

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0216614

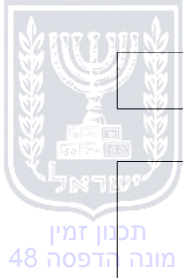
איחוד וחלוקה לחלקות 9,16,17,18 ברחוב התעשיה, שכונת תלפיות, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

1. ארבעת החלקות בשטח של 4785 מ"ר ממוקמות ברח' התעשייה בשכונת תלפיות, ירושלים.
  2. החלקות משמשות בפועל כולן יחד לחניה ציבורית.
  3. התוכנית מציעה איחוד וחלוקה מחדש לחלקות, שלוש מתוכן בבעלות פרטית ואחת בבעלות העירייה. וזאת ע"מ לאפשר ניצול מירבי של הקרקע ע"י כל בעלי החלקות .  
רקע תכנוני לתוכנית:
- חלקות 9 ו-18 מוגדרות כדרך וחלקות 16 ו-17 מוגדרות כתעשייה עפ"י תוכנית מתאר לירושלים. מעמדו של מגיש התוכנית בקרקע ועמדת בעלי הקרקע:
1. מגיש התוכנית הוא אחד מבעלי הזכויות בקרקע.
  2. הקרקע בחלקה בבעלות פרטית ובחלקה בבעלות רמ"י.
- התוכנית מבקשת:
1. לשנות את יעודי הקרקע למסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
  2. הקמת בניין בן 10 קומות מעל הקרקע מתוכם 2 קומות מסחר ו 8 קומות תעסוקה. מעל 7 קומות חניון תת קרקעי.
  3. הקמת חניון ציבורי בן 45-50 מקומות חניה מתחת לשטח השצ"פ במקום החניון הקיים שבוטל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית איחוד וחלוקה לחלקות 9,16,17,18 ברחוב התעשייה, שכונת תלפיות, ירושלים

**מספר התכנית** 101-0216614

**1.2 שטח התכנית** 4.785 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** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220344
קואורדינאטה Y	628393

### 1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת ברחוב התעשייה באיזור התעשייה תלפיות בין רח' פייר קינג לרח' החרושת.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	התעשייה		

שכונה תלפיות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30129	מוסדר	חלק	9, 16-18	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



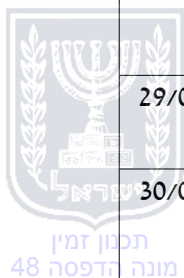
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0071951. הוראות תכנית 101-0071951 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0071951
08/12/1974	562	2071	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1718.	החלפה	1718
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים.	החלפה	62
29/08/1963		1031	תוכנית זו מבטלת את הוראות תוכנית 974	החלפה	974
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה זיידמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 28 30/06/2019	משה זיידמן	30/06/2019	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		11: 00 31/07/2017	ראובן אלסטר	27/07/2017			מנחה	חלוקה ורישום
לא	תשריט מצב מאושר	10: 23 02/03/2017	משה זיידמן	02/03/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**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
	פרטי			"אמינפא"חברה אמריקאית לפתוח בשלמות שטחי תעשיה בע"מ	ירושלים	(1)	8	02-6251580	02-6240623	amir@rejwan-hld.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה: אמיר רגיאן מס' זהות: 033302530, כתובת: אליעש 8.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			"אמינפא"חברה אמריקאית לפתוח בשלמות שטחי תעשיה בע"מ	ירושלים	(1)	8	02-6251580	02-6240623	amir@rejwan-hld.co.il

(1) כתובת: אליעש 8.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6296910	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
amir@rejwan-hld.co.il	02-6240623	02-6251580	8	(2)	ירושלים	"אמינפא"חברה אמריקאית לפתוח בשלמות שטחי תעשיה בע"מ				בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

(1) כתובת : כיכר ספרא 1.

(2) כתובת : אליעש 8.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@mzaidman.co.il		02-5635819	52	הפלמ"ח	ירושלים	מ.זיידמן אדריכלים		משה זיידמן	עורך ראשי	
meimad@meimad-sur.co.il		02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים	מימד	502	ראובן אלסטר	מודד	מודד מוסמך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



## 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	מבנה ציבורי לצרכי עיריית ירושלים.
מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון: סופרמרקט, חניות כלבו, ריהוט, חומרי בניין, סוכניות רכב, סדנאות אמנים, מוסדות המשרתים את הציבור כגון: בנקים, דואר וכו'. מרכזי בילוי ופנאי: קולנוע, באולינג, גלריות לאומנות, אולמות כנסים וכו'. מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה, תחנת 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, מרכז תיקוני, תמיכה ושירות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור, שליחיות, 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

שינוי יעוד קרקע למסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור והקמת בניין בן 10 קומות הכולל 2 קומות מסחר ו 8 קומות עבור שימושי תעסוקה כל זאת מעל 7 קומות חניון תת קרקעי וכן לשצ"פ עם חניון צבורי תת קרקעי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מדרך ואיזור תעשייה למסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לחלקות 9,16,17,18.
- ג. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. קביעת מס' קומות לבניה מעל ומתחת לקרקע.
- ה. קביעת הוראות לדרך בחלק מתחום התוכנית-בחלקו השארית דרך קיימת ובחלקו דרך מוצעת.
- ו. קביעת קווי בניין.
- ז. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחום התוכנית.
- ח. קביעת שלביות ביצוע.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- י. קביעת הוראות לטיפול בעצים לעקירה.
- יא. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- יב. קביעת הוראות לחניון תת קרקעי.

יג. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

יד. קביעת הוראות להפקעה לצרכי ציבור.

טו. קביעת הוראות סטייה ניכרת.

טז. קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	1A, 1B
דרך מאושרת	6, 3
דרך מוצעת	5, 4
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

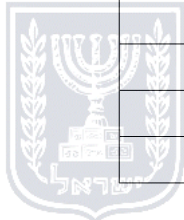
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	6, 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1A
להריסה	דרך מאושרת	6, 3
להריסה	דרך מוצעת	5, 4
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	4
מבנה מוצע	דרך מאושרת	3
מבנה מוצע	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	1A, 1B
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	6, 3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	1A, 1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	6, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1A, 1B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,313	90.14
תעשייה	472	9.86
סה"כ	4,785	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	531.46	11.18
דרך מוצעת	452.58	9.52
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,500.6	31.58
שטח ציבורי פתוח	2,267	47.71
<b>סה"כ</b>	<b>4,751.64</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרות נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p> <p>5. חניה תת קרקעית ציבורית כולל יציאות למפלס הרחוב.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.</p> <p>2. החניה התת קרקעית תהא ציבורית בלבד. לא יותר הקצאה של מקומות חניה פרטיים בחניה זו. דרך חניה זו תתאפשר גישה לחניה הפרטית מתחת לתא שטח מס' 2.</p> <p>3. גג החניה יהווה חלק בלתי נפרד מהשטח הציבורי הפתוח ויתוכנן בהתאם.</p>
<b>ב</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו זיקת הנאה למעבר ברכב בתת קרקע בלבד לטובת תא שטח מס' 2 ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח שטח זה יפותח כחניה תת קרקעית ציבורית עם זיקת הנאה למעבר רכב, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
<b>ג</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p><b>סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

	<b>4.3</b>
	<b>4.3.2</b>
<p><b>הוראות ביוני</b></p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ג. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות דרך.</p>	א
	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תעסוקה.</p> <p>2. מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה.</p> <p>3. מבנים ומוסדות ציבור- לשכת טיפול בנוער.</p> <p>והכל בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p><b>הוראות ביוני</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנה בן 10 קומות ו 7 קומות חניון תת קרקעיות.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט.</p>	א
<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן הוצאת היתר בניה.</p> <p>1. התקן יתייחס למבנה התעסוקה והמסחר בלבד.</p> <p>2. תותר התקנת מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>3. חניה לאופניים ואופנועים 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 וחדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס העירו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.</p>	ב
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. יותר שימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהיה בתאום עם מהנדס העיר לעת היתר בניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>3. חלונות ופתחים יחשבו 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.</p> <p>6. מפלסי המסחר יהיו בהתאם למפלסי הרחוב ויאפשרו גישה רציפה מהרחוב לשטחי המסחר.</p>	ג
	<b>ד</b>
	<b>סטיה ניכרת</b>





מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<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> <p>3. קווי הבניין המרביים כפי שמצויינים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. התכסית המקסימאלית מעל הקרקע- 70% משטח המגרש הינה מחייבת כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי הינו מחייב כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. ניווד השטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע אסור וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ה</p> <p>1. בשטח התכנית, תיאסר הקמתם של שימושים רגישים כגון מוסדות חינוך, מרפאות וכד', במרחק הנמוך מ- 80 מ' מתחנות תדלוק קיימות. בדומה, תיאסר הקמתם של בתי מלון במרחק הנמוך מ- 40 מטר מתחנות תדלוק קיימות ו/או מאושרות ראה לדוגמא לנספח ההגבלות הסביבתיות .</p> <p>2. בכלל המבנים בהם מתוכננת/מבוקשת הקמתם של בתי אוכל, סדנאות קרמיקה מעבדות ו/או מרפאות המחייבות שימוש במנדפים מלאכה זעירה ושימושים דומים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל מפלס הגג הגבוה של המבנה. בשטח התוכנית תיאסר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה הגבוה שבחלקה.</p> <p>3. 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. במקרים בהם תוקם ארובה על הבניין תתבצע הפליטה במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים במזהמים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. סדנאות ליצירת קרמיקה ומלאכה זעירה אשר יוקמו בתכנית, יכללו מערכת אוורור מאולץ, כאשר גזי הפליטה יתועלו אל גג המבנה.</p> <p>5. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בעל יכולת אוורור של 8 החלפות אוויר בשעה. אוורור 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 האוורור המאולץ של החניונים יהיה מעל למפלס הגג הגבוה. בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ניתן יהיה לקבל הקלה לגבי מיקום פתחי הפליטה.</p> <p>6. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש באידוי מים במגדלי הקירור. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה</p>	

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.4**

לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.

9. 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 המרכזים לא יתבצע במבנה עצמו.

10. 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" ממרץ 2014, ו/או בנוסח המעודכן מעת לעת

11. בכלל השימושים בשטח התכנית, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 3.2) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1).

12. 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 הסביבה. אישור סקר הסיכונים על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו יהווה תנאי למתן 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.

13. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן.

14. 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.

15. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור וקירור אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.

16. בכול דחסני האשפה אשר יוצבו בשטח התכנית תתוקן מערכת איסוף תשטיפים הכוללת מתקן קדם טיפול, טרם הזרמתם של התשטיפים אל מערכת הביוב העירונית.

**איכות הסביבה**

17. בכל מבנה אשר יוקם בשטח התכנית, יוקם מרכז מחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.

18. חדרי שנאים, יוקמו בתוך גבולות תאי השטח ומוטמעים במבנים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ומהנדס העיר או מי מטעמו.

19. 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.

20. 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

21. 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.

22. הפעלת מגרסה בתחום התכנית תותר באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית פיתוח בקני"מ 1:100 אשר תכלול התייחסות לנושא

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור****4.4**

- הצמחיה, ריהוט הרחוב, חומרי ריצוף, מקומות ישיבה, הצללה ונטיעת עצים בוגרים לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומימראשיים וכיצא בזה תהיינה תת-קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מפלסי המסחר בהתאם למפלסי הרחוב, כך שתהיה גישה רציפה מהרחוב לשטחי המסחר בתאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
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 הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות 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.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה לעניין הסדרי פינוי אשפה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבנין לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת מסמך סביבתי להיתר.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת סקר קרקע ואישור רשות המים.
13. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תושיה ביחס לשטחי פריקה וטעינה ובהתאם לשימושים שיבוצעו בפועל במסגרת הבניה.

**תנאים למתן היתרי איכלוס****ח**

1. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הבינוי ופיתוח השצ"פ והחניון התת קרקעי הציבורי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה מסירת השטח המיועד להפרשה מבונה לידי עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ לשביעות רצון מחלקת מהנדס העיר ומבנה ציבור בעיריית ירושלים.
3. תנאי למתן טופס 4 יהא מינוי חברת ניהול למבנה.

**שמירה על עצים בוגרים****ט**

סימון מהתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p>1. מסחר- על חזית השטח המסחרי יחולו ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"א-1980.</p> <p>2. סוג המסחר הפונה לשטח השצ"פ יהיה עבור בילוי, תרבות ומזון שיתמוך בפעילות השצ"פ.</p>	י
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>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.</p>	יא
<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	יב
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. אופן הטיפול בנגר עילי יקבע בהתאם לתוצאות סקר הקרקע והמלצות רשות המים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר לאיתור מזהמי קרקע לרבות קידוחים. תוצאות הסקר ישלחו לרשות המים. בהתאם לממצאי הסקר יוחלט האם לבנות בבניה משמרת מים בתחום התוכנית.</p> <p>3. מי הנגר ינוקזו לשצ"פ הסמוך אשר מופקע מחלקת היזמים.</p>	יג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	0	8	42	64	365	5483	0	0	548	4935	(1) 1500	2	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)		2	10	68	134	2017	0	0	202	1815	(1) 1500	2	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	0	7	0	0	100	650	9735	9735	0	0	0	(1) 1500	2	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)					23	300				300	(1) 1500	2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
					7	10	42		1172	17535	9735	0	750	7050		2	>סך <הכל	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	1	4.5	36	70	1500		0	1500	0	(3) 2140	1A	חניון	שטח ציבורי פתוח
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	4	1	5	50	367	463	400	0	63	0	(5) 126	1B	חניון	שטח ציבורי פתוח

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:

- א. השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חניה (למעט חצר מקורה עבור החניה התפעולית, ככל שתידרש, שתהא על פי התקן, בעת מתן ההיתר) ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- ב. סה"כ שטחי בניה העל קרקעיים לא יעלה על 500% מירבי מתא השטח+ 300 מ"ר מירבי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ג. יותר ניוד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע. לא יותר ניוד שטחים תת-קרקעיים אל מעל הקרקע.
- ד. תכסית העל קרקעית לא תעלה על 70%.

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

- (1) גודל תא שטח מס' 2.
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) גודל תא שטח מס' A1.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.
- (5) גודל תא שטח מס' 1B.
- (6) עפ"י המסומן תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 6. הוראות נוספות

6.1	איחוד וחלוקה	<p>א. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית \ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו.</p>
6.2	היטל השבחה	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור	<p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי בקווקו ובאות "A" המצוי בקומה השלישית של הבניין והיקפו כ- 300 מ"ר מירבי יותר שימוש כמועדון נוער בלבד. הוראה זו (למעט מיקום והגבול המדוייק של שטחי A ו-B בתחום הקומה השלישית אשר יקבעו לעת מתן היתר בניה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו) הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. למרות האמור לעיל כפוף להסכמה עם עיריית ירושלים, הזזת שטח זה לקומה אחרת בבניין לא יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>2. השטח המסומן בנספח הבינוי בקווקו ובאות "B" המצוי בקומה השלישית של הבניין והיקפו 500 מ"ר מירבי יותר לשימוש תעסוקה מבנים ומסדות ציבור בלבד. הוראה זו (למעט מיקום הגבול המדוייק של שטחי A ו-B בתחום הקומה השלישית אשר יקבעו לעת מתן היתר בניה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו) הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. למרות האמור לעיל כפוף להסכמה עם עיריית ירושלים, הזזת שטח זה לקומה אחרת בבניין לא יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>בעת רישום הבית המשותף תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי כתא שטח "B".</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה ראשון	<p>1. היתר הבניה יכלול את החניון הציבורי התת קרקעי בתא שטח מס' 1A על ידי ועל חשבונם היזם.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח השטח הכוללת נטיעת עצים וגינון, הגשת תכנית פיתוח לתא שטח מס' 1A (שצ"פ) לשביעות רצון אגף שפע ומהנדס העיר, ותכנית פיתוח לדרך והכל</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2	תנאי לקבלת טופס אכלוס	1. מתן טופס 4 אכלוס עבור השטחים הציבוריים, שטח שלא יפחת מ 300 מ"ר. 2. גמר ביצוע פיתוח המגרש ופיתוח תא שטח מס' 1A (שצ"פ). והכל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48