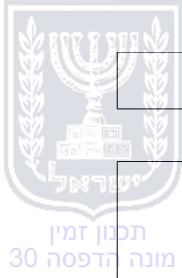


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0533794

תוספת שני מגדלים למשרדים על בניין קיים, כנפי נשרים 15, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
04/11/2019

לאשר את התוכנית  
22/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
14/01/2019

להפקיד את התכנית  
28/07/2019

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

התכנית ממוקמת ברחוב כנפי נשרים, באזור התעשייה גבעת שאול. במקום חלה תב"ע מס' 1346 ו' המגדירה את יעוד הקרקע לאזור תעשייה.

במתחם בנוי מבנה בן 6 קומות, המנצל את הזכויות המאושרות בפועל. קומת הקרקע הינה קומת מסחר ויתר הקומות הינן קומות משרדים.

התכנית מציעה תוספת של שני מגדלים בני 18 קומות (סה"כ 24 יחד עם המבנה הקיים), שייבנו על צידו המערבי של המבנה הקיים וישמשו למשרדים. יופרשו 1200 לצרכי ציבור.

התוכנית המוצעת מיישמת את תכנית האב של גבעת שאול ומוסיפה 750% בנייה מירבי, למצב המאושר כיום. עם זאת, ועל פי שינויי מדיניות של הועדה המחוזית, הסותרים את תכנית האב, מספר הקומות מוגבל ל-24 ותכנית הבניין תהיה מ"ר. 1260.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שני מגדלים למשרדים על בניין קיים, כנפי נשרים  
15, ירושלים

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

101-0533794 מספר התכנית

9.398 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217535
קואורדינאטה Y	632722

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	כנפי נשרים	15	

שכונה גבעת שאול

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30262	מוסדר	חלק	171	

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10038	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10038. הוראות תכנית 10038 תחולנה על תכנית זו.	6811	5872	02/06/2014
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	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/ 1346 / ו	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' מק/1346/ו.	5027	247	25/10/2001
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



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		29	27/08/2018	אלון טופצ'ק	22: 14 28/05/2019	חוות דעת סביבתית	לא
איכות הסביבה	מנחה		13	28/05/2019	אלון טופצ'ק	22: 13 28/05/2019	חוות דעת בחינת מטרדי רוח	לא
איכות הסביבה	מנחה		11	28/05/2019	אלון טופצ'ק	22: 12 28/05/2019	חוות דעת הצללה	לא
אדריכלות	רקע			19/09/2017	יגאל לוי	16: 31 19/09/2017	נספח תמונות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	28/05/2019	יגאל לוי	22: 09 28/05/2019	נספח מס' 1- נספח בינוי	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 500	1	28/05/2019	יגאל לוי	22: 09 28/05/2019	נספח חתכים חזיתות	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	28/05/2019	אלבוחר משה	13: 57 27/06/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/07/2019	מאיר לוי	13: 46 15/07/2019	מצב מאושר	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רמי אהרונוף		פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ	רמת גן	(1)	5	054-3973311		zahav.net.il @paztower. com
	פרטי	פנחס פוזיילוב		פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ	רמת גן	שוהם (2)	5	054-3976162		aharonov@ paztower.co m

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: רמת גן, רחוב שוהם 5.  
(2) כתובת: רמת גן, רחוב שוהם 5.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ	רמת גן	שוהם (1)	5	054-3972996		doron@paztower.co m

- (1) כתובת: רמת גן רחוב שוהם 5.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				כלכלית ירושלים בע"מ	ירושלים	(1)	24	02-6553200		Doron@paztower.co m
חוכר				פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ	רמת גן	שוהם (2)	5	054-3972996		Doron@paztower.co m

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				רמגור השקעות בע"מ	ירושלים	(3)	15	02-6527989		Doron@paztower.co m

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מעבר לזכויות של הבעלים קיימים בחלקה גם כ 120 בעלי זכויות פרטיים נוספים

(1) כתובת: ירושלים, כנפי נשרים 24..

(2) כתובת: רמת גן, שוהם 5..

(3) כתובת: ירושלים, כנפי נשרים 15..

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יגאל לוי	82290	יגאל לוי אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	33	02-6221625		Yossi@leviar ch.co.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'ק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	(1)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	(2)		02-5816818	02-5816818	
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלבוחר משה		משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	(3)	22	02-6795581	02-6795571	moshealboch er@bezeqint. net

(1) כתובת: המלאכה 7.

(2) כתובת: פארק סנטר, הר חוצבים, ירושלים.

(3) כתובת: רח' האומן 22, ירושלים.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

תוספת שני מגדלי משרדים בני 18 קומות, מעל מבנה קיים בן 6 קומות המכיל קומת מסחר ו-5 קומות משרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור תעשייה" ל"מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".
2. קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
3. קביעת קווי בנין מירביים.
4. קביעת מס קומות מירבי ל- 24 קומות מעל 4 קומות חניה תת"ק.
5. קביעת שטחי בניה מירביים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
7. קביעת הנחיות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות לשטח בנוי לצרכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	9,398.88	100
סה"כ	9,398.88	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	9,398.86	100
סה"כ	9,398.86	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מסחר על פי השימושים הקיימים.</li> <li>תעסוקה ומשרדים.</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בחזית הבניין יתווסף מבנה מעליות שיוביל לקומת לובי שתחבר את מבנה המעליות לשני הבניינים החדשים.</li> <li>תתווסף מעל הקומות הבנויות קומת טרנספורמציה שתאפשר את הקמת שני הבניינים החדשים.</li> <li>יש לוודא חיבור מפלסי של המדרכה ורחבת הפרויקט ללא קירות ואלמנטים מפרידים ביניהם.</li> <li>עיצוב החזיתות ותוכנית פיתוח השטח ייקבעו לעת מתן היתר בניה בתיאום אדריכל העיר.</li> <li>כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית, יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</li> <li>יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים לצרכי ציבור, מדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</li> <li>בכל אחד ממדורי השירותים המוצעים, יתוכנן תא שירותים נגיש לפי התקן. מספר התאים הנגישים במבנה יהא בהתאם לתקנות.</li> </ol>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</li> <li>קווי בניין אלו הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, יחשב כסטייה ניכרת.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מספר מקומות החנייה ייקבע על פי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר בניה.</li> <li>בסמכות מהנדס העיר לאשר הסבת חניות של מכוניות לחניות אופניים ו/או אופנועים, גם אם כתוצאה מהסבה זו יהיה מספר חניות המכוניות קטן מהדרוש לפי תקן.</li> <li>בעת התכנון לשלב היתר הבניה, תבדק האפשרות להסדרת חניות אופניים נוספות בתחום הבניין ומחוץ לו, אבל בתחום המגרש. בכל מקרה, לכל חניית אופניים תוסדר נגישות סבירה.</li> <li>100 חניות תשמשנה כחניון ציבורי פתוח בתשלום.</li> </ol>
ד	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת המסד העליונה הנו שטח להפקעה לצרכי ציבור.</li> <li>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.</li> <li>1200 מ"ר יוקצו בקומה השביעית (מפלס : 822.35), לטובת שימושי חברה וקהילה וכן לשימושים כגון חללי עבודה משותפים עבור תושבי האזור.</li> <li>השימושים המדויקים בשטח הציבורי ייקבעו לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, בתיאום עם</li> </ol>

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מנהל חברה ופנאי. 4. תכנון וביצוע השטח הציבורי יתואם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.</p>	
<p><b>סטייה ניכרת</b> 1. גובה הבניה ומספר הקומות המרביים בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים, סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת. 2. מפלסי הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p>	ה
<p><b>עיצוב אדריכלי</b> חומרי הבניה יהיו שילוב של אבן, זכוכית ומתכת, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	ו
<p><b>איכות הסביבה</b> 1. תנאי למתן היתר בניה, הינו הכנת חוות דעת סביבתית, וכן חו"ד מיקרו אקלימית לעניין הצללה ורוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כולל עדכון סקר שימושים כתנאי למתן היתר בניה. 2. לצורך הקמת אמצעים לשיפור ולטיפול ברוחות ובנושאים הקשורים לאקלים, תותר חריגה מקווי הבניין המסומנים בתשריט והם לא ייחשבו במניין השטחים המרביים המצוינים בטבלה 5. 3. יותרו הקמת אמצעים להסתרת מערכות טכניות כגון גדרות וקירות מסך מעבר לגובה הבניין המקסימאלי המותר לבניה. 4. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה כגון בידוד משופר, מערכת מיזוג אוויר מתקדמת, אמצעים לחיסכון במים, אמצעים לשיפור תאורה טבעית ותאורה חסכנית. 5. לא תותר הקמתם של ארובות חימוניות 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 ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב. 6. חדרי דחסניות אשפה שיוקמו בתוך המבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מח' התברואה בעיריית ירושלים. 7. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית, שינוי בהנחיה זו יתאפשר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצמצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר. 8. חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה. 9. מיקום פתחי האוורור של המסחר יהיה מעל קומת המסחר, בתאום מראש ובאישור המחלקה ניתן לאשר פתרון אחר. 10. תנאי למתן היתר בנייה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה הצגת והטמעת כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/ מעבדות לרבות מערכות אוורור ומנדוף, 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. 11. תנאי למתן היתר בניה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה מתן התחייבות של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/ מעבדות</p>	ז



4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>לאיזור המוגדר לשימוש תעשייה קלה ומלאכה בלבד טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.</p> <p>12. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס ניידים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם במרץ 2014, או עדכונו התקף.</p>
ח	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף לצורך הקמת הבנין, יש להגיש בקשה נפרדת למעבה"ט.</p> <p>2. יש לסמן את המבנים בסימון לילה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (תי"י 5139).</p> <p>3. שבועיים לפני הקמת התכנית יש לשלוח הודעת הקמה למעבה"ט.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. 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 שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. 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 הכרוכות 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מורשה נגישות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית תנועה מפורטת לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה יהא הצגת בדיקה מיקרו אקלימית אשר תכלול את השפעת אקלים הרוח על המרחב הציבורי והצללות. הבדיקה תיערך בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ותאושר על ידה.</p> <p>9. תנאי לפתיחת תיק להיתר יהא אישור אדריכל העיר בכל האמור לאיכות פרטי התכנון והגימור.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור התכנית עם מחלקת תברואה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום השימוש בשטח הציבורי עם מינהל חברה וקהילה, תכנון וביצוע השטח הציבורי יתואם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי השימושים הציבוריים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>12. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא השלמת תכנון השטח הציבורי הבנוי, בתאום ובאישור מחלקת מבני ציבור.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, יהיה רישום זיקת הנאה למעבר רגלי בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר איכלוס יהא ביצוע השטחים הציבוריים המבונים לשביעות רצון מח' מבני ציבור.</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס לבניין האחרון שיבנה, יהא הסדרת מעבר הולכי רגל בתחום זיקת ההנאה כמפורט בנספח הבינוי.</p>	יא
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. יופרשו כ-1,200 מ"ר (שלא יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה בתכנית זו) לצרכי ציבור בקומה 7 כפי שמוצע בנספח הבינוי, ההפרשה הציבורית תשמש לצרכי חברה, תרבות, רווחה וקהילה, וכן לשימושים כגון חללי עבודה משותפים עבור תושבי האזור.</p> <p>2. בשל שימושי תעסוקה ותעשייה בתכנית ובסביבתה, מיקום ההפרשה הציבורית ושימושה יהיה בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. השימושים המדויקים בשטח הציבורי ייקבעו לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, בתיאום עם מינהל חברה ופנאי.</p> <p>4. תכנון וביצוע השטח הציבורי יתואם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>5. השטחים המסומנים בנספח הבינוי, 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.</p>	יב
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל ישמש למעבר ציבורי שיקשור את ציר הרכבת הקלה ברחוב "כנפי נשרים" למגרשים הנמצאים מדרום לתכנית.</p> <p>2. שטח זה יתוכנן באופן נגיש ונוח להליכה רגלית ככל הניתן.</p>	יג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי							17589.01			17589.01		1	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
							1200			1200		1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
							9811.33	1988.91	1933.22	5889.2		1	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
							60680.95			11859.13	48821.82	1	משרדים	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
4	4	4	4	24	(3) 96.35	(2)	(1) 950	89281.29	17589.01	1988.91	13792.35	55911.02	9399	1	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 750 אחוזי בניה מירביים.

(2) תכסית תתי"ק 7774.40 מ"ר, תכסית קומת מסד 6132.25 מ"ר ותכסית קומת מגדל 1260 מ"ר כל מגדל, סה"כ תכסית קומת מגדלים 2520 מ"ר..

(3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכוונות וכו'..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### שרותי כבאות

1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.
2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
3. על קו הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4' עם שתי יציאות 3'. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.
4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה.
5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".
6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
9. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.
10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.
11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.

### 6.2

#### היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לבניין הראשון	השלמת תכנון השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.
2	היתר איכלוס לבניין הראשון	בניית הקומה הטכנית בשלמותה, כולל גרעין המעליות החדש והשטחים הציבוריים.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	היתר בנייה לבניין השני	בנייה בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.

## 7.2 מימוש התכנית

תוקף מימוש התוכנית הינו 20 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30