

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0723130

הקמת 2 מגדלים לתעסוקה ומסד למסחר ומבני ציבור, בית הדפוס, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:
29/07/2020

לאשר את התוכנית
07/09/2020



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/09/2019

להפקיד את התכנית
08/03/2020

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 בית הדפוס באזור התעשייה גבעת שאול. בשטח התכנית קיים מבנה בית הדפוס של חברת "כתר" הוצאה לאור. מבנה זה ויתר המבנים הקטנים בשטח התכנית, מיועדים להריסה.

במקום חלה תב"ע 1346 א' המגדירה את יעוד הקרקע לתעשייה הכולל שימושים מגוונים לרבות מסחר, ומאפשרת בניוי של 224 אחוזי בניה עיקריים (לא כולל שטחי שירות).

התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, הגדלת אחוזי הבניה ל-750 אחוזי בניה מירביים (למעט שטחי שירות וחניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ושטחים למבני ציבור) והקמת 2 מגדלי משרדים מעל 8 קומות מסד למסחר ומשרדים. תעשייה קלה ומלאכה ומבני ציבור. כל זאת מעל 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למסחר, אחסנה, תעשייה וחניה.

בנוסף, בחזית רחוב בית הדפוס מוצעת כיכר עירונית לרווחת הציבור, המחברת, באמצעות מערך זיקות הנאה, בין רחוב בית הדפוס לרחוב כנפי נשרים.

זיקות ההנאה כוללות את הכיכר הציבורית, גג קומת המסד הראשונה (המקושרות ביניהן באמצעות גרמי מדרגות נעות), ומתחברות לזיקת ההנאה של תכנית מספר 101-0105130 הסמוכה לתכנית זו - שבסופה מתחברת לרחוב כנפי נשרים.

זיקות הנאה לרכב, מוצעות בחזית הצפונית של התכנית בקומת הקרקע ובחזית המזרחית של התכנית בקומת המסחר התת קרקעית, לצורך גישה ממונעת למתחמי התעשייה הקלה והמלאכה המוצעים בסמוך אליהן.

כמו כן, התכנית מפרישה הפרשה מבונה של 2980 מ"ר לצרכי ציבור.

מגיש התכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת 2 מגדלים לתעסוקה ומסד למסחר ומבני ציבור,
בית הדפוס, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0723130 מספר התכנית

13.239 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	217851
	קואורדינאטה Y	632657

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30262	מוסדר	חלק	176, 178	

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 27



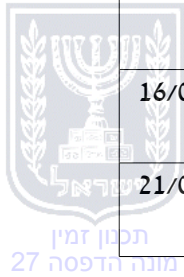
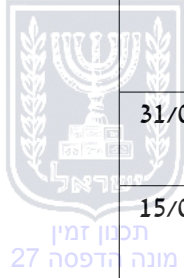
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1346	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1346.	1540	1937	31/07/1969
1346 / א	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1346.א.	3035	1809	15/03/1984
1346 / ג	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1346.ג.	4730	1871	18/02/1999
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
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 את הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959
1346 / ב	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1346.ב.	3578	3069	21/08/1988



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, יסקי מור סיוון אדריכלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי, יסקי מור סיוון אדריכלים		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 500		30/01/2019	אלון טופצ'יק	08: 09 30/01/2019	נספח מס' 4: נספח איכות סביבה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		05/05/2019	יגאל לוי, יסקי מור סיוון אדריכלים	11: 15 05/02/2020	נספח מס' 1- נספח בינוי מחייב לעניין מיקום הפרשה ציבורית.	לא
חתכים	מנחה	1: 500		05/05/2019	יגאל לוי, יסקי מור סיוון אדריכלים	09: 51 22/01/2020	נספח מס' 2- חתכים וחזיתות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		29/01/2019	אדיר אליוס	11: 17 05/02/2020	נספח מס' 5: מפת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		29/01/2019	אדיר אליוס	12: 46 30/01/2019	נספח מס' 6: סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		05/05/2019	אייל קראוס	13: 33 24/11/2019	נספח מס' 3- נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/05/2019	יורם אלישיב	17: 34 05/05/2019	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			מעלה כתר 2016 בע"מ	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	03-7789000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בני ברק בן גוריון דוד 1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מעלה כתר 2016 בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד) (1	1	03-7789000		

(1) כתובת: בני ברק בן גוריון דוד 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי, יסקי מור סיוון אדריכלים		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		052-4332661		Yigal@leviar ch.co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אליוס	222	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	(2)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	המלאכה (3)	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti. co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	(4)	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור 45870.

(2) כתובת: הרכבים 9.

(3) כתובת: איזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.

(4) כתובת: רח' בית הדפוס 22, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם למסחר, תעסוקה ומבנים למוסדות ציבור ברחוב בית הדפוס, גבעת שאול, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. שינוי יעוד הקרקע מתעשייה למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת בינוי והוראות לבינוי עבור קומות המסד, בנייני המשרדים וקומות התת"ק.
4. קביעת שטחי בניה מירביים.
5. קביעת קווי בנין מירביים.
6. קביעת מספר קומות מירבי של 26 לא כולל קומה טכנית מתוכן 19 קומות מעל 8 קומות מסד (בכל חתך), ומעל חמש קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לסטייה ניכרת.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר רגלי.
12. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לרכב.
13. קביעת הוראות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.
14. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
15. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
16. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
17. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
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	13,239	100
סה"כ	13,239	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	13,175.11	100
סה"כ	13,175.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מסחר בקומות הקרקע ובקומה שמעליה - מסחר בכל סוג שהוא כגון: בתי עסק, חנויות קמעונאיות, אופנה, מזון, אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה. כמו כן בתי עסק כגון חנויות כל בו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכנויות רכב וסדנאות אמנים וכן מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים, מרפאות, קליניקות, דואר ומרכזי בילוי ופנאי כגון גלריות לאמנות וכל שימוש מסחרי אחר. בכיכר התחתונה במפלס בית הדפוס תותר הצבת שני מבני קיוסק נפרדים בשטח של עד 30 מ"ר כל אחד בתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>מסחר שאינו מוגבל לקומת הקרקע - בתי עסק כגון סדנאות אמנים, מוסדות המשרתים את הציבור כגון מרפאות, בנקים ודואר וכן מרכזי בילוי ופנאי כגון קולנוע, באולינג, אולמות אירועים, אולמות כנסים וגם מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט וכו'. בנוסף יותר שימוש לתחנות מוניות.</p> <p>תעשייה ומלאכה קלה מתחת לכניסה קובעת - תעשייה לסוגיה, מתקנים הנדסיים, בתי מלאכה, מוסכים, נגריות, רפדיות, מסגריות, אלומיניום, יצור רוקחות וקוסמטיקה, בתי קירור, יצור מיון ואחסנת מזון וחומרי גלם, חרטיות, יצור ועיבוד אבני חן, יצור טקסטיל, מתפרות, יצור הנעלה, מאפיה, יצור משרדים, מכירה סיטונאית, תעשיות מתקדמות עתירות ידע, מכוני ומעבדות מחקר לפיתוח טכנולוגי, סדנאות לאומנות, שריפת קרמיקה וזכוכית, שטיפת מכוניות, חנות התקנות/תיקונים/מעבדות/חנות לתיקון כלי תחבורה דו גלגלים, מעבדות שונות לרבות כימיות, אחסון חומרים מסוכנים, וכו' מלאכה קלה וסדנאות, למעט עסקים המשתמשים בחומרים מסוכנים או מפיקים פסולת נוזלית, מחסני חומרים, עסקים המייצרים אבק או כל מפגע סביבתי שלא ניתן למנוע באמצעים פיסיים מקובלים.</p> <p>תעסוקה ומשרדים</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> תכסית קומות קרקע וקומת מסחר שניה לא יעלו על 65% משטח מגרש ולא יכללו את השטחים בין קו בניין לקו מגרש בתת הקרקע וכן גגונים, גשרונים, מצללות, פביליונים ודוכנים. תכסית כל מגדל לא תעלה על 1,500 מ"ר. תתוכנן גישה בין הכיכר הציבורית לבין הפונקציות בקומת תת הקרקע באמצעות מעליות ומדרגות. הקמת גלריות ו/או קומות בניין חלקיות במפלסי 2 קומות הקרקע הגבוהות, לא תספרנה במניין הקומות. תותר העברת שטחי תעסוקה מעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר מקומות החניה יהיו לפי תקן חניה במועד הוצאת היתר בניה ובהתאם להוראות תכנית



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>5166ב, כאשר סך של 25% מתוך מספר מקומות החניה שיהיו, יהיו חניון ציבורי.</p> <p>2. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופנים, מעבר לאחוזי בניה המרביים כמו כן תיבחן האפשרות להסיע את האופניים במסוע מן החניון אל מפלס הרחוב, במסועי המעברים הציבוריים בשטח זיקת הנאה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לשטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיה הגשת תכנית עיצוב פיתוח ובינוי, לכל תחום התכנית, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הכיכר הציבורית שתתוכנן בחזית הבניין הפונה לרחוב בית הדפוס, בשטח של 1500 מ"ר ותכלול פינות ישיבה ופנאי לרווחת הציבור. כמו כן, הכיכר תאפשר גישה נוחה, באמצעות מדרגות נעות, לזיקות ההנאה הממוקמות מעל קומת המסד הראשונה. זיקות הנאה אלו יאפשרו גישה נוחה לזיקת ההנאה של תכנית 101-0105130, המובילה בסופה לרחוב כנפי נשרים.</p> <p>3. היזם ייטע 10 עצים בוגרים גודל 8 מעלה גובה 4.5 ממיכל 60 ליטר, בפיקוח אגרונום/גנן מקצועי.</p> <p>4. ישמר מעבר רציף דרך הפרויקט במעליות או בדרגנועים מרחוב כנפי נשרים לכיוון החזית האחורית של בית הדפוס, והסדרת המפלסים עם החלקות המצרניות לנושא המעבר הרציף לבית הדפוס.</p> <p>5. במעברים הציבוריים ובשטח הכיכר יש להבטיח נטיעת עצים, באמצעות קביעת עומק אדמה אדמה מספק.</p>	ג
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע סגול בהיר המצוי בקומת מסד שלישית של הבניין והיקפו כ- 2980 מ"ר יותר שימוש למשרדים ראשים של הרשות המקומית בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. בנוסף לאזור זה יהיה נגישות מלאה מן הרחוב ובכניסה ניפרדת.</p> <p>2. הבינוי המפורט יתואם מול המח' לתכנון מבני ציבור והאגפים הרלוונטים לעת הגשת בקשה להיתר בניה, השטח הציבורי יבוצע ע"פ מפרט של המח' לתכנון מבני ציבור, יימסר לעיריית ירושלים וירשם על שמה כתנאי לטופס 4.</p>	ד
<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. יישמר המעבר להולכי הרגל מרחוב בית הדפוס, המתחבר באופן רציף למעבר שבתחום החלקה המצרנית (גוש 30262 חלקה 135) אשר בתכנית 101-0105130 ומוביל אל רחוב כנפי נשרים, כולל אמצעי שינוע ממוכנים, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. סעיפי 4.1.2 ד' הינם מחייבים, כל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. הוראות שלביות הביצוע על פי סעיף 7.1 הינם מחייבות, כל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. קווי הבניין המירביים המצוינים בתשריט, הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. תכסית קומות קרקע וקומת מסחר שניה לא יעלו על 65% משטח מגרש ולא יכללו את השטחים בין קו בניין לקו מגרש בתת הקרקע וכן גגונים, גשרונים, מצללות, פביליונים ודוכנים.</p> <p>6. שימושי התכנית על פי ההגדרות בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים, כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. כל סטייה מהוראה זאת תחשב כסטייה ניכרת.</p>	ה



4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>8. שטחים עבור שימושי תעשייה ומלאכה קלה בהיקף מירבי של 1000 מ"ר הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>9. מספר הקומות המירבי יהיה 26 קומות מעל הכניסה הקובעת כל סטייה מהוראה זאת תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מפלס שדרת החנויות ומפלסי החנויות ייקבע לעת מתן היתר בניה, וזאת בהתייחס לרציפות עם הרחוב והכיכר הציבורית, והכל בתיאום עם מהנדס העיר לעת היתר בניה.</p> <p>2. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות חיצוניים של הבניין. זאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי שלפחות 30% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת למעט קומות המסד והמסחר שאינם נכללים בחישוב של ה-30%.</p> <p>3. יתאפשר פיתוח גג ירוק בגג קומות המסד והשמשותו לטובת העובדים במתחם.</p> <p>4. תותר הקמת קומה טכנית בגובה 1.8 מ' שלא תוכלל במנין הקומות אשר תשמש להעברת עומסים ו/או מערכות בכל אחד ממגדלי הפרויקט.</p> <p>5. מיקומו וצורתו של המבנה התמיר יקבעו בתיאום עם אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט ובנספחי הבינוי.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת סעיף 7.1.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה מינוי חברת ניהול לפרוייקט בפועל.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת סעיף 2.ד.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת מספר משמעותי של עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום אגף שפ"ע.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 יהיה רשום השטחים המיועדים לזיקת הנאה.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת מסד שלישית של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת רישומם של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.</p>

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4. תנאי למתן היתר בניה יהא שמירת הרצף בין הרחובות ותאום מפלס הכיכר העליונה עם החלקה הסמוכה (גוש 30262 חלקה 135) אשר בתכנית 101-105130 הפונה לחזית האחורית של בית הדפוס.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:250, שבמסגרתה תיקבע חובת נטיעת עצים בכיכר בפרט ובמרחב הציבורי בכלל, כמו גם פיתוח וריהוט הרחוב וחומרי הריצוף, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ואגף שפ"ע ואישורים.
7. מיקום המגדלים יתאפשר בתחום קווי הבניין של קומות המסד, וייקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה.
8. תנאי לדיון בבקשה 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.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
10. 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.
11. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין 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 הבניים כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
12. תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י בדבר שילוב תחנות שנאים בכל מבנה על פי הצורך, מעל ומתחת לפני הקרקע לרבות בחניונים הציבוריים.
13. תנאי למיקום חדר שנאים/מיתוג הנו אפשרות כניסה לאורך כל היממה להכנסת ציוד כבד ועובדי חברת חשמל. מיקומו וגודלו המדוייק ייקבעו בשלב הבקשה להיתר בניה בתאום עם חח"י וכתנאי למתן היתר בניה.
14. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
15. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה
16. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהיתם בנפח מתאים בתחום התכנית בלויי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
17. תנאי לדיון בהיתר בניה יהיה תאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין פיתוח, עיצוב, חזיתות וחומרים.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.1

1. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - א. זיקת הנאה בכיכר הגובל למפלס בית הדפוס בקומת הקרקע.
 - ב. זיקת הנאה במפלס קומה ראשונה של המסחר עם מעבר לתוך הכיכר התחתונה, מסומנות בנספח הבינוי ובתשריט ותפקידן לאפשר מעבר של הולכי רגל מרחוב כנפי נשרים לבית הדפוס, ונמצאות בקומת המסחר העליונה.
2. שטח זה יפותח כמעבר רגלי כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם לתכנון זמין מונה הדפסה 27
3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.
4. תחום זיקת הנאה יכלול ריהוט רחוב, תאורה, הצללות ונטיעות.
5. זיקת הנאה לרכב, המסומנת בתשריט בחזית הצפונית של הבניין וזיקת הנאה לרכב המסומנת במפלס הקומה המסחרית התחתונה של הבניין, ישמשו לצורך גישה רכובה לעסקי התעשייה והמלאכה הקלה.
6. כלל זיקות הנאה למעבר רגלי יהיו פתוחות. עיקרם פתוחות גם אל השמים לצורך מעבר רציף ופתוח לטובת הולכי רגל.
7. הצורה, הקונטור והשטח הסופי של זיקת הנאה להולכי רגל תקבע לעת מתן היתר הבניה לפי בינוי בפועל ובתאום עם רשות רישוי.
8. זיקת הנאה תכלול מקומות ישיבה/נטיעות/דוכנים ו/או פבליונים.
9. תיבחן גישה לרוכבי אופנים מקומת מרתף ראשונה אל מפלס הרחוב בשטח זיקת הנאה או במעברים הציבוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
	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
									1000 (1)	180	820			1	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									50920	50920				1	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									16174			2911	13263	1	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									82318			14817	67501	1	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
									2980 (1)			900	2080	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	5	(3) 26		(2) 65	750	153392	51100	820	18628	82844	13239	1	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעשייה קלה ומלאכה	1	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	1	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	1	3000
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1	
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ב. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובהם שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- ג. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
- ד. יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.
- ה. ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר לא מנוצלים לשטחי תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותר ניווד של שטחים אלו לשימושים אחרים. סטייה מסעיף זה תהיה סטייה ניכרת מתכנית..
- (2) לא כולל פבליונים, דוכנים, גשרים, גוננים ושטחים תת קרקעיים.
- (3) לא כולל קומות טכניות.
- (4) על פי מסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****תחזוקה**

1. שיטת פינוי האשפה, מיקום וגודל מתקני האשפה במקום תיקבע בתיאום אגף תברואה בעירייה בשלב קבלת היתר בניה.

6.2**גמישות לתכנית**

1. יותר ניווד שטחי בניה עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
2. יותרו העברת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
3. גמישות בצורת וקונטור שטח זיקת ההנאה יקבעו בשלב עיצוב אדריכלי.

6.3**עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.4**איכות הסביבה**

1. תנאי למתן רשיון עסק בשטח התוכנית, יותנה בקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'.

2. במבנה יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. בשטח התוכנית תיאסר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה.

3. פליטת מנדפי מעבדות/מרפאות ו/או פליטות ממבני המלאכה במקום תתועל אל גג המבנה. הפליטה תתבצע במפלס הגג או למפלס הגבוה מפני הפתוח בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

4. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון איורור וכד' בחזיתות, ניתן יהיה לקבוע מקום אחר בתאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יקבע בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

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

7. 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.

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

9. חדרי האשפה יוקמו בחצר תפעולית, חזית בניין צדדית או בחניון תת קרקעי, בכפוף לאישור מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.

10. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.

11. כתנאי להיתר בניה, תידרש הצגתה של בחינת פוטנציאל מטרדי הרוח בהתאם לבינוי הקיים

איכות הסביבה	6.4
<p>והמאושר. במידת הצורך, ישונו תכנית המבנה למניעת מפגעים אלו.</p> <p>12. תכנון בתי האוכל ו/או שימושים אחרים מחוץ למבנה, יכללו אלמנטים למיתון רוח כגון: קולונדות לשיבה, פרגולות ועוד.</p> <p>13. בניית האלמנטים למניעת מטרדי הרוח, על פי שני הסעיפים האחרונים לא יכללו במניין שטחי הבנייה העיקריים בתכנית ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין, הכל באישור מהנדס העיר.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה עריכתו של סקר קרקע מפורט ושיקום הקרקע במקרה הצורך, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>תוצאות סקר הקרקע ישלחו לרשות המים.</p> <p>15. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>16. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט (מערכות אוורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של דברי מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>17. תנאי להיתר חפירה במקום יהיה הצגת נספח סביבתי למניעת מפגעים בזמן העבודות, אישור המסמך על ידי עיריית ירושלים והטמעת המלצותיו בתכניות העבודה.</p> <p>18. הבניין יכלול אלמנטים של בניה ירוקה שיעמדו בתקן בניה ישראלי למבני מסחר ותעסוקה.</p> <p>19. תנאי להיתר בנייה בשטח התכנית יהיה הצגתו של מסמך המציג את הטמעת עקרונות תקן הבניה הירוקה בתכנון המבנה לרבות הדירוג האנרגטי של הבניין. הכנת המסמך, תתואם מראש אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר אישורה למסמך ולהטמעתו בתכניות המבנה יהיה תנאי לאישור התכנית.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>21. לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים, אלא אם ניתן אישור מח' איכות הסביבה.</p> <p>22. פתרונות אשפה יהיו תת קרקעים ובתחומי קו הבנין.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.5
<p>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.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>1. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות טכניים בתיאום עם אדריכל הנוף ויועץ ניקוז.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג. במסגרת הבניה המתוכננת צפויים להיעקר 20 עצים בערך שקלי של כ- 80,000 שקל. אין עצים להעתקה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה, יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור ערך העצים לעקירה לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם. וכן תכנית נטיעות לעצים</p>	

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בוגרים על מנת לייצר את הפיצוי הנופי. ה. תנאי לאישור היתר בניה, יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גננות (בעיריית ירושלים) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, ונטיעות עצים חלופיים.</p>

6.8	תשתיות
	<p>1. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר. 2. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 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. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6". 5. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 6. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.10	הנחיות מיוחדות
	<p>יש לאפשר קשר חזותי לרחוב בית הדפוס בתחום זיקת ההנאה בחלקו המערבי של המגרש, כהמשך מהלך זיקת ההנאה מתכנית 101-0105130 המגיע מכנפי נשרים, כדוגמת התחום המסומן בנספחי הבינוי באות A - בתכנית 'קומת המסחר העליונה' וביחזית 4'.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>קבלת היתר בניה ראשון- בניית קומות המרתף והמסחר וקומות המסד, יותר מתן טופס 4 לשלב חניון מסחר ומסד.</td> <td>תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת בלבד.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>בניית מגדל 1</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>בניית מגדל 2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	קבלת היתר בניה ראשון- בניית קומות המרתף והמסחר וקומות המסד, יותר מתן טופס 4 לשלב חניון מסחר ומסד.	תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת בלבד.	2	בניית מגדל 1		3	בניית מגדל 2	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה											
1	קבלת היתר בניה ראשון- בניית קומות המרתף והמסחר וקומות המסד, יותר מתן טופס 4 לשלב חניון מסחר ומסד.	תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת בלבד.											
2	בניית מגדל 1												
3	בניית מגדל 2												

7.2 מימוש התכנית

<p>א. תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 5 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. ב. במידה ובתוך 5 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות דנן. במידה ויפקע</p>
--

תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. יובהר, כי ניתן להוציא היתר דיפון וחפירה אך אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה וינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, כמפורט לעיל.
ד. ניתן יהיה לקבל טופס 4 בכל אחד מהשלבים בכפוף להשלמת הבינוי והפיתוח האמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27