

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

101-0275636

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0275636

ש.כהן, תוספת בינוי חדש, תלפיות, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
09/11/2015
להפקיד את התכנית

28/07/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

כ"א אב תשע"ו

08/11/16

איתמר

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בהמשך רחוב פייר קניג המתוכנן בתלפיות, במקום חלה תב"ע 3282 המגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה ומאפשרת בינוי של 224 אחוזי בנייה עיקריים (לא כולל שטחי השירות). לאחרונה אושרה "תכנית אב לאזור התעשייה תלפיות" המאפשרת הגדלת זכויות הבניה, עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה, תכנית זו אושרה כתכנית אב בועדה המקומית והמחוזית. תכנית מפורטת זו באה לממש הלכה למעשה את עקרונות תכנית אב תלפיות, כולל נושאי יעודי הקרקע, גישה, חתכי בינוי וכדומה.

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, הגדלת אחוזי הבניה ל- 500 אחוזי בנייה מרביים, והקמת שני מגדלי משרדים בני 18- קומות בנסיגה מעל 5 קומות מסד למסחר ומבנה חניה בעל חזית ירוקה בן 4 קומות.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ש.כהן, תוספת בינוי חדש, תלפיות, ירושלים
		מספר התכנית	101-0275636
1.2	שטח התכנית		17.321 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220360 קואורדינאטה X

628481 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בהמשך המתוכנן של רחוב גנרל פייר קניג אשר באזור התעשייה תלפיות, גובלת ברחוב התעשייה מדרום וממזרח, ורחוב גנרל פייר קניג ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור התעשייה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30140	מוסדר	חלק	25	9, 11-12, 21
30142	מוסדר	חלק	43	

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
06/03/2016	4027	7221	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0071951 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0071951
27/10/1985	625	3263	תכנית זו מבטלת את תכנית 3282	ביטול	3282
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את תוכנית מספר 62	ביטול	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250		24/05/2016	יגאל לוי	26/05/2016	נספח מס' 4 - נספח פיתוח	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	10/04/2015	יגאל לוי	27/04/2015	נספח הדמיות	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 500	1	24/05/2016	יגאל לוי	26/05/2016	נספח מס' 1 - בינוי - מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מס' קומות מירבי, כניסות ויציאות לחניונים, מפלסי פיתוח.	לא
בינוי חלקית	מחייב	1: 500		24/05/2016	יגאל לוי	26/05/2016	נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות - מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מס' קומות מירבי, מפלסי פיתוח.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/06/2016	אלבוחר משה	23/06/2016	נספח מס' 3 - נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/02/2016	ראובן אלסטר	17/07/2016	מצב מאושר	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297853		stemm@jerusalem.muni.il
מורשה חתימה	פרטי	יוחנן אביקם		זול ובגדול בע"מ	ירושלים	אהליאב	6	02-5000125	02-5000125	aviyoh1970@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		זול ובגדול בע"מ	ירושלים	אהליאב	6	02-5000125	02-5000125	aviyoh1970@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			זול ובגדול בע"מ	ירושלים	אהליאב	6	02-5000125	02-5000125	aviyoh1970@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0275636 - שם התכנית: ש.כהן, תוספת בינוי חדש, תלפיות, ירושלים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי		יגאל לוי אדריכלים	ירושלים	יפן	33	02-6221625		office@leviar ch.co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	mcimad@me imad-sur.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלבוחר משה		משה אלבוחר שירותי מנהדסה בע"מ	ירושלים	האומן	22	02-6795581	02-6795571	moshealboch er@bezeqint. net

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
חזית חצר תפעולית פנימית עבור תעשיה ומלאכה קלה	בשטחי המסחר והתעסוקה, בחזיתות הפונות לחצרות התפעוליות ולא לרחובות הראשיים, יותרו שימושים של מלאכה קלה וסדנאות, למעט עסקים המשתמשים בחומרים מסוכנים או מפיקים פסולת נוזלית, מחסני חומרים, עסקים המייצרים אבק או כל מפגע סביבתי שלא ניתן למנוע באמצעים פיזיים מקובלים.
מבנים ומוסדות ציבור	מבנה ציבורי לשימושי רווחה קהילה ותרבות
מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון: סופרמרקט, חנויות כל בו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכניות רכב, סדנאות אמנים, מוסדות המשרתים את הציבור כגון: בנקים, דואר וכו'. מרכזי בילוי ופנאי: קולנוע, באולינג, גלריות לאמנות, אולמות כנסים וכו'. מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה, תחנות מוניות, חניונים מסחריים וכו'.
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 שחיה מקורות, אולמות ספורט וכו'. 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 מתחם למסחר ומשרדים: בבניין המורכב מ 5 קומות מסד למסחר וחניה עלית. ושני מגדלים בני 18 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה ושימוש מסחרי למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 71408.8 מ"ר.
4. קביעת קווי בניין מירביים.
5. קביעת מספר קומות מרבי מעל הקרקע ל-13, מעל 5 קומות מסד - בסה"כ 18 קומות.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

8. קביעת הוראות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.

9. קביעת הוראות להריסה.

11. קביעת הוראות לסטיה ניכרת.

12. קביעת הוראות בגין הפקעה.

13. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		17.321	
סוג נתון כמותי	ערך	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית
		למצב המאושר *	מפורט
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	+1,200	1,200
מסחר (מ"ר)	מ"ר	+12,842.4	12,842.4
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	+11,541.8	42,119.8
			כמפורט בתכנית מאושרת 3282
		30,578	

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 מאושרת	2	
דרך מוצעת	4, 3	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	4, 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4
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 תחת/תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.53	92.32	דרך מאושרת
99.47	17,229.21	תעשייה
100	17,321.53	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.53	92.61	דרך מאושרת
20.26	3,509.1	דרך מוצעת
79.21	13,720.11	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	17,321.82	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
946.32	זיקת הנאה למעבר רגלי
3,631.18	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1 דרך מאושרת	
4.1.1 שימושים	
דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965.	
4.1.2 הוראות	א
דרכים	
1. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות לתחום רצועת הדרך. 2. לעת תכנון מפורט של הדרכים תינתן עדיפות עבור תחבורה ציבורית ותחבורה עתירת נוסעים על פני רכב פרטי.	
ניקוז	ב
תנאי לביצוע סלילת הכביש יהיה הכנת תכנית ניקוז לכל אורכו.	
4.2 דרך מוצעת	
4.2.1 שימושים	
דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965.	
4.2.2 הוראות	א
דרכים	
1. לא תותר הוצאת שולחנות וכסאות לתחום רצועת הדרך. 2. לעת תכנון מפורט של הדרכים תינתן עדיפות עבור תחבורה ציבורית ותחבורה עתירת נוסעים על פני רכב פרטי.	
ניקוז	ב
תנאי לביצוע סלילת הכביש יהיה הכנת תכנית ניקוז לכל אורכו.	
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 בהתאם להגדרות סעיף 1.9 5. "תעשייה ומלאכה קלה" בהתאם להגדרות סעיף 1.9	
4.3.2 הוראות	א
הוראות בינוי	
1. קווי הבניין הינם מחייבים כמסומן בתשריט. 2. תותר הקמת שני מגדלים בגובה עד 18 קומות עבור כל מגדל. 3. יותר ניווד שטחים מירביים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע בלבד.	
עיצוב אדריכלי	ב
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	

4.3	<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>2. יותר השימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר לעת היתר בניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>3. חלונות ופתחים יחושבו במניין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p> <p>5. עיצוב המבנה והחזיתות יתואם עם מחלקת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בקומת הרחוב לאורך רחוב פייר קניג תהיה חזית המסחרית בנסיגה של 4 מ' ליצירת ארקדה. גובה קומת העמודים יהיה כ- 6 מ'. הקו התחתון של חזית הבניין מעל קומת העמודים יבלוט מעבר לשורת העמודים, כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. עמודי הארקדה יהיו מבטון גלוי, מחופים באבן, או מחופים בחומר עמיד אחר. לא יותר עמודים צבועים או מטוייחים. לא יותרו בסיסים או כותרות מאסיביות לעמודים אלו.</p> <p>3. קו בניין כלפי רחוב פייר קניג הינו קו בניין מחייב לאורך 60% לפחות מאורך חזית הרחוב. סעיף זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינם ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר רגלי כתנאי להיתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזק השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</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 העירייה 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>
ו	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. יתאפשר תקן חניה מופחת התואם את הקרבה לרכבת הקלה.</p>

4.3

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

2. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי.
3. חניה לאופניים תהא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, או כפי שיוחלט ע"י מהנדס העיר בהעדר תקן שכזה. הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.
4. תתאפשר חניה עילית מבונה על חשבון זכויות הבנייה המירביות מעל הקרקע, והכל בכפוף לשלבויות הביצוע בתכנית. לא יותר ניוז שטחי חניה תת קרקעיים לצורך זה. לא תאושרנה חזיתות חניון כלפי רחוב פייר קניג. ככל הניתן יש לתכנן שימושים אחרים גם בחזיתות האחרות, ולא להפנות חניות לחזיתות. אם תופנה חניה לחזית הדבר יהיה בכפוף לטיפול נאות בחזית בתיאום מול מהנדס העיר.
5. חזית המבנה של החניה העילית על רחוב התעשייה תהיה חזית ירוקה ותתואם לעת מתן היתר בניה עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
6. קווי הבניין עבור חניון מעל פני הקרקע יהיו קווי הבניין העיליים.
7. יותר איחוד החניונים התת קרקעיים בתאי שטח סמוכים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. במקרה של בניית הבניין בשלבים, תוגש עם היתר הבניה הראשון תכנית צל המראה את פתרונות החניה לכל תוספת עתידית.

סטיה ניכרת

1. קווי הבניין המירביים הם המחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.
2. התכנית המכסימלית של המסד והמגדלים הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.
3. היקף הזכויות לשימושי תעשייה קלה ומלאכה, ומיקומם כפי שמופיע בנספחי הבינוי ובטבלה 5 הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
4. שלבויות הביצוע, כפי שמפורטת בסעיף 7.1, הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.
5. מיקום הכניסות לחניה (בפינות צפון מערבית והצפון מזרחית של המגרש) הינו מחייב, וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
6. איסור ניוז שטחים מתחת לקרקע אל מעל לקרקע הינו מחייב, וכל סטייה מכך תחשב לסטייה ניכרת מתכנית.
7. שטח עבור שימושים ציבוריים הינו מחייב, וכל סטייה מכך תחשב לסטייה ניכרת מתכנית.

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.3

3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות כרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום מול עיריית ירושלים לנושא מפלסי הדרך לשם התאמה בין המפלס המוצע בתכנית זו למפלסי המגרש המצרני המצוי בהליך של היתר בניה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת מסמך סביבתי להיתר.
12. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת סקר לאיתור מזהמי קרקע לרבות קידוחים.
13. תנאי להיתר בניה ראשון לשלב א' יהא הכנת חו"ד מיקרו אקלימית לעניין רוחות והצללה עבור שלבים ב' וג' לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
14. תנאי למתן היתר בניה יהא הנחיות לבניה משמרת מים בהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 4.
15. תנאי למתן היתר בנייה עבור קומות המסד (שלב א ו ב בהתאם לסעיף שלביות 7.1) יהיה מתן פיתרון חניה לתקן מופחת בתת הקרקע עבור קומות המסחר והמסד.

תנאים למתן היתרי איכלוס

ט

1. תנאי למתן טופס 4 לקומות המסד יהא מינוי חברת ניהול לפרויקט בפועל.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הבינוי והפיתוח.

איכות הסביבה

י

1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
3. תתוכנן חצר פנימית ו/או שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

- תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור וכד'.
4. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל, לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה והטמעתם בהיתר הבניה.
5. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.
6. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואיוורור כל שהם בתזיתות הפונות לרחוב.
7. מיקום פתחי האיוורור של החניונים התת קרקעיים אשר יותקן בהם איוורור מאולץ יופנו אל גג המבנה (שינוי בהנחיה זו כפוף לתיאום מראש ואישור המח' לאיכות הסביבה).
8. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי וטיפול בתשטיפים.
9. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית, שינוי בהנחיה זו ייתאפשר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצימצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר.
10. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.
11. מיקום פתחי האיוורור של אזור התעשייה והמלאכה וחלק מהמסחר יהיה מעל קומת המסחר, בתאום מראש ובאישור המחלקה ניתן לאשר פתרון אחר.
12. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק בשטח התוכנית לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה הצגת נספח סביבתי שיכלול בין היתר את הטמעת כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/ מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות זגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור אמצעים למניעת רעש ועוד. לחלופין, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי לכל מפעל הקשור לתעשייה קלה ומלאכה יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה. מסמך זה יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבנייה/רשיון העסק.
13. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק בשטח התוכנית, יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'. ככלל, תנאי להוצאת היתר בניה למבני תעסוקה, מסחר, מבנים רב תכליתיים, אקדמיה וכד', יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים וכד', אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר.
14. נגר עילי משטח התוכנית יופנה למערכת הניקוז העירונית לאחר טיפול קדם, במידת הצורך.
15. לצורך הקמת אמצעים לשיפור ולטיפול ברוחות ובנושאים הקשורים לאקלים, תותר חריגה סבירה מקווי הבניין המסומנים בתשריט והם לא ייחשבו במניין השטחים המירביים המצוינים בטבלה 5 אישור מהנדס הוועדה ו/או מי מטעמו.
16. באם תדרש הקמת חדר טרנספורמציה במגרש, תותר הקמת חדר זה במפלסים התת קרקעיים.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

17. 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 ו/או אישורו התקף.
18. בכלל השימושים בשטח התכנית, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1). במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לתרוג מאיסור זה, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים, אישורו על ידי היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר הבניה.
19. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.

איכות הסביבה

יא

20. במסגרת אישור היתר בניה בשטח התכנית, יש להטמיע את המגבלות והתנאים הבאים בנושאי מרחקי הפרדה ממחזיקי חומרים מסוכנים:
- תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק עבור רצפטור ציבורי, תותנה בקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כי לרצפטור הציבורי לא נשקפת סכנה בלתי סבירה כתוצאה מאחסון חומ"ס באזור. לצורך בחינת הבקשה, ידרש המבקש להציג מסמך הסוקר את שימושי הקרקע באזור בהתייחס למרחקי הפרדה הנדרשים מהם בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצא כי הרצפטור הציבורי נמצא בתחום רדיוס ההשפעה של מחזיקי חומ"ס באזור, תותנה הקמתו של האחרון בצמצום הסיכון לרמה מקובלת וזאת על ידי נקיטת צעדי מניעה בתיאום אל מול מחזיק החומ"ס כגון צמצום כמות החומרים המותרת לאחזקה והתקנת אמצעי בקרה והפחתה פאסיביים ואקטיביים. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לממצאי המסמך ומסקנותיו ויישום הצעדים הנדרשים בפועל, יהוו תנאי מקדים לאישור היתר הבנייה/רשיון העסק.
- למרות האמור לעיל, בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מדרישות סעיף זה באם לדעתה פוטנציאל הסיכון בסביבת התכנית אינו מהווה עוד גורם המחייב חקירה מעמיקה יותר ו/או באם לדעתה אופי הרצפטור הציבורי המתוכנן אינו מחייב שמירת מרחקי הפרדה וזאת בשל היקף האוכלוסיה הצפויה לשהות בו, שעות העבודה הצפויות ו/או חיוניותו לתפקוד האזור והוצאת החזון התכנוני לאזור אל הפועל.
21. יתורו הקמת אמצעים להסתרת מערכות טכניות כגון גדרות וקירות מסך מעבר לגובה הבניין המקסימאלי המותר לבניה.
22. לא יותר שילובם של שימושי מלאכה בעלת פוטנציאל גבוה לפליטת מזהמים לאוויר, יצירת מטרדי רעש, פגיעה חזותית וכד'.
23. בשטחי החצרות יותר להקים אזורי שהייה וגינון.
24. לא תותר אחסנה של חומרי גלם ו/או הפעלה של מתקנים טכניים מחוץ לגבולות המבנה.
25. כתנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית, תידרש הגשתו של סקר קרקע היסטורי, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה והרחבת החקירה בנושא במידת הצורך, בהתאם לתיאום אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה וזאת עד לקבלת אישורם כי הנושא טופל לשיעור רצונם תוך כדי צמצום פוטנציאל הסיכון לרמה קבילה.
26. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות

4.3	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>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.</p> <p>27. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה בשטח התכנית יהיה הגשתו של מסמך ביצוע סביבתי האומד את השפעת הסביבתיות עקב עבודות החפירה וההקמה על שימושי הקרקע הסמוכים ומציע אמצעים ונהלים לצמצום לרמה סבירה, אישור הדו"ח על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעתו בתנאי ההיתר.</p> <p>28. כתנאי להיתר בניה, תיידרש הצגתה של חוות דעת מיקרואקלימית בהתאם לבינוי הקיים והמאוסר. במידת הצורך, ישונו תכנית המבנה למניעת מפגעים אלו. בניית האלמנטים למניעת מטרדים לא יכללו במניין שטחי הבנייה בתכנית.</p> <p>29. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור על בסיס מים במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p> <p>30. בשטח התכנית יאסר השימוש במרכזי מים. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וחברת הגיחון, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p> <p>31. 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.</p>
יב	איכות הסביבה
	<p>32. תנאי למתן היתר בניה לבניין רב תכליתי ו/או בניין מעטפת שלא ידועים השימושים המבוקשים ו/או זהות מאכלסי המבנה, יהיה הצגת הטמעת בבקשה להיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה מגובה בתצהיר בפני עו"ד, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בכל הסעיפים הנ"ל. תנאי למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד, יהיה מתן התחייבות משפטית, לשביעות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה נשוא הבקשה להיתר טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.</p>
יג	בניה ירוקה
	<p>הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.</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)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				שטחי בניה							
									שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)						16053						מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)				80		1608.8	1608.8					חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)						52136		10427.2 (3)	41708.8 (2)			תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)						411			411			תעשייה קלה ומלאכה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)						1200			1200	הפרשה		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	18 (6)	78.5 (5)	60	520.4 (4)	71408.8	1608.8	13637.8	56162.2	13720	1	>סך הכל<	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) על פי תשריט.
- (2) מתוכם כ-1700 מ"ר יוכלו להיות מוסבים לצורך יצירת חניון עילי.
- (3) מתוכם כ-650 מ"ר יוכלו להיות מוסבים לצורך יצירת חניון עילי.
- (4) מתוכם 500% בניה מירבי מעל הקרקע.
- (5) א. מגדל 1 על רחי התעשייה - 78.5 מ' = 811.00
ב. מגדל 2 על רחי פייר קניג - 74.5 מ' = 807.00
- (6) לא כולל קומה טכנית על הגג.

6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות
עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
6.2	ניהול מי נגר
יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	
6.3	שמירה על עצים בוגרים
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. 4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. 5. אין לבצע את כריתת/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת היתר כריתה כחוק - מפקיד היערות העירוני. 	
6.4	היטל השבחה
<ol style="list-style-type: none"> 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. 	
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בנספח הבינוי כ"מבנה ציבור לשימושי חברה ותרבות" (מרכז מחול מודרני או מרכז מוזיקה) יהיה בהיקף שלא יפחת מ-1200 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י עיריית ירושלים ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. 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. 	
6.6	הריסות ופינויים
בניין/גדר/ מבנה להריסה: הבניין/גדר/ מבנה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר/בעלי הזכויות בנכס, ועל חשבונם. עד לביצוע הדרך ברחוב פייר קניג מתירה התכנית את המשך פעילותו של המבנה הקיים.	
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א: קבלת היתר בניה ראשון למימוש זכויות קיימות בהתאם לתכנית 3282 לבניית המסחר על רחוב התעשייה בקומות התת קרקעיות וקומת מסד ראשונה.	תנאי להיתר בניה עבור שלב זה, יהיה תיאום מול מהנדס העיר להבטחת מימוש יתר שלביות הביצוע בתכנית. שלב זה יכלול היתר בניה עבור שטחי התעשייה והמלאכה.
2	שלב ב': מתן היתר בניה לשטחים החדשים לקומות המסד (1-5).	1. היתר הבנייה יכלול את כל קומות המסד בהינף אחד. 2. ההיתר יבטיח תכנון כולל ונאות של זכויות הבניה המותרות במגרש בכללותו לרבות הזכויות למגדלים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. הגשת היתר עבור 1200 מ"ר לשטחים הציבוריים בתכנית וביצוע בפועל של הארכת רחוב פייר קניג. 4. הגשת תכנית פיתוח עבור כלל שטח התכנית, בדגש על זיקת ההנאה הכוללת נטיעת עצים וגינון והכל בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 5. מתן פתרון חניה לתקן מופחת בתת הקרקע עבור שלבים א' ו- ב'. והכל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	קבלת היתר בניה למגדלים	הגשת היתר בניה לשני המגדלים.
4	מתן טופס אכלוס	תנאי למתן טופס 4 לכל שלב יהיה הבטחת וביצוע האמור לעיל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	רשות מקומית	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
יוחנן אביקס שם ומספר תאגיד: זול ובגדול בע"מ 514159334		חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: זול ובגדול בע"מ 514159334	חברה כלכלית	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: זול ובגדול בע"מ 514159334	בעלים	חתימה:	
שם:	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
יגאל לוי שם ומספר תאגיד: יגאל לוי אדריכלים	עורך ראשי	חתימה:	