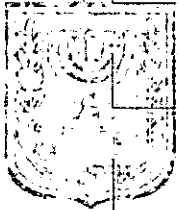


1000343367-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0283978

הקמת מבנה למסחר משרדים ומלונאות, שופרסל, תלפיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12/10/2015 לאשר את התכנית  
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
12/10/2015  
להפקיד את התכנית

29/09/2016  
תאריך  
י"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב פייר קניג בתלפיות, במקום חלה תב"ע 974 המגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה ומאפשרת בינוי של 224 אחוזי בנייה עיקריים (לא כולל שטחי השירות).

לאחרונה אושרה "תכנית אב לאזור התעשייה תלפיות" המאפשרת הגדלת זכויות הבניה, עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה, תכנית זו אושרה כתכנית אב בוועדה המקומית והמחוזית. תכנית מפורטת זו באה לממש הלכה למעשה את עקרונות תכנית אב תלפיות, כולל נושאי יעודי הקרקע, גישה חתכי בינוי וכדומה. כיום קיים מבנה של קומה אחת בתחום התכנית.

התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר, תעסוקה ותעשייה זעירה, הגדלת אחוזי הבניה ל- 500 אחוזי בנייה מירביים, הקמת שני מגדלי משרדים בני 18 קומות בנסיגה מעל 5 קומות מסד למסחר, כל זאת מעל 2 קומות תת"ק לאחסנה וחנייה.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זהיר  
מונה הדפסה 38

הקמת מבנה למסחר משרדים ומלונאות, שופרסל,  
תלפיות

101-0283978

5.546 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

שם התכנית

ומספר התכנית

שטח התכנית

סיווג התכנית

1.1

1.2

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220461 קואורדינאטה X

628991 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת ברחוב גנרל פייר קניג 35 באזור התעשייה תלפיות, גובלת ברחוב פועלי צדק מדרום, ורחוב גנרל פייר קניג ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	גנרל קניג פייר	ירושלים

איזור התעשייה תלפיות

שכונה



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30002	מוסדר	חלק		52

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

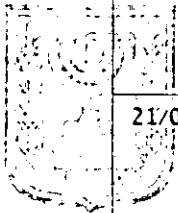
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת את תוכנית מספר 62	687	1586	16/07/1959
974	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 974	1031		29/08/1963
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



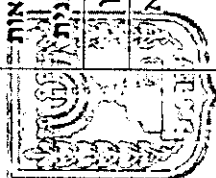
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



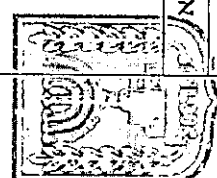
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		יגאל לוי		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח מס' 3 - הצללות	27/07/2015	אלון טופצ'יק	27/07/2015		1:100	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 4 - רוחות	27/07/2015	אלון טופצ'יק	27/07/2015		1:1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 5 - חוות דעת סביבתית	27/07/2015	אלון טופצ'יק	27/07/2015		1:1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי, מחייב לעניין קווי בניין, מפלסי פיתוח, מס' קומות ומיקום אזור תעשייה ומלאכה קלה	20/04/2016	יגאל לוי	18/04/2016	1	1:250	מחייב	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח חתכים וחזיתות, מחייב לעניין קווי בניין, מפלסי פיתוח, מס' קומות ומיקום אזור תעשייה ומלאכה קלה	01/05/2016	יגאל לוי	18/04/2016	1	1:500	מחייב	חתכים
לא	נספח מס' 6 - תנועה	20/04/2016	ישראל סובול	18/04/2016		1:250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	06/06/2016	יגאל לוי	06/06/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תמונת זמין  
יחידה 38



תמונת זמין  
יחידה 38

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 המסמכים המחייבים 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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	שלמה זהר		עורבני חברה להשקעות בע"מ	ראשון לציון	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481160	03-6480907	
מורשה חתימה	פרטי	יוסי צבי		עורבני חברה להשקעות בע"מ	ראשון לציון	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481160	03-6480907	

תנון זמין  
מזכה דפסה 38

**1.8.2 זים**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עורבני חברה להשקעות בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481160	03-6480907	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה	פיתוח רשות		רשות הפיתוח	ירושלים	שמאי (1)	6	02-6208422	02-6208427	
חוכר			עורבני חברה להשקעות בע"מ	ראשון לציון	שמוטקין בנימין	30	03-9481160	03-6480907	

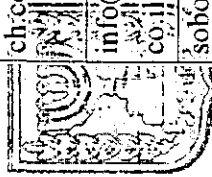
תנון זמין  
מזכה דפסה 38

(1) כתובת: ירושלים.

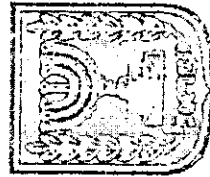
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		office@leviar ch.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	המלאכה	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	(1)	18	02-6522192	02-6522199	sobolisrael@ 012.net.il
מודד	מודד	עיריית פינקס	780		גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il

(ג) כתובת: ייסבאוס 18.



תלפיות זמן  
ד"ר יפ"ה 38



תלפיות זמן  
מנהל הדפסה 38



## 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 למלאכה קלה וסדנאות	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 לצרכי חינוך רווחה וקהילה (שירות פסיכולוגי של מנח"י)
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 וכד'. בנוסף יותר שימוש לתחנות מוניות.
תעסוקה	בייעוד זה יותרו שימושי תעשייה מתקדמת (הייטק), משרדים למינהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, מלונאות, 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, מלונאות, ומשרדים בבניין המורכב מ 5 קומות מסד ושני מגדלים בני 18 קומות שה"כ

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה ושימוש מסחרי למסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת מספר קומות מרבי מעל הקרקע ל-18 (לא כולל קומה טכנית חלקית), מתוכנן 5 קומות מסד, 13 קומות מגדל בשני המגדלים ו-2 קומות תת קרקעיות.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

9. קביעת הוראות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.

10. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.

11. קביעת הוראות לסטיה ניכרת.

12. קביעת הוראות בגין הפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.546

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,221		+4,221		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	700		+700		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4,700		+4,700		מ"ר	מסחר (מ"ר)
כמפורט בתכנית מאושרת 974	12,186		-382.6	12,568.6	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 תכנית מאושרת.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מוצעת	1	זיקת הנאה למעבר ברכב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2	זיקת הנאה למעבר רגלי
		להריסה
		סטיו

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר ברכב
2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר רגלי
2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	להריסה
2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	סטיו

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	5,546.57	100
סה"כ	5,546.57	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	270.38	4.87
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,276.18	95.13

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,546.57	סה"כ



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית	
שטח במ"ר	סוג ישות
140.02	זיקת הנאה למעבר ברכב
413.79	זיקת הנאה למעבר רגלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>דרך מוצעת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p><b>הוראות</b></p>
4.2	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תעסוקה</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה</p> <p>3. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4. חזית חצר תפעולית פנימית למלאכה קלה וסדנאות והכל בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת שני מגדלים בני 18 קומות למסחר ותעסוקה, מתוכן, 5 קומות מסד, 13 קומות מגדל בשני המגדלים ו-2 קומות תת קרקעיות.</p> <p>2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט, 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>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר השימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר לעת היתר בניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>3. חלונות ופתחים יחושבו במניין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.</p> <p>5. מפלסי המסחר יהיו בהתאם למפלסי הרחוב, ברחובות פועלי צדק וגנרל פייר קניג, ויאפשרו גישה רציפה מהרחוב לשטחי המסחר.</p> <p>6. עיצוב המבנה והחזיתות יתואם עם מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>7. 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>



4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. 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>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 אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח.</p> <p>4. בפניה הצפון מערבית, בשטח של 7 מ' על 10 מ', תתאפשר בנוסף זיקת הנאה זמנית לרכב עד להסדרת גישה חלופית למגרש השכן (מגרש 51).</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>סטי</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כסטי (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>2. 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>3. תותר הוצאת שולחנות וכסאות, תוך הבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל בתחום הארקדה.</p> <p>4. לא תותר סגירת חורף על חשבון שטח הסטי (ארקדה).</p> <p>5. כל סטייה מסעיפים אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>3. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, ותהא על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, או כפי שיוחלט ע"י מהנדס העיר בהעדר תקן שכזה. הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. כל החניונים יכללו מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p> <p>4. הקומה העליונה של החניון תתוכנן בגובה 4.5 מ' נטו על מנת לאפשר חניה תפעולית, והקומת חניון השניה תתוכנן בגובה 3.2 מ', באופן אשר יאפשר הסבה עתידית לשימוש כשטח עיקרי.</p> <p>5. לעת צמצום תקן החניה באופן אשר ייתר את השימוש בקומות אלה כחניון, ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לתת הקרקע.</p> <p>6. אין באמור להורות על תוספת שטח עיקרי מעבר לקבוע בתכנית זו.</p>
ו	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. השימושים כפי שמפורטים בסעיף 1.9 הינם מחייבים, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. הוראות שלביות הביצוע על פי סעיף 7.1 הינן מחייבות, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. קווי הבניין המרביים כפי שמצויינים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. גובה הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. התכנית המקסימאלית- 60% משטח מגרש לקומת מסד (קומות 1-5) והתכנית המקסימלית עבור קומות המגדל (קומות 6-18) בשטח של עד 1200 מ"ר הינה מחייבת, כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. השטח לצורכי ציבור כפי שמפורט בסעיף 4.2 ט"ו.1 הינו מחייב וכל הקטנה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. היקף הזכויות לשימושי תעשייה קלה ומלאכה, ומיקומם כפי שמופיע בנספחי הבינוי ובטבלה 5 הינם מחייבים, כל הקטנה שלהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>8. ניווד השטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע אסור וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>9. מפלסי המסחר יהיו בהתאם למפלסי הרחוב, ברחובות פועלי צדק וגנרל פייר קניג, ויאפשרו גישה רציפה מהרחוב לשטחי המסחר וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לכל החלקה, אשר תכלול התייחסות לנושא הצמחייה, ריהוט הרחוב, חומרי הריצוף, הקמת מקומות ישיבה, הצללה, ונטיעת עצים בוגרים לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות כרוכות בביצוע הני"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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מפלסי המסחר בהתאם למפלסי הרחוב, ברחובות פועלי צדק וגנרל פייר קניג, כך שתהיה גישה רציפה מהרחוב לשטחי המסחר בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. 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 היתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>



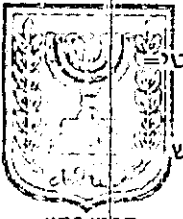
**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

4.2

9. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבנין לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה (כמפורט לבנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.
12. 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.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת מסמך סביבתי להיתר.
14. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת סקר לאיתור מזהמי קרקע לרבות קידוחים. תוצאות סקר זה יישלחו לרשות המים, אשר בהתאם לתוצאות אלו תחליט האם ניתן לבנות בבניה משמרת מים בתחום התכנית.
15. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת חו"ד מיקרו אקלימית לעניין רוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
16. תנאי למתן היתר בניה עבור קומות המסד יהיה הבטחת תכנון כולל ונאות של זכויות הבנייה המותרות במגרש בכללותו לרבות הזכויות למגדלים.
17. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור משרד הביטחון למבנה העולה על 80 מ'. גובה אבסלוט 820.0
18. תנאי לדיון בהיתר בניה יהיה בדיקת חלופות בינוי המצמצמות את הפגיעה בזכויות השמש לבינוינים סמוכים, בתיאום ואישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.



תכנון זמין  
הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

ח

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

**הפקעות לצרכי ציבור**

ט

1. השטח המסומן בנספחי הבינוי, בשטח של 700 מ"ר מיועד לשימושים ציבוריים של חינוך, רווחה וקהילה (כגון השירות הפסיכולוגי של מנח"י) בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.
2. המיקום הסופי של שטח ההפקעה ייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**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) התשי"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 תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מיחזור וכד'. כמו כן, יוקצה מקום לחניון תפעולי תת קרקעי לתמיכה בפעילות המסחר והמלאכה



## מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

כגון פריקה וטעינה.

4. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אוויר מתקדמת,

אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכונית, תנאי להיתר בניה יהיה מסמך המציג את האלמנטים הנ"ל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.

5. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה/קומה טכנית פנימית והתקנת פילטרים במידת הצורך. הקמת מתקני הטיפול, לרבות

הטיפול בפליטות מתקני הסעדה יתואם ויאושר מראש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי לאישור היתר בנייה/רשיון עסק במקום.

6. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה גג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והפעלה של פתחי פליטה ואיוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.

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.

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 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. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר יחייב התייעצות וקבלת אישור מוקדם של

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

13. נגר עילי משטח התוכנית יופנה למערכת הניקוז העירונית לאחר טיפול קדם, במידת הצורך.

14. לצורך הקמת אמצעים לשיפור ולטיפול ברוחות ובנושאים הקשורים לאקלים, תותר חריגה

סבירה מקווי הבניין המסומנים בתשריט והם לא ייחשבו במניין השטחים המירביים המצוינים

בטבלה 5 אישור מהנדס הוועדה ו/או מי מטעמו.

15. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתאום

מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.

16. לא יוקמו שימושי מלונאות בקומות המסד. ניתן להקל מהוראות סעיף זה בכפוף לאישור

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

17. יותורו הקמת אמצעים להסתרת מערכות טכניות כגון גדרות וקירות מסך מעבר לגובה הבניין

המקסימאלי המותר לבניה.

18. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית

אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.

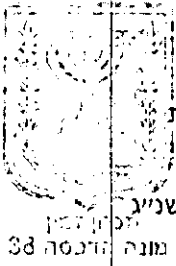
19. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק בשטח התוכנית להקמת מבני מעבדות ו/או

4.2	<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>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/רשיון העסק.</p> <p>20. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p>
יא	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>21. 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.</p> <p>22. 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. ניתן יהיה לסטות מסעיף זה, בכפוף להגשת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים וקבלת אישור למסקנותיו מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>23. 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.</p> <p>24. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.</p> <p>25. במסגרת אישור היתר בניה בשטח התכנית, יש להטמיע את המגבלות והתנאים הבאים בנושאי מרחקי הפרדה ממחזיקי חומרים מסוכנים:</p> <p>א. ככלל, תיאסר הקמת שימושי מלונאות בתכנית כל עוד קיימים ברדיוס 50 מ' מגבולותיה תאי שטח ביעוד תעשייתי. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהיה להקל מהוראה זו.</p> <p>ב. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק עבור שימושי מלונאות יהיה עריכת מסמך סביבתי, אישורה על ידי היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתכנית. במידה ובסקר הסיכונים ימצא כי השטח המיועד לבניה הנו בתחום הסיכון הבלתי סביר, (כמוגדר במסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בשנת 2014 ו/או עדכנוו התקף ליום עריכת הסקר) כי אז, ידאג מגיש הבקשה להיתר לצמצם סיכון זה לגבול הסביר כתנאי למתן היתר הבניה ובתיאום עם בעלי מקור הסיכון. סקר הסיכונים האמור לעיל, יכלול את כל מחזיקי החומ"ס ברדיוס של 1500 מ' מגבול המגרש, אשר פעילותם כוללת תהליכים מוסדרים בהתאם ל"מדריך לניהול סיכונים ממקורות נייחים בהיבט של תקריות חומרים מסוכנים", מחזיקי חומ"ס אשר יש ברשותם חומרים מסוכנים הנכללים בנספח ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממקורות סיכון נייחים, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה בשנת 2014 ו/או עדכנוו התקף ליום עריכת הסקר, בכמות העולה על כמות הסף המצויינת במסמך הנ"ל (מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה) וכן מחזיקי חומ"ס הנכללים בנספח א' של המסמך הנ"ל ונמצאים במרחק הנמוך מ- 50 מ' מגבול התכנית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים הכוללים שימוש של רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית, יותנה בביצוע בדיקה לאי קיומם של מחזיקי חומרים מסוכנים באזור התכנית המהווים סיכון</p>



4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>לשימושים אלו. במקרה ובבדיקה זו ימצא כי באזור קיימים מחזיקי חומ"ס משמעותיים, תזונה קבלת היתר בניה לרצפטורים ציבוריים 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.</p> <p>ד. 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 מונה תכנון זמין 38</p> <p>הפרדה וזאת בשל היקף האוכלוסיה הצפויה לשהות בו, שעות העבודה הצפויות ו/או חיוניותו לתפקוד האזור והוצאת החזון התכנוני לאזור אל הפועל.</p>
יב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>26. 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 לשיעיות רצונם תוך כדי צמצום פוטנציאל הסיכון לרמה קבילה.</p> <p>27. בכלל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תתוקן מערכת איסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול, טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>28. כתנאי להיתר בניה, תידרש הצגתה של בחינת פוטנציאל מטרדי הרוח בהתאם לבינוי הקיים והמאושר. במידת הצורך, ישונו תכנית המבנה למניעת מפגעים אלו. בניית האלמנטים למניעת מטרדי הרוח לא יכללו במניין שטחי הבנייה בתכנית.</p> <p>29. כתנאי להיתרי בנייה 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.</p> <p>30. שימושי מלונאות בשטח התכנית יכללו מיגון אקוסטי, בכפוף להמלצות בחינה אקוסטית אשר תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ותאושר על ידה.</p> <p>31. 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>32. מערכות אוורור ומיזוג יותקנו בחניון או במיקום אחר אשר יאושר מראש על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לא תותר הצבת מערכות מכניות בחזית המבנה.</p> <p>33. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה מספק על מנת למנוע פגיעה סביבתית במבנה ובסביבתו.</p> <p>34. איורור חניוני המבנה יבוצע אל גג המבנה או אל פתרון אחר אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>35. תנאי למתן היתר בנייה בתכנית, יהיה מתן התחייבות משפטית, לשיעיות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר</p>

4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
יג	<p>כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה נשוא הבקשה להיתר טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.</p> <p>36. תנאי למתן היתר בנייה/הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח אקוסטי עם התייחסות לסוגיות הבאות:</p> <p>א. השפעת הרעש ממערכות מכניות שישרתו את פרויקט (מערכות החניון, גנרטורים, משאבות מים, דחסיני אשפה וכד') ועמידתן בדרישות החוק למניעת המפגעים, תשכ"א 1961, ותקנות למניעת המפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992.</p> <p>ב. מפלס הרעש המרבי מפעילות מפוחי החניון לא יעלה על 70 dB(A) בתוך החניון ומעל 65 dB(A) במרחק 1 מ' מפתחי האווירור הסמוכים למעברים וחצרות.</p> <p>ג. על מנת למנוע התקנה לא ראויה של מערכות מיזוג וקירור, ארובות, מנדפים וכו' שישרתו את העסקים העתידיים, יוקצה שטח מיוחד לטובת מערכות אלו ויוצע תכנון הבסיסי לצורך מניעת מפגעי רעש.</p> <p>ד. רעש מצויד הבניה לעת ביצוע העבודות בהתאם ל-"הוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה" של המשרד להגנת הסביבה מ-8/7/2015.</p> <p>ה. השפעת רעש מקורות תחבורתיים סמוכים והאמצעים לצמצום.</p> <p>37. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ו"אגף שפ"ע.</p> <p>38. לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה להוסיף קומת ביניים טכנית לפליטת מזהמי אויר ו/או מערכות מכניות של הבניין. ובתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת הגובה המרבי של הבניין.</p> <p>39. לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה להקצות מקום למפרץ לחניית אוטובוסים לצרכי המלון ברחוב פועלי צדק מדרום לתכנית.</p>
יג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. מלונאות</p> <p>א. במידה ויוחלט על שימוש עבור מלונאות, הקף שטח למלונאות לא יפחת מ-2500 מ"ר ולא יעלה על 20% מהשטח המירבי המותר (5276 מ"ר)</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לשטח למלונאות יהא אישור משרד התיירות לעמידה של שטח זה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</p> <p>2. מסחר:</p> <p>א. שימושי מסחר יתאפשרו בקומת הקרקע והקומה שמעליה.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, יתאפשר שימוש מסחרי גם בתת קרקע, בהתאם להגדרות סעיף 1.9.</p> <p>3. תעשייה ומלאכה קלה:</p> <p>א. תעשייה ומלאכה קלה יותרו בקומה הראשונה בלבד, בחזית צידית ואחורית של המבנה והכל כמסומן בנספח הבינוי, נספח מס 1.</p>
יד	<p><b>בניה ירוקה</b></p> <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</p>

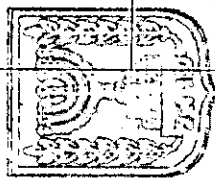


<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>המציג את האלמנטים הנייל והטמעתם בהיתר הבניה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. אופן הטיפול בנגר עילי יקבע בהתאם לתוצאות סקר הקרקע והמלצות רשות המים.                  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר לאיתור מזהמי קרקע לרבות קידוחים. תוצאות הסקר ישלחו לרשות המים. בהתאם לממצאי הסקר יוחלט האם ניתן לבנות בבניה משמרת מים בתחום התכנית.</p>	<p align="center">טו</p>

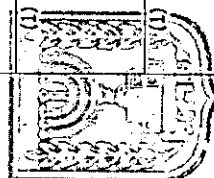


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	בנין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (שטח % מתא)	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		עד	
				שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות				מפל הבנייה הקובעת	מפל הבנייה הקובעת	מפל הבנייה הקובעת	מפל הבנייה הקובעת		
מסחר ומבנים ומסודות וציבור	חניון		גודל מגרש כולל	מתחת לבנייה הקובעת	18371	18371	80			5	(1)	(1)	(1)	מסחר ומבנים ומסודות וציבור	
				עיקרי שירות	4700	2010									7886
מסחר ומבנים ומסודות וציבור	מסחר			שירות	1176	2010	60				(1)	(1)	(1)	מסחר ומבנים ומסודות וציבור	
				עיקרי	360	450									(2)
מסחר ומבנים ומסודות וציבור	משרדים			שירות	2952	14778					(1)	(1)	(1)	מסחר ומבנים ומסודות וציבור	
				עיקרי	11826	5276									(1)
מסחר ומבנים ומסודות וציבור	מלונאות (אכסון מלונאי)			שירות	1055	700					(1)	(1)	(1)	מסחר ומבנים ומסודות וציבור	
				עיקרי	4221	47461									(1)
מסחר ומבנים ומסודות וציבור	מבנים ומסודות וציבור	הפקעה		שירות	5273	47461	(3) 899	60	78	18	5	(1)	(1)	(1)	מסחר ומבנים ומסודות וציבור
				עיקרי	21807	5276									



קדמי תכנון זמין  
מונה ידעספה 38

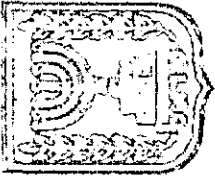


תכנון זמין  
מונה ידעספה 38

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

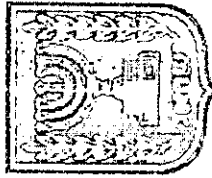
1. השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
  2. סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 500% מירבי מתא השטח+ 700 מ"ר עבור הפרשה מבונה
  3. סה"כ שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 500% מתא שטח
  4. סה"כ קומות מעל מפלס הקרקע: 18 קומות. 5 קומות מסד ו 13 קומות מגדל מעליו.
  5. יותר נידד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע. לא יותר נידד שטחים תת-קרקעיים אל מעל הקרקע.
  6. תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 80%. תכסית 5 קומות מסד לא יעלו על 60% ותכסית מגדל לא תעלה על 1200 מ"ר.
- 0 +78 = גובה אבסולוטי מעל פני הים. מעל לגובה זה יותר מעקה בנוי וכן חדרי מדרגות וחדרים טכניים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) על פי תשריט.
- (3) מתוכם 500% אחוזי בנייה מירביים מעל הקרקע.



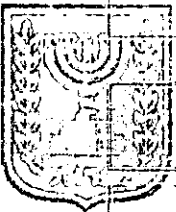
תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
הדפסה 38

<b>6.1 עתיקות</b>	עפ"י חוק העתיקות, התש"יח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.2 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר: בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.
<b>6.3 היטל השבחה</b>	1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b>	שטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין



תכנון זמין  
הדפסה 38

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



תכנון זמין  
הדפסה 38

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	קבלת היתר בניה ראשון	1. היתר הבניה יכלול את כל קומות המסד (5 קומות כלפי פייר קניג) והחניון בהינף אחד (בניית שאר הקומות תיעשה בנפרד). 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 700 מ"ר לשטחים הציבוריים בתכנית 4. הגשת היתר עבור 450 מ"ר שטחי התעשייה הקלה והמלאכה בתכנית 5. הגשת תכנית פיתוח השטח בדגש על זיקת ההנאה הכוללת נטיעת עצים וגינון ותכנית פיתוח לדרך והכל בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2	תנאי לקבלת טופס אכלוס	1. מתן טופס 4 אכלוס עבור השטחים הציבוריים, שטח שלא יפחת מ 700 מ"ר. 2. גמר ביצוע פיתוח השטח, ורישום שטח הדרך המוצעת בהתאם לקבוע בתכנית זו.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		3. גמר ביצוע רצועת זיקת ההנאה. 4. טופס איכלוס עבור שטחי תעשייה ומלאכה קלה. והכל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.

תכנון זמין  
מזנה הדפסה 38



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 38



תכנון זמין  
מזנה הדפסה 38

**8. חתימות**

 תכנון זמין הדפסה 38	<b>שם:</b> שלמה זהר	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עורבני חברה להשקעות בע"מ 510851579	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
 תכנון זמין הדפסה 38	<b>שם:</b> יוסי צבי	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עורבני חברה להשקעות בע"מ 510851579	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עורבני חברה להשקעות בע"מ 510851579	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם:</b> פיתוח רשות	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות הפיתוח 500101461	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תכנון זמין הדפסה 38	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עורבני חברה להשקעות בע"מ 510851579	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
 תכנון זמין מונה הדפסה 38	<b>שם:</b> יגאל לוי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> יגאל לוי אדריכלים בע"מ	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>