח המגרש, וקומות המגדל תהיינה בתכסית של 900-1200 מ"ר.</p> <p>3. קווי הבניין כפי שמופיעים בתשריט, קו ונקודה בצבע אדום לבניה עילית, קו ושתי נקודות בצבע אדום לבניה למגדל ושני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>4. חזית רחוב כנפי נשרים וחזית הרחוב החדש בתא שטח 11, תהיינה חזית מסחרית במפלס הרחוב וכן החזיתות הפונות אל המעברים הציבוריים בין המגרשים והרחבה בתחום התכנית בתאי שטח 6-7.</p> <p>5. רחוב כנפי נשרים יהווה שדרה עירונית הכוללת תוואי אופניים, מדרכות רחבות, עצים ודופן מסחרית, הכל בתיאום ובאישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר בניה.</p> <p>6. בשטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח 6-7, בצבע כתום מקווקו ומצוי בקומה 4 של הבניין, והיקפו 4500 מ"ר (מירבי) יותר שימוש לצרכי ציבור עבור מנהל החינוך כולל מרכז העשרה ומדיה בשילוב מרכז השתלמויות עירוני בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 ס"ק 2 להלן. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
	4			8026		8026			1	חניון	מסחר ומשרדים	
				95		95			1	מסחר	מסחר ומשרדים	
				1039.5			804.3	235.2	1	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ומשרדים	
				8520.5			6797.4	1723.1	1	משרדים	מסחר ומשרדים	
4	18	78.65	(1) 915.6	17681	8026	95	7601.7	1958.3	1931	1	<סך הכל>	מסחר ומשרדים
	4			8026		8026				2	חניון	מסחר ומשרדים
				105		105				2	מסחר	מסחר ומשרדים
				1039.5			804.3	235.2		2	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ומשרדים
				9408			7526	1882		2	משרדים	מסחר ומשרדים
4	18	78.65	(1) 880	18578.5	8026	105	8330.3	2117.2	2110.5	2	<סך הכל>	מסחר ומשרדים
				8026		8026				3	חניון	מסחר ומשרדים
				115		115				3	מסחר	מסחר ומשרדים
				1039.5			804.3	235.2		3	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ומשרדים
				10500.5			8400.4	2100.1		3	משרדים	מסחר ומשרדים
4	18	78.65	(1) 844	19681	8026	115	9204.7	2335.3	2331	3	<סך הכל>	מסחר ומשרדים
				8026		8026				4	חניון	מסחר ומשרדים
				125		125				4	מסחר	מסחר ומשרדים
				1039.5			804.3	235.2		4	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ומשרדים
				11550.5			9240.4	2310.1		4	משרדים	מסחר ומשרדים
4	18	78.65	(1) 816	20741	8026	125	10044.7	2545.3	2543	4	<סך הכל>	מסחר ומשרדים

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				8026	8026				5	חניון	מסחר ומשרדים	
				140		140			5	מסחר	מסחר ומשרדים	
				1039.5			235.2	804.3	5	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ומשרדים	
				13070.5			2629.1	10441.4	5	משרדים	מסחר ומשרדים	
4	18	78.65	(1) 781	22276	8026	140	2864.3	11245.7	2850.4	5	<סך הכל>	מסחר ומשרדים
				14872.7	14872.7					6	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				544	108.8	435.2				6	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				5989.1	598.1		1078.2	4312.8		6	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				29937.3			5987.5	23949.8		6	משרדים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				2250			450	1800		6	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4	24	103	(3) 1192	53593.1	15579.6	435.2	7515.7	30062.6	(2) 4493	6	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				14872.7	14872.7					7	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

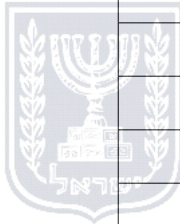


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				482	96.4	385.6			7	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
				4916.9	598.1		863.8	3455	7	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
				24354.1			4870.8	19483.3	7	משרדים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
				2250			450	1800	7	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	24	103	(3) 1302	46875.7	15567.2	385.6	6184.6	24738.3	(2) 3599	7	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				14872.7	14872.7					8	חניון	מסחר ומשרדים
				531	106.2	424.8				8	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ומשרדים
				4898.9	598.1		860.2	3440.6		8	מסחר	מסחר ומשרדים
				24220.4			4870.8	19376.4		8	משרדים	מסחר ומשרדים
4	24	103	(3) 1242.2	44523.2	15577.2	424.8	5704.2	22817	(2) 3584	8	<סך הכל>	מסחר ומשרדים
				14872.9	14872.9					9	חניון	מסחר ומשרדים
				545	109	436				9	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ומשרדים
				5671.7	598.1		1014.7	4058.9		9	מסחר	מסחר ומשרדים
				28266.4			5653.3	22613.1		9	משרדים	מסחר ומשרדים
4	24	103	(3) 1167.3	49356	15580	436	6668	26672	(2) 4228	9	<סך הכל>	מסחר ומשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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 תעשייה קלה ומלאכה המופיעים הינם שטחים מינימליים לשימוש זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 500 אחוזי בניה מירביים.

(2) לשטח זה מתווסף 275.5 מ"ר שמהווה רבע משטחו של תא שטח 10 ומקנה 2066 מ"ר מירבי בנוסף לזכויות הבניה לתא שטח זה (ובסה"כ מהווה 750% מתא שטח 10).

(3) ממוצע שטחים עבור תאי שטח 6-10 הינו 750 אחוזי בניה מירביים.






תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 הוראות פיתוח</p> <p>1. בשטח הפתוח, כפי שמופיע בנספח הבינוי, הפיתוח יכלול הקמת מקומות ישיבה, הצללה, ונטיעת עצים בוגרים, באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>3. בתא שטח מס' 10, המסומן בזיקת הנאה, תתאפשר כיכר פתוחה לציבור. הכיכר תפותח כשטח שהייה מוצל שבו מקומות ישיבה ונטיעות.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הבניה יהיו שילוב של אבן, זכוכית ומתכת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> <p>כל הקירות של הבניינים שהם מאבן, עמודי הבניינים וכל קיר אחר גובל בדרך ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות במתכונת בניית האבן המסורתית. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בניה, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים בעיצוב לעת מתן היתר בניה, ובלבד שלא תהווה חריגה ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבניה המירביים.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה, הינו הכנת חוות דעת סביבתית, וכן חו"ד מיקרו אקלימית לעניין הצללה ורוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כולל עדכון סקר שימושים כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. לצורך הקמת אמצעים לשיפור ולטיפול ברוחות ובנושאים הקשורים לאקלים, תותר חריגה מקווי הבניין המסומנים בתשריט והם לא ייחשבו במניין השטחים המירביים המצוינים בטבלה 5.</p> <p>3. באם תדרש הקמת חדר טרנספורמציה במגרש, תותר הקמת חדר זה במפלסים התת קרקעיים.</p> <p>4. תתוכנן חצר פנימית ו/או שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור וכד'.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחיה, ספא ומרכז בריאות בפרוייקט.</p> <p>6. יותרו הקמת אמצעים להסתרת מערכות טכניות כגון גדרות וקירות מסך מעבר לגובה הבניין המקסימאלי המותר לבניה.</p> <p>7. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית.</p> <p>8. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.</p> <p>9. לא תותר הקמתם של ארובות 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.</p> <p>10. 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).</p>	<p>6.3</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>11. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>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.</p> <p>11. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>12. מיקום פתחי האירור של המסחר יהיה מעל קומת המסחר, בתאום מראש ובאישור המחלקה ניתן לאשר פתרון אחר.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה הצגת והטמעת 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.</p> <p>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.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהא סיפוק פיתרונות אדריכליים למרחב הציבורי בהתאם לדוח רוחות והצללות.</p> <p>16. בשלב התכנון המפורט ישולבו אמצעים להפחתת מטרדי הרוח באזורים המצוינים בדוח הצללות בליווי היועץ הסביבתי.</p> <p>17. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל קומת המסד בתאי שטח 5-9 והתקנת פלטרים במידת הצורך.</p> <p>18. בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה, יהיה קבלת אישור רשות המים להקמת תחנת תדלוק בהתאם לתמ"א 4/18, כתנאי למתן היתר בנייה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.4
<p>1. בקומת המסד שבתא שטח 6 מיועדים 2250 מ"ר לשימושים ציבוריים, ובקומת המסד שבתא שטח 7 מיועדים 2250 מ"ר לשימושים ציבוריים, כל זאת על פי המסומן בנספח הבינוי בקומה 4 בתאי שטח 6-7 וצבוע בצבע כתום מקווקוו. השטח זה יותר שימוש לצרכי ציבור עבור מנהל החינוך כולל מרכז העשרה ומדיה בשילוב מרכז התשלמויות עירוני בלבד.</p> <p>2. 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.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.5
<p>א. נדרש סימון תאי שטח 6,7,8,9 בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L-810 בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה.) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה _ת"י 5139).</p> <p>ב. בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיעה מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.</p>	

<p>מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.5</p>
<p>ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ד. 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>ה. שבועיים לפני הקמת הבקשה תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>1. בפקס למספר: 03-60659954 או במייל: air21@idf.gov.il</p> <p>2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p> <p>ו. תוקף אישור זה הינו לפרק זמן של שנתיים ממועד הוצאתו. בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת צה"ל, אלא אם כן אושרה התכנית במהלך תקופה זו.</p> <p>ז. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של אישור התכנית, או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התכנית ולאמור בה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>נגר עילי משטח התכנית יופנה למערכת ניקוז העירונית לאחר טיפול קדם, במידת הצורך.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.7</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>חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. לא יותרו חניות כפולות ומתקני חנייה בחניון המוצע.</p> <p>2. תקן החניה יקבע לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/או חדר מיתוג.</p> <p>2. השנאים ימוקמו בתאום עם חברת החשמל ובאישור מח' איכות סביבה בעיריית ירושלים. השנאים יהיו בתת הקרקע בלבד, וימוגנו מקרינה.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.10</p>
<p>מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר, תבחן אפשרות להעתיקם לשטח השצ"פ לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.12</p>
<p>1. קווי הבניין המירביים המצוינים בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום למסד, קו ושתי נקודות בצבע אדום למגדל, ושני קווים-נקודה לבניה תחתית הינם מחייבים למעט למבנה כניסה לקומת</p>	

6.12 סטייה ניכרת	6.12
<p>מסחר תת"ק מאזור הפיתוח. כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. שלביות הביצוע, כפי שמופיעה בסעיף מס' 7.1, תהא מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3 הוראות הפיתוח כמפורט בסעיף 6.1 - לעיל, הינן מחייבות. כל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>4. פיתוח רחוב כנפי נשרים על פי סעיף 4.2 א' ס"ק 6, הינו מחייב. כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>5. השטח לצרכי ציבור ושימושי על פי סעיף 4.3 א' ס"ק 6, הינו מחייב. כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>6. לא יותר ניווד שטחים בין תת הקרקע לעל הקרקע. כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
6.13 פסולת בניין	6.13
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.14
<p>1. תנאי למתן טופס אכלוס בכל מגרש יהא גמר פיתוח השטח שבזיקת הנאה לשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם לעקרונות נספח הפיתוח.</p> <p>2. תנאי למתן טופס אכלוס בכל מגרש יהא השלמת ביצוע תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית, וכן השלמת ביצוע פיתוח לחזית החמישית של מבני המסד.</p> <p>3. תנאי למתן טופס אכלוס יהא גמר ביצוע שטחי התעשייה הזעירה והמלאכה, בהתאם למסומן בנספח בינוי.</p> <p>4. תנאי למתן טופס אכלוס ראשון יהא גמר הסלילה והפיתוח של הכביש החדש, ושל קטע הכביש שבהמשכו של רחוב עם ועולמו, בתאי שטח 11-12.</p>	
6.15 תנאים למתן היתרי בניה	6.15
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 תהינה 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>4. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש בתאי שטח 1-5, יהא הצגת מיקום שטחי תעשייה זעירה ומלאכה. בהיקף של 5% משטחי הבנייה, בהתאם לסעיף 4.2.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש, יהא אישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לפיתוח השטח שבזיקת הנאה, על פי עקרונות שבנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש יהא מילוי הדרישות הסביבתיות של מחלקת איכות</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>הסביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש, יהא הצגת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הכלולים בתכנית, וכן הצגת תכנית פיתוח לחזית החמישית של מבני המסד.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש, יהא תיאום עם מהנדס העיר לגבי תרשים הקונסטרוקציה לבינוי בכל מגרש, באופן שיוודא את האפשרות להקמת כל הבינוי המוצע.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא, יהא גמר ביצוע הכביש בתא שטח 11 וגמר ביצוע קטע הכביש שבהמשכו של רחוב עם ועולמו, בתא שטח 12.</p> <p>10. בהיתר בנייה, תסומן בכל מגרש זיקת הנאה, באישור מהנדס העיר, שתבטיח מעבר חופשי לציבור בתחום הבניינים.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראות הפקעה המאפשרות להפקיע שטח מבונה בקומה 4 של הבניין בתאי שטח 6-7 כמסומן בנספח הבינוי לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה, יהא קיומם של מתקנים נלווים נדרשים לחניית אופניים, לרבות מקלחות.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.16</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.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.17</p>
<p>1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/ואו קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בשטח כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>2. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>3. כמו כן, אחראי בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>4. האמור בסעיף זה יהא תנאי לתעודת גמר להקמת בנינים בשטח לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</p>	
<p>גגות</p>	<p>6.18</p>
<p>1. בגגות תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. לא תותר כל בנייה בשטח הגג למעט חדרי מדרגות, חדרי מכוונות וחדרים למתקנים טכניים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.19</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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת היתר ראשון בתחום התכנית, ובכלל זה היתר חפירה	<p>1. הגשת היתר בניה לחצי המערבי של הדרך בתא שטח מס' 11, בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. היתר בניה ראשון בתחום התכנית, יינתן מונה הדפסה 46 תכנון זמין</p> <p>למסד הבניין שבתאי שטח 6-7, בו ימוקמו 4500 מ"ר לצורכי ציבור, כפי שמסומן בנספח בינוי בקווים אלכסוניים, הכולל אפשרות לחפירת והקמת חניון.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח לביצוע הכבישים בתאי שטח 11-12 ובכלל זה השטח בזיקת הנאה הצמוד למגרש 12.</p>
2	מתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית, ובכלל זה מתן היתר חפירה	<p>1. ביצוע בפועל של החצי המערבי של הדרך בתא שטח מס' 11, בתיאום עם אגף תושי"ה.</p>
3	מתן היתר בניה לחמש קומות המסד	<p>1. היתר זה יכלול את הכיכרות וזיקות הנאה בתחום התכנית כולה.</p> <p>2. היתר זה יכלול את שטחי המלאכה והתעשייה, והשטחים לצורכי ציבור במתחם נשוא הבקשה לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. המסד ייבנה בהינף אחד.</p>
4	קבלת היתרי בניה לכל מגדל	הגשת היתרי בניה לכל מגדל
5	תנאי טופס איכלוס ראשון בתחום התכנית	<p>השלמת הכבישים בתא שטח 11 ותא שטח 12. השלמת ביצוע השטחים בזיקת הנאה, אשר הינם מצרניים למגיש נשוא הבקשה, לשביעות רצון אגף שפ"ע ותושי"ה בעיריית ירושלים.</p>
6	תנאי לקבלת טופס איכלוס עבור קומת המסחר וקומות המסד	<p>1. תתאפשר הוצאת טופס איכלוס לקומת המסחר במפלס הכניסה בנפרד טרם השלמת קומות המסד העליונות, בתנאי ששלד המסד יהיה בנוי במלואו.</p> <p>2. סיום ביצוע כל שטח זיקות ההנאה המסומנות בתשריט אשר הינן מצרניות לשטח נשוא הבקשה וטופס איכלוס לשטחי מלאכה ותעשייה קלה לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. טופס איכלוס לשטחים לצרכי ציבור יאושרו בד בבד עם טופס איכלוס לקומות המסד, לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>

7.2 מימוש התכנית

תוקף מימוש התכנית ביחס לקומות המסד בלבד הינו 7 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46