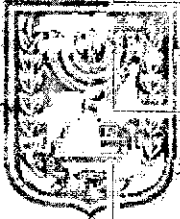


1000375407-1 1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0350173

כיכר תלפיות- תוספת קומות למשרדים מעל מבנה קיים, ירושלים



תל אביב
מונה הדפסה 25

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית - ירושלים
30-04-2017
נ ז ק ב ל



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.1.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר
 התכנית נקבעה טענת אישור שר
9.5.17
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
07/02/2016
להפקיד את התכנית

22/12/2016
תאריך
י"ר הוועדה המחוזית

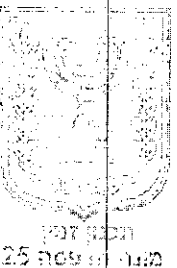
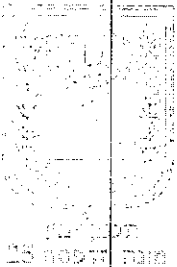
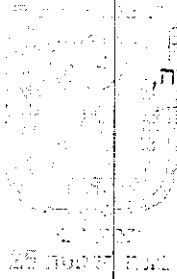
דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בכיכר רחבת גדי רג'ואן בתלפיות, במקום חלה תב"ע 4058 המגדירה את ייעוד הקרקע לתעשייה.

לאחרונה אושרה "תכנית אב לאזור התעשייה תלפיות" המאפשרת הגדלת זכויות הבניה, 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 ל- 500 אחוזי בנייה מירביים, הקמת בניין בעל 12 קומות סה"כ.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כיכר תלפיות- תוספת קומות למשרדים מעל מבנה קיים,
ירושלים

101-0350173

2.462 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לי"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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220271 קואורדינאטה X

628657 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בכיכר רחבת גדי רגיואן בתלפיות וגובלת ברחובות גנרל פייר קניג, הפרסה והסדנא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תלפיות

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	209	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



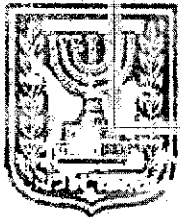
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3302	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3302.	3169	1556	03/03/1985
4058	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 4058.	4000	3008	07/05/1992
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות והתכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1	15/06/2016	יגאל לוי	30/06/2016	תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מחייב	1:250			יגאל לוי		נספח בינוי- נספח מס' 1. מחייב לעניין גובה ומס' קומות.	לא מונה כי נספח זה
חתכים	חלקית	1:250		15/06/2016	יגאל לוי	29/06/2016	נספח חתכים וחזיתות- נספח מס' 2. מחייב לעניין גובה ומס' קומות.	לא
תנועה	מנחה	1:250		30/08/2016	משה אלבוחר	05/12/2016	נספח תנועה - נספח מס' 3	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		01/09/2015	יגאל לוי	09/11/2016	מצב מאושר	לא



25.06.2016



25.06.2016

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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בני באבאי		כיכר תלפיות בע"מ	ירושלים	(1)		5	02-6799033		bennybabay@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המוסכים 5 ירושלים.

1.8.2. יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, בני באבאי		כיכר תלפיות בע"מ	ירושלים	(1)		5	02-6799033		bennybabay@bezeqint.net

(1) כתובת: המוסכים 5.

1.8.3. בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בני באבאי		כיכר תלפיות בע"מ	ירושלים	(1)		5	02-6799033		

(1) כתובת: המוסכים 5.

1.8.4. עורך התכנית ובעלי מקצוע



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@leviar ch.co.il		02-6221625	33	יפו	ירושלים	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	82290	יגאל לוי	עורך ראשי	
moshealboch er@bezeqint. net	02-6795571	02-6795581	22	האומן (1)	ירושלים	משה אלבוך שירותי הנדסה בע"מ		משה אלבוך	יועץ תחבורה	יועץ תחבורה
imeimad@me imad-sur.co.il	02-6522596	02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראובן אלסטר	מודד	

(1) כתובת: האומן 22, ירושלים.



משרד
תכנון
25.05.16



משרד
תכנון
25.05.16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' תכנית 25

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, מבנים ומוסדות ציבור בבניין בן 12 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח.

3. קביעת שטחי בנייה מרביים.

4. קביעת קווי בניין מירביים.

5. קביעת מספר קומות מרבי מעל הקרקע ל-12 (לא כולל קומה טכנית חלקית), מתוכן 5 קומות מסד ו-7 קומות מגדל.

6. קביעת מספר קומות תת"ק ל-4.

7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

10. קביעת הוראות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.

11. קביעת הוראות לסטיה ניכרת.

12. קביעת הוראות בגין הפקעה.



תכנון זמין
מס' תכנית 25



תכנון זמין
מס' תכנית 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.462

שטח התכנית בדונם



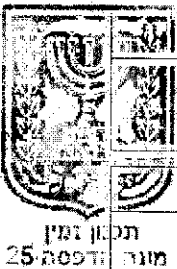
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	320		+320		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	2,655		+2,655		מ"ר	מסחר (מ"ר)
צריך להוסיף 1049 מ"ר (תעשייה נכנס גם כתעסוקה) ונגר	7,535.4		+5,732.12	1,803.28	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
סטיו		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/תת קרקעי		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

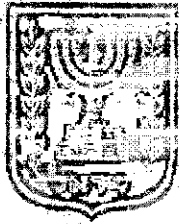
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	2,462.18	100
סה"כ	2,462.18	100

מצב מוצע

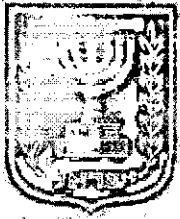
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,462.18	100
סה"כ	2,462.18	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
355.80	זיקת הנאה למעבר רגלי



תכנון זמין
מונה קדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>1. מסחר : ב- 2 הקומות הראשונות בלבד. 2. תעסוקה : משרדים, מוסדות פיננסיים, וכדומה. 3. חינוכים תת קרקעים. 4. מבנים ומתקנים למערכות תשתית כגון פירי מדרגות, מעליות, ארובות אורור וכדומה. 5. שטח ציבורי-שימושי מנהל התפעול בעיריה. 6. תעשייה ומלאכה קלה. בקומה 1-.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניה של ארקדה על קו בניין 0. 2. תותר תוספת קומות מעל הבניין הקיים, לתעסוקה : משרדים וכדומה. עד לסה"כ 12 קומות מעל הקרקע, בקו בניין 0, בבינוי ממשיך מקומות המסד. 4. מס' הקומות המירבי יהיה 12 קומות מעל מפלס הרחוב ו-4 קומות מתחת למפלס ה-0.00. 5. גובה הבנייה המירבי יהיה 55.49 + (790.19 אבסלוטי), מעל גובה זה יותרו מתקנים טכניים ומעקה תקני בלבד. 6. קומות ה"מגדל": 6.1. תכנית "מגדל" מקסימלית תהיה 1200 מ"ר. 6.2. גובה קומות המגדל יהיה 4.5 מ' לכל היתר. 7. יתאפשר ריתום כבלי חשמל של הרכבת הקלה לביין.</p>	<p>4.1.2</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 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, פרט לחזית מסחרית בקומת קרקע. 3. חלונות ופתחים יחושבו במניין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן. 4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980. 5. עיצוב המבנה והחזיתות יתואם עם מחלקת מהנדס העיר.</p>	<p>ב</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ג</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב 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 התייחסות לנושא הצמחייה, ריהוט הרחוב, חומרי הריצוף, ואשר תאושר על ידי אגף שפ"ע בעירייה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע</p>	<p>ג</p>

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

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.

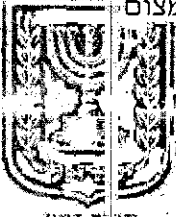


ת.נ.ז.מ. 25
מונה

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 הבנין 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.



ת.נ.ז.מ. 25
מונה

7. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.

8. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה 4 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

9. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת מסמך סביבתי להיתר.

10. תנאי להיתר בניה יהא הכנת חו"ד. מיקרו אקלימית לעניין רוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

11. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום התכנית וסביבתה הקרובה. ממצאי הסקר יישלחו לרשות המים ולמשרד להגנת הסביבה. ההנחיות להמשך חקירה (קרקע ו/או מי תהום) או אישור היתר בניה ייתנן על ידי רשות המים כתלות בממצאי הסקר. כמו כן הנחיות לטיפול במי הנגר העילי יינתנו בהתאם לממצאי הסקר.



ת.נ.ז.מ. 25
מונה

תנאים למתן היתרי בניה

ד

12. איכות הסביבה:

א. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר וכן תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.

ב. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה 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, מלונאות, אקדמיה וכד', יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט הכולל התייחסות

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

לנושאים כגון איכות אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים וכד', אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר.

ג. במסגרת אישור היתר בניה בשטח התכנית, יש להטמיע את המגבלות והתנאים הבאים בנושאי מרחקי הפרדה ממחזיקי חומרים מסוכנים: א. בשטח הבקשה להיתר תיאסר הקמת והשימוש של בתי מלון ו/או שימושי אקדמיה/מכללה/לימודים במרחק הקטן מ- 50 מ' מגבול מגרש אשר שימושו תעשה. ראה לדוגמא נספח הגבלות סביבתיות.

ד. תנאי למתן היתר בניה עבור שימושי מלונאות ו/או אקדמיה/מכללה/לימודים במרחק מעל 50 מ', יהיה עריכת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים, אישורו על ידי המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בבקשה להיתר. במידה ובסקר הסיכונים ימצא כי השטח המיועד לבניה הנו בתחום הסיכון הבלתי סביר, (כמוגדר במסמך מדיניות מרחקי ההפרדה במקורות סיכון נייחים, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה ביוני 2011 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 והצגת סקר סיכונים מעודכן הכולל את האמצעים לצמצום 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" ו/או יש ברשותם חומרים מסוכנים הנכללים בנספח

ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממקורות סיכון נייחים, אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה במרץ 2014 ו/או לנוסח המעודכן מעת לעת, בכמות העולה על כמות הסף המצויינת במסמך הנ"ל (מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה).

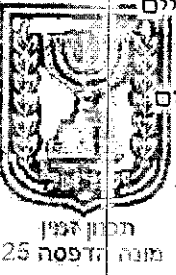
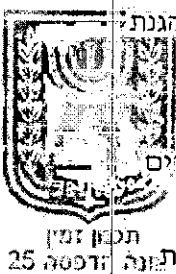
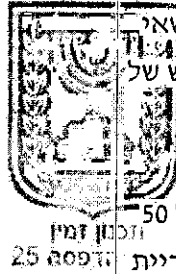
ה. תנאי זה, לא יהיה תקף לשימושי קרקע אחרים כגון תעסוקה, מסחר, וכד', כפי שהם מוגדרים בתקנון התכנית.

ז. כתנאי להיתר בניה של מבנה בגובה 18 קומות ומעלה בשטח התכנית, תהיה הצגתה של חוות הדעת מיקרו-אקלימיים בחינת פוטנציאל מטרדי הרוח בהתאם לבינוי הקיים והמאושר. במידת הצורך, ישונו תכנית המבנה למניעת מפגעים אלו. חוות הדעת תוכל על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.

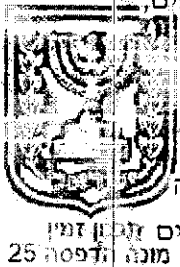
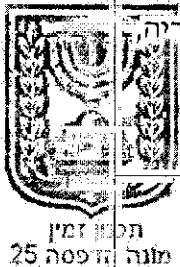
ח. הצגת חוות דעת אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה לגבי מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות והשימושים שיופעלו בפרוייקט (מערכות אוורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של דברי מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"פ 1990.

ט. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהיה הצגת האמצעים למניעה וצמצום המטרדים הסביבתיים בעת עבודת החפירה והבנייה לרבות:

1. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.
2. משאיות כבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ולא דרך כבישים מאוכלסים.
3. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים/שימושים מסביב לפרוייקט.
4. בכל מקרה, בהתאם להמלצת המשרד לאיכות הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990 בתוספת 20 dBA, כפי שנמדד 1 מ' מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים.



4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. השימושים המפורטים בהוראות, והיקף הזכויות לכל שימוש (מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותעשייה ומלאכה קלה) בהתאם לטבלה 5, ומיקומם כפי שמופיעים בנספח הבינוי (נספח מס' 1) הינם מחייבים וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>2. שלביות הביצוע כפי שמופיעה בסעיף מס' 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים המצוינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה ממהם תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.</p> <p>4. התכנית המקסימלית של המסד והמגדלים הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתוכנית.</p> <p>5. מיקום הכניסה לחניה כפי שמופיע בנספחים הינו מחייב וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>6. ייאסר ניווד שטחים בין השימושים ומתת הקרקע אל מעל הקרקע, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p>
ו	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. שטח המסומן בנספח הבינוי כשטח מבונה לצרכי ציבור הינו עבור שימושי מנהל תפעול בעירייה, יהיה בהיקף שלא יפחת מ 400 מ"ר, בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>
ז	<p>איכות הסביבה</p> <p>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.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אוויר 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> <p>4. יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.</p> <p>5. לא תותר הקמתם של ארובות חימום 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>6. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים, כולל פירים לאשפה במגדלים או פינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>7. 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</p> <p>8. באם תדרש הקמת חדר טרנספורמציה במגרש, תותר הקמת חדר זה במפלסים התת קרקעיים.</p> <p>9. ייעודי התעסוקה בפרויקט לא יכללו חומרים כימיים וחומרים מסוכנים.</p> <p>10. יותרו הקמת אמצעים להסתרת מערכות טכניות כגון גדרות וקירות מסך מעבר לגובה הבניין המקסימאלי המותר לבניה.</p> <p>11. לא תותר אחסנה של חומרי גלם ו/או הפעלה של מתקנים טכניים מחוץ לגבולות המבנה.</p>

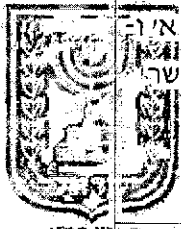


מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

12. שילובו של כל שימוש, יותנה בהגשתו של מסמך סביבתי והטמעת מסקנותיו בפעילות העסק, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

13. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס ניחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכנוו התקף.



תכנון זמין
מונה תדפסה 25

איכות הסביבה

ח

14. בכלל בתי האוכל סדנאות קרמיקה מעבדות ו/או מרפאות המחייבות שימוש במנדפים, מלאכה זעירה ושימושים דומים אשר יוקמו בשטח התכנית, יותקנו ארובות פליטה/מתקני טיפול באוויר בכפוף לקבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בכל מקרה בו תותקן ארובת פליטה במבנה בן 18 קומות היא תמוקם על גג המבנה ובגובהה יהיה 3 מ' לפחות, תוך כדי מתן טיפול אדריכלי מתאים. במקרים בהם תוקם ארובה על בניין הנמוך מגובה 18 קומות, תתבצע הפליטה במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים במזהמים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

15. במבנים בהם קיימים שימושים רגישים כבתי מלון ואקדמיה, תיאסר הקמתם של בתי אוכל בעלי פוטנציאל גבוה ליצירת מפגעים כגון, חנויות לממכר שווארמה, המבורגרים, פלאפל, סטיקיות וכד.

16. סדנאות ליצירת קרמיקה ומלאכה זעירה אשר יוקמו בתכנית, יכללו מערכת אורור מאולץ, כאשר גזי הפליטה יתועלו אל גג המבנה.

17. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין) במבני מסחר, אקדמיה וכד. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ של החניונים יהיה מעל למפלס הגג הגבוה. בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ניתן יהיה לקבל הקלה לגבי מיקום פתחי הפליטה.

18. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.

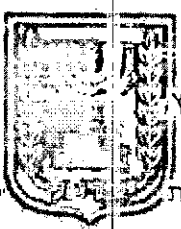
19. הקמת מבני מעבדות ו/או מרפאות תחייב את הצגתה למחלקה הסביבתית של עיריית ירושלים פרשה טכנית בה יפורטו התהליכים השונים המתוכננים במבנה לרבות אחסון, שינוע, חומרים מסוכנים והפרדתם וכדומה. קבלת אישור היחידה לפרשה והטמעת כלל דרישותיה יהוו תנאי לקבלת היתר הבניה.

20. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש באידוי מים במגדלי הקירור. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.

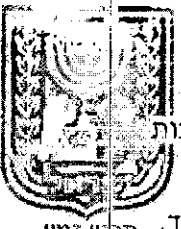
21. בשטח התכנית יאסר השימוש במרכזי מים. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וחברת הגיחון, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית, כאשר בכל מקרה רענון המרככים לא יתבצע במבנה עצמו.

22. בכלל השימושים בשטח התוכנית, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1).

23. במקרים מיוחדים, שיתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה, ניתן יהיה לחרוג מאיסורים אלו, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים על פי הנחיות המשרד להגנת



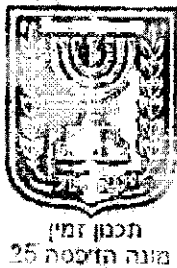
תכנון זמין
מונה תדפסה 25



תכנון זמין
מונה תדפסה 25

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הסביבה. אישור סקר הסיכונים על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו יהווה תנאי מתן היתר הבניה ו/או מתן לרישיון העסק. המחלקה לאיכות הסביבה לא תהיה חייבת לאשר ו/או לקבל את מסקנות סקר הסיכונים האמור ואת השימוש בחומרים המבוקשים.</p> <p>24. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.</p> <p>25. חדרי האשפה יוקמו בחצר תפעולית, חזית בניין צדדית או בחניון תת קרקעי, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ואגף התברואה. לא תתאפשר הקמתם של חדרי אשפה בחזית הפונה לרחוב פייר קניג.</p> <p>26. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור וקירור אשר יותקנו במקרה הצורך) לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>27. בכול דחסני האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תתוקן מערכת איסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול, טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>28. בכל מבנה אשר יוקם בשטח התכנית, יוקם מרכז מחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.</p> <p>29. מיקום של מערכות אלקטרומכניות רועשות יהיה בחדרים ייעודיים ו/או על גגות המבנה במעטפת אקוסטית במידה הצורך. בכל מקרה עבור כל המערכות של הגג יקבע טיפול אדריכלי.</p> <p>30. בבתי העסק הזעירים המתוכננים (עד 25 מ"ר), תיאסר הכנת אוכל מבושל ומטוגן כגון פלאפל, סטיקיות, שוארמה וכדומה. חריגה מהגבלות אלו תהיה לאחר תיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
ט	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר או לחלופין בתקן מופחת בהתאם להתקדמות הרכבת הקלה.</p> <p>2. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>שרותי כבאות</p> <p>יש להכשיר רחבות היערכות למבנים בכפוף לחוק התכנון והבניה.</p> <p>חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה ורב קומות יגיע לגג המבנה.</p> <p>בשלב קבלת היתר הבניה יש להמציא תכניות לאישור מכבי אש.</p> <p>בבניין רב קומות יותקנו במפלס הגג מאגרי מים לכיבוי.</p>
יב	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הבינוי והפיתוח על פי תכנית הפיתוח.</p>

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
יג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר רגלי רציף וככל הניתן כהמך ישיר של מדרכה הציבורית כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי תכנית דפוס 25	קו בנין * (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צדדי- שמאלי					צדדי- ימני	שטחי בניה	שרות				
(1)	(1)	(1)	(1)		80		7800	7800			1		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)				400	80	320		1		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)				3142.9	487.5	2655.4		1		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)				1553.4	504.4	1049		1		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		60		8108	1621.6	6486.4		1		מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)			(2) 853	21004.3	8304.4	1049	2189.1	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

הערת לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

תכנית מס': 101-0350173 - שם התכנית: כיכר תלפיות- תוספת קומות למשרדים מעל מבנה קיים, ירושלים

(1) ע"י המסומן בתשריט.

(2) מתוכם 500 אחוזי בנייה מירביים.



משרד התכנון והבנייה
מנהל הרשמי



משרד התכנון והבנייה
מנהל הרשמי

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה 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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית	1. היתר בניה ראשון בשטח התכנית יכול ל-400 מ"ר לצורכי הציבור ואת שטחי התעשייה והמלאכה הקלה. 2. הגשת תכנית פיתוח, הכוללת נטיעת עצים וגינון ותכנית פיתוח לדרך וזיקת ההנאה, בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2	מתן טופס איכלוס (4)	השלמת הבינוי (לצרכי ציבור ושטחי תעשייה ומלאכה קלה). והשלמת הפיתוח, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 25

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: בני באבאי	סוג: חתימה:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: כיכר תלפיות בע"מ 514243567	מגיש התכנית	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: בני באבאי	סוג: חברה כלכלית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: כיכר תלפיות בע"מ 514243567	יזם	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: בני באבאי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: כיכר תלפיות בע"מ 514243567	בעל עניין בקרקע	חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 25	שם: יגאל לוי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יגאל לוי אדריכלים בע"מ	עורך התכנית	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25