

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0405977

מתחם מסחר ותעסוקה, רחוב האומן 8 תלפיות



תכנון זמין
מונה תדפיס: 15

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה תדפיס: 15



תכנון זמין
מונה תדפיס: 15

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.7.17 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:
 18/09/2016
 להפקיד את התכנית

כ"ב ח"י 26/04/2017
 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

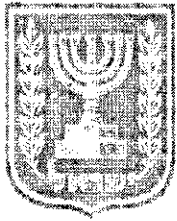
המגרש שוכן לאורכו של רחוב האומן.
המגרש בשטח של 0.934 ד' ונמצא בבעלות פרטית.
יעוד המגרש המאושר "אזור תעשייה" ע"פ תוכנית 1718.
על המגרש קיים מבנה.

התוכנית מציעה:

1. שינוי ייעוד למסחר משולב עם תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי.
2. הגדלת אחוזי בנייה ל 500% אחוזי בנייה מירביים, הכולל 5 קומות מסד למסחר ותעסוקה ומעליהם בנסיגה 8 קומות לתעסוקה.
3. בתת הקרקע- הקמת חניון תת קרקעי ומחסנים .
4. הריסת המבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מנהג הדפוס 15

מתחם מסחר ותעסוקה, רחוב האומן 8 תלפיות

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

101-0405977

מספר התכנית

0.934 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

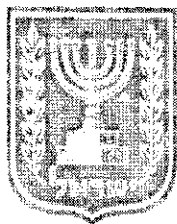
סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מנהג הדפוס 15



תכנון זמין
מנהג הדפוס 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220127

קואורדינאטה Y 628460

1.5.2 תיאור מקום מגרש בשטח 0.934 דונם, בבעלות פרטית, ובו קיים מבנה בן קומה אחת. המגרש שוכן ברחוב האומן 8, תלפיות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	האומן	ירושלים

שכונה אזור התעשייה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30142	מוסדר	חלק	38	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

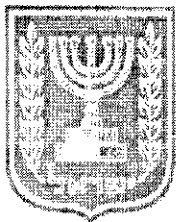
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1220	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1220 בתחומה	1128	451	05/11/1964
1718	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 1718 בתחומה	2071	562	08/12/1974
ב /5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	687	1586	16/07/1959
974	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תוכנית 974 בתחומה	1031		29/08/1963



תנוון זמין
מונה הדפסה 15



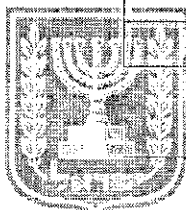
תנוון זמין
מונה הדפסה 15



תנוון זמין
מונה הדפסה 15

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				אהרון אלבוים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אהרון אלבוים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	29/03/2017	אהרון אלבוים	29/03/2017	נספח בינוי 1- בינוי ופיתוח מחייב לעניין: מפלס 00, מפלסי פיתוח, מיקום כניסה/יציאה לחנייה, רמפת ירידה לחניון.	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	29/03/2017	אהרון אלבוים	29/03/2017	נספח בינוי 2 - חתכים וחזיתות. מחייב לעניין: קווי בניין, מפלס 00, מפלסי פיתוח, מיקום כניסה ויציאה לחנייה.	לא
חניה	מנחה		1	29/03/2017	ישראל סובול	29/03/2017	נספח תנועה וחנייה-נספח מס' 3	לא
טבלת שטחים	רקע		1	29/03/2017	אהרון אלבוים	29/03/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/06/2016	מאיר לוי	14/06/2016	נספח מצב מאושר/קומפילצייה	לא



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

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

1.8.1 מגיש התכנית



משרד התכנון
רחוב הדסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קו ומטרה בע"מ	ירושלים	צרויה	3	02-6719751	02-6733877	davidimn@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קו ומטרה בע"מ	ירושלים	צרויה	3	02-6719751	02-6733877	davidimn@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



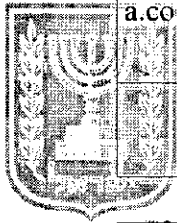
משרד התכנון
רחוב הדסה 15

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גור אייל נכסים והשקעות בע"מ גור אייל נכסים והשקעות בע"מ			ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735066	02-6736879	egur.company@gmail.com
בעלים	איילה שור			ירושלים	(1)		02-5654000	02-5654000	
בעלים	נחמן שי			ירושלים	(1)		02-5654000	02-5654000	

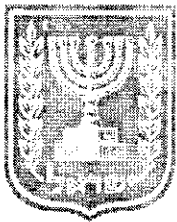
(1) כתובת: כתובת: עו"ד אברהם אברמן ו/או ישי נוימן. בית הטיילת בית"ר 2..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהרון אלבוים	119469	סוננבליק אלבוים - אדריכלים	ירושלים	בית הערבה	22	077-5520308		office@s-e- a.co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	אז תעש הר החוצבים		02-5816818	02-5816818	
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198	02-6522199	



ת.ד. 500
מזכירות המבחן



ת.ד. 500
מזכירות המבחן

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור	משרדי מינהל לשרותי קהילה, עיריית ירושלים
מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון חנויות כלבו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכנויות רכב וסדנאות אומנים, מלאכה ותעשייה קלה וכן מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים, דואר ומרכזי בילוי ופנאי כגון גלריות לאומנות, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה וכיוצא באלו.
תעסוקה	כלל מקומות העבודה העומדים לרשות דורשי העבודה בתחומים: משרדים ושירותים.

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.

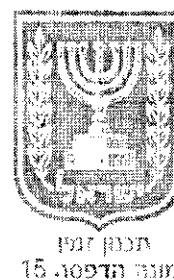
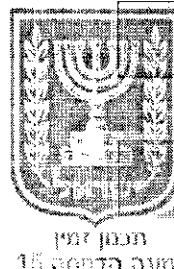
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין תעסוקה משולב עם מסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד 'מאזור תעשייה' למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבורי.
2. קביעת עקרונות בניין עבור הקמת בנין חדש.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. הגדלת מסי הקומות ל-13 מעל הקרקע+2 קומות טכניות ו-5 קומות תת-קרקעיות.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת שימושים עבור מסחר ותעסוקה.
10. קביעת הוראות עבור שימוש ציבורי.
11. קביעת הוראות להפקעה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.934
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+110	110		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+420.34	420.34		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,080.96	+1,852.1	3,933.06		

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	להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
		מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
		קו בנין תחתית תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	929	100
סה"כ	929	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	934.44	100
סה"כ	934.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>"מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה" - בהתאם להגדרת סעיף 1.9 "תעסוקה" - בהתאם להגדרות סעיף 1.9 "מבנים ומוסדות ציבור" - בהתאם להגדרת סעיף 1.9</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>יותר שילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, אלומיניום, זכוכית, טרקוטה, עץ, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהא בתיאום עם מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית, מרובעת ומסותת...</p>
ב	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> קומת קרקע, לאורך החזית המערבית, תהא חזית מסחרית. בקומה השנייה יתאפשרו שימושי מסחר ו/או תעסוקה. כל הקומות מעל לכך יהיו לשימושי תעסוקה בלבד. בקומת הקרקע יתאפשר גם שימוש של מלאכה ותעשייה קלה לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. השטח המסומן בנספח הבינוי כשטח עבור משרדי המינהל לשרותי קהילה המיועד לשימוש ציבורי ללא קבלת קהל, יהיה בהיקף שלא יפחת מ 110 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית. גובה הגדרות במגרש יוגבל ל 1.2 מ' מעל פני השטח. קומות החנייה יהיו קבורות במלואן, כולל מפלס הגג.
ג	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> כללי <ol style="list-style-type: none"> ככלל, תיאסר בשטח התכנית הקמתם של שימושים רגישים ומקבלי קהל כגון מוסדות חינוך, מרפאות, מרכזי שירות בעלי קבלת קהל וכדומה. כמו כן תיאסר הקמתם של עסקים היוצרים מטרדי זיהום אוויר ומאחסנים חומרים מסוכנים כגון: סדנאות קרמיקה, מעבדות רפואיות, מטבחים מבשלים וכדומה. תוקצה חצר אחורית ו/או שטח ייעודי בחניון המבנה אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'. בכלל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל, סדנאות קרמיקה מעבדות ו/או מרפאות המחייבות שימוש במנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה. בשטח התוכנית תיאסר הקמתן של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה. בכל מקרה בו תותקן ארובת פליטה על בניין הנמוך מגובה 18 קומות, תתבצע הפליטה במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בבניין תותקן מערכת אוויר צח. תנאי להיתר בנייה יהיה נספח סביבתי לביצוע. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נספח ניקוז לבנייה משמרת מים לרבות שהיית מי הנגר

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>בתחום המגרש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>2. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה</p> <p>א. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.</p> <p>ב. במטרה להקטין את מטרד הרעש, ככל האפשר, בעת ההקמה, יש לנקוט באמצעים כדלהלן:</p> <p>ב.1. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ולא דרך כבישים מאוכלסים.</p> <p>ב.2. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992. ע"פ תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בנייה באתר בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת.</p> <p>ב.3. ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.</p> <p>ב.4. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.</p> <p>ב.5. בכל מקרה, בהתאם להמלצת המשרד לאיכות הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים 1990 (רעש בלתי סביר), בתוספת 20 dba כפי שנמדד במרחק של מטר אחד מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>3. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים</p> <p>א. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בעל יכולת אוורור של 10 החלפות אוויר בשעה. אוורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי הפעלה אוטומטית אשר תפעיל את המערכת בשעות השיא. בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין) במבני מסחר, אקדמיה וכד'. פתחי האוורור יופנו אל גג המבנה (בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים).</p> <p>ב. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תותקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.</p> <p>ג. 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> <p>ד. 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 ריענון המרכזים לא יתבצע במבנה עצמו.</p> <p>ה. 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". מיוני 2011.</p> <p>ו. 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</p>

4.1	<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>הבניה.</p> <p>ז. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.</p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה וחפירה בשטח התכנית, תידרש הגשתו של סקר זיהום קרקע שלב 2, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. חדרי האשפה יוקמו בחצר תפעולית, חזית בניין צדדית או בחניון תת קרקעי או בקומת המסחר בחזית אחורית, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. לא תתאפשר הקמתם של חדרי אשפה בחזית הפונה לרחוב פייר קניג.</p> <p>ט. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>י. בכלל דחסי האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תתקן מערכת איסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול, טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.</p> <p>יא. בכל מבנה אשר יוקם בשטח התכנית, יוקם מרכז מחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.</p> <p>יב. כתנאי להיתר בניה של מבנה בגובה 10 קומות ומעלה בשטח התכנית, תידרש הצגתה של בדיקה פרטנית למטרדי הרוח בהתאם לבינוי הקיים והמאוסר. במידת הצורך, ישונו תכנית המבנה למניעת מפגעים אלו.</p> <p>יג. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יד. תנאי למתן היתרי בנייה הצגת חוות דעת אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרויקט (מערכות אוורור של שימושי מלאכה ותעסוקה, במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן ? 1990.</p> <p>4. הנחיות לשינוי הבינוי</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה, יהיה הצגת חו"ד מיקרו-אקלימית לבחינת האמצעים למיתון הרוח. האמצעים האדריכליים למיתון הרוח לא יימנו בחישוב השטחים העיקרים ותותר חריגה מקווי הבניין הכל באישור מהנדס העיר.</p>	
ה	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית), כמצוין בנספח התנועה.</p> <p>ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ד. יותר פתרון חנייה, באמצעי חנייה מכניים/רובוטיים.</p> <p>ה. החניון יכלול מקומות חנייה לאופנים וזאת בהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופנים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהיה ישירות ממפלס הכניסה לבניין.</p> <p>ו. לא תותר כניסת רכב פרטי/מסחרי למגרש אלא באזור המיועד לכניסה לחניון התת-קרקעי.</p>
ו	<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטלי השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>

4.1	<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>מקרקעיו, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ז	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה או הפירה ראשון בתחום התכנית.</p>
ח	<p>סטיה ניכרת א. קווי הבניין בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. ב. קו בנין תת-קרקעי, הינו קו בנין תת קרקעי במלואו וכל סטייה מכך, תהווה סטייה ניכרת. ג. חזית הבניין במפלס הקרקע לכיוון רחוב האומן, תהא חזית מסחרית, למעט גישה לקומות הבניין, וכל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת. ד. שימוש למסחר יותר רק בקומת הקרקע ובקומה שמעליה כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. ה. מפלס הפיתוח הסמוך לרחוב האומן ייקבע בהתאמה לגובה מפלס המדרכה הסמוכה כדי ליצר מרחב הליכה רציף. כל סטייה מהוראה זו, תחשב כסטייה ניכרת. ו. שלביות הביצוע כפי שנקבעה בסעיף 7.1 הנה מחייבת. כל סטייה מהוראה זו, תחשב כסטייה ניכרת</p>
ט	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס א. לא יינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אלא לאחר שבוצעו כל ההוראות למניעת מפגעים ומטרידים סביבתיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעתה של מחלקה לאיכות הסביבה עיריית ירושלים. ב. תנאי למתן טופס 4 הינו מינוי חברת ניהול למבנה. ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה מסירת השטח המיועד לשימושים ציבוריים, כמפורט בסעיף 4.1.2[ב]4, לדי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ, להנחת דעת מהנדס העיר ומחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים. ד. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בחזית הבניין בתיאום מול מחלקת שפ"ע</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, לרבות תכנון זיקת ההנאה ונטיעת עצים בתחום המגרש. ג. תאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כול עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעיו ובסמוך למקרקעין, 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע</p>

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום הבנין, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה (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.</p> <p>ה. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
יב	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך על רשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יג	<p>בניה ירוקה</p> <p>בתוכניות הבינוי או בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישלבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד') מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו'" הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ירושלים ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יד	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות											
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	929	4463.4	406.77	4623.35 (1)	50	65	5	15	5	5	4	(2)			
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	1	929	3933.06													
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	929	420.34													
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	929	110													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מטורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו כולל שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה.
2. שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת קרקעים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו כשטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
3. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבוע אל מעליה. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מיועד לשטחי חניה ומחסנים בלבד.
- (2) קו בניין קידמי, לכיוון רחוב האומן, יהיה 4 מ' עבור 5 קומות מסד. 8 מ' עבור 10 הקומות שמעל המסד.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון	1. הגשת תכניות פיתוח לכל החלקה. 2. הגשת היתר עבור 110 מ"ר לצרכי ציבור בתכנית.
2	תנאי למתן טופס אכלוס	1. השלמת ביצוע פיתוח השטח. 2. טופס איכלוס עבור השטחים הציבוריים. שטח שלא יפחת מ 110 מ"ר ומסירת השטח לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מחלקת מהנדס העיר ומבני ציבור בעיריית ירושלים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 10 שנים למימוש התכנית.