

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0867317

תוספת מגורים למגדל פרדס, פייר קניג 31, תלפיות, י-ם

ירושלים

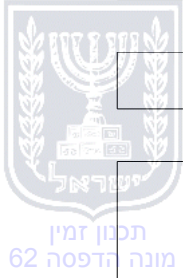
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית 101-0175232 שאושרה ב-2018 הגדירה יעוד של "מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" במבנה של 18 קומות מעל הקרקע עם זכויות בניה של 500% מירבי על-קרקעי בהתאם לתכנית האב לתלפיות מ-2013.

בהתאם לתכנית האב החדשה לתלפיות שבהתהוות, תכנית זו מציעה הפקעה מירבית של 40% מגודל החלקה המקורית (כולל הפקעת הדרך האחורית בחלקה 95 במסגרת התבי"ע המאושרת), הוספת יעוד מגורים כ-114 יחידות דיור, שינוי גובה המבנה ל-30 קומות מעל הקרקע, בתוספת קומות טכניות, וזכויות בניה של 850% מעל הקרקע.

התכנית החדשה מציעה מסד בן 6 קומות עבור מסחר ומכון פרדס כמוסד אקדמי (תעסוקה) כהגדרתה בתכנית המאושרת. מעל המסד מוצעות מגדל של 24 קומות עבור מגורים ושימושים שאינם מגורים כגון מעונות סטודנטים / מלונאות, סה"כ 30 קומות בתוספת 2 קומות טכניות. ההפקעה המוצעת מורכבת משצ"פ בחלקו המזרחי של המגרש, כיכר עירונית בחלקו המערבי של המגרש, ושביל מעבר המחבר ביניהם לאורך הגבול הצפוני.

כמו כן, התכנית מציעה הקצאות מבונות לצרכי ציבור בשטח כולל של כ-1,140 מ"ר עבור שימוש של גני ילדים, תרבות / אומנות ובית כנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת מגורים למגדל פרדס, פייר קניג 31, תלפיות, י-ם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0867317

1.2 שטח התכנית 4.139 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220470
קואורדינאטה Y	629083

1.5.2 תיאור מקום

המגרש הוא מגרש ריק באזור תעשייה מוקף במבני תעשייה בגבהים משתנים בין 2-4 קומות. בחלקה 94 הגובלת עם המגרש ממוקמים שני מבני מגורים בגובה 2-3 קומות.

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	גנרל קניג פייר	31	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30002	מוסדר	חלק	93	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0175232	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית הוראות תכנית 101-0175232	7703	5104		15/02/2018
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מטיו אהרן רוזנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מטיו אהרן רוזנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תלת מימד	17: 08 12/09/2021	מטיו אהרן רוזנשיין	05/09/2021	1	1: 200	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	מצב מאושר	12: 25 15/03/2022	מטיו אהרן רוזנשיין	05/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - נספח מס. 1, גיליון 1: תכניות - מחייב לענין קו בנין, גובה ומספר קומות	13: 26 19/10/2022	מטיו אהרן רוזנשיין	11/04/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי - נספח מס. 1, גיליון 2: חתכים - מחייב לענין קו בנין, גובה ומספר קומות	13: 27 19/10/2022	מטיו אהרן רוזנשיין	11/04/2022	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח הדמיות	11: 53 29/11/2021	מטיו אהרן רוזנשיין	28/11/2021	1	1: 200	רקע	אדריכלות
לא	נספח סביבתי 1 - מסמך ראשי כולל נספח סביבה מגדל פרדס 2015.	11: 42 29/11/2021	שני בירנבוים	28/11/2021	36		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי גליון 2 - דו"ח מיקרואקלים	11: 43 29/11/2021	גליה שטאנג	28/11/2021	30		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי גליון 3 - סקר קרקע היסטורי.	11: 47 29/11/2021	רוני לוי	28/11/2021	104		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח שטחים	08: 55 09/03/2022	מטיו אהרן רוזנשיין	07/03/2022	1	1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה	15: 05 13/02/2022	אלדד לבל	10/02/2022	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח נוף גיליון מס' 1	14: 59 13/02/2022	שירי סולומון	13/02/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון מס' 2	15: 00 13/02/2022	שירי סולומון	13/02/2022	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גיליון מס' 3	15: 02 13/02/2022	שירי סולומון	13/02/2022	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב ומים גיליון 1	09: 37 18/03/2021	רועי שקדי	04/11/2020	10		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב ומים גיליון 2	13: 00 01/03/2021	רועי שקדי	04/11/2020	1	1: 250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז גיליון מס' 1	09: 37 18/03/2021	רועי שקדי	04/11/2020	11		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גיליון מס' 2	12: 57 01/03/2021	רועי שקדי	04/11/2020	1	1: 250	מנחה	ניקוז

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
	אחר	יואל וייס		מכון פרדס לחינוך יהודי	ירושלים	גנרל קניג פייר	29	02-6735210	02-6735210	joel@parde s.org.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מטיו אהרן רוזנשיין		פרטי	ירושלים	יד חרוצים	3	02-6717142		office@mra.c o.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	שני בירנבוים	לא רלוונטי	פיתוח סביבה וקיימות ESD	נתניה	(1)	10 א	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav. net
מהנדס כמיה	מהנדס	רוני לוי	לא רלוונטי	פיתוח סביבה וקיימות ESD	נתניה	גבורי ישראל (1)	10	09-7733160	09-7733161	linoy@esd- env.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שירי סולומון	119271	ציסלר סולומון בע"מ	עין ורד	הסייפן (2)	34	09-9566069		shiri@chesler - solomon.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	גליה שטאנג	לא רלוונטי	פיתוח סביבה וקיימות ESD	נתניה	(1)	10	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com
יועץ תשתיות	מהנדס	רועי שקדי	107047	א.גלבוע מהנדסים.	הרצליה	משכית	3	09-9504021		roees@s- gilboa.co.il

(1) כתובת: גיבורי ישראל 10א.

(2) כתובת: ת.ד. 289 קדימה צורן מיקוד 4282300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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
אחר	שטחים המוגדרים "אחר" בטבלה 5 ישמשו ליותר מיועד אחד ויכללו שימושים כגון מעברים משותפים, אזורי פריקה וטעינה, חדרי אשפה, לובאים לכניסה, בריכה וכו'
דיור מיוחד ותיירות	ביועד זה יותרו שימושים כגון מעונות סטודנטים, מלונאות, ודיור מוגן, ושימושים נלווים כגון מועדון סטודנטים / אזורים משותפים, חדרי כושר, חדרי פעילות (מחשבים / סדנאות / חוגים וכו'), חדרי כביסה, משרדי ניהול, חדרי טיפול וכו'.
מבנים ומוסדות ציבור	מבנה ציבורי לשימושי גני ילדים, תרבות, אומנות ובית כנסת
מבנים ומוסדות ציבור תלת מימדי	שטחים עבור מעברים למבנים ומוסדות ציבור בלבד בתוך המבנה - שטחים אלו אינם כלולים בחישוב אחוזי הבנייה
מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון חנויות כלבו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכנויות רכב וסדנאות אומנים וכן מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים, דואר ומרכזי בילוי ופנאי כגון גלריות לאומנות, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה.
מסחר המותר בתת הקרקע	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי העסק כגון סופרמרקט, מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים ודואר וכן מרכזי בילוי ופנאי כגון קולנוע, באולינג, אולמות אירועים, אולמות כנסים, מכוני כושר, בריכות שחייה מקורות, אולמות ספורט וכד'. בנוסף יותר שימוש לתחנות מוניות. בנוסף יותר שימושים נלווים למסחר בקומת הקרקע והקומה מעליה כמוגדל דלעיל, כגון מטבח עבור בית קפה
מתקנים הנדסיים	שטחים אלו עבור קומות הטכניות על גג הבניין אינם כלולים באחוזי הבנייה המירביים
תעסוקה	תעסוקה כגון: תעשייה מתקדמת (הייטק), משרדים למיניהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, מרפאות ומכוני כושר, בתי קולנוע, מרפאות, סדנאות אמנים, מרכזי שירות טלפוני, מרכז תיקונים, תמיכה ושירות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור, שליחויות, 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**

הקמת מגדל בן 30 קומות למגורים, מסחר, תעסוקה, מעונות סטודנטים / מלונאות, ומבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד שטח מאזור "מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" לאזורים "עירוני מעורב", "שטח ציבורי פתוח", "כיכר עירונית" ו-"שביל"

2. קביעת בינוי להקמת בנין הכולל מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומעונות סטודנטים / מלונאות

3. קביעת מספר הקומות המרבי ל-30 קומות על-קרקעיות כולל גלריה ו- 2 קומות טכניות, 4-7 קומות תת-קרקעיות

4. קביעת קווי בנין מירביים

5. קביעת שטחי בנייה מירביים עבור ייעוד "עירוני מעורב"

6. קביעת הוראות בגין הפקעות לרבות הפקעות תלת-מימדיות

7. קביעת תוואי והוראות בגין זיקת הנאה

8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/עקירה

9. קביעת הוראות בגין הריסת חלקי מבנים

10. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב

11. קביעת הוראות בגין הקצאות מבונות לצרכי הציבור

12. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח

13. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1
שטח ציבורי פתוח	4
ככר עירונית	2
שביל	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	4
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	2
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	3
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1
להריסה	שביל	3
להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה להריסה	עירוני מעורב	1
מבנה להריסה	שביל	3
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	ככר עירונית	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	עירוני מעורב	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שביל	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,128.47	100
סה"כ	4,128.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	333.95	8.07
עירוני מעורב	2,639.48	63.76
שביל	398.7	9.63
שטח ציבורי פתוח	767.83	18.55
סה"כ	4,139.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. "מסחר בקומת הקרקע והקומה שמעליה"- בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p> <p>2. "מסחר המותר בתת הקרקע"- בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p> <p>3. "תעסוקה"- בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p> <p>4. "מבנים ומוסדות ציבור"- בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p> <p>5. "דיוור מיוחד ותיירות"- בהתאם להגדרות סעיף 1.9</p> <p>6. דירות למגורים ו/או דירות להשכרה ושרותים נלווים למגורים, כגון: חדרי משותפים, חדרי ישיבות לדיירים, מטבחים משותפים, חדרי אוכל משותפים, אחסנה, מרחבים מוגנים קומתיים, בריכות שחייה, ספא, מועדונים לדיירים, בית כנסת, משרדי אחזקה וכיוצ"ב.</p> <p>7. חניון, מעברים ושטחי שרות מתחת לקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. קוי בנין הינם ע"פ המסומן בתשריט. קו הבנין התת-קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת לקרקע. קו הבנין הינו עבור 6 קומות המסד. קו הבנין העילי הינו עבור 24 קומות המגדל שמעליו וקומות הטכניות.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה בן 30 קומות על-קרקעיות בהתאם לפירוט להלן:</p> <p>א. ממפלס 01- עד וכולל מפלס 06 לשימושי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שימושים נלווים למגורים, וטכני כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. מפלס 07 עד מפלס 30 למגורים, שימושים נלווים למגורים, מעונות סטונטים / דיוור מוגן / מלונאות, ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>3. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p> <p>4. ניתן יהיה להציע שימוש עבור מעונות סטודנטים / דיוור מוגן / מלונאות בקומות המסד כחלופה לשימושי תעסוקה.</p> <p>5. בקומת מרתפי החניה תותר בניית מחסנים וחללים טכניים.</p> <p>6. תתאפשר גישה חופשית לגג מגדל המגורים למתקנים משותפים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. 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 40% משטח החזיתות (במקביל או בניצב לבניין) ייבנו באבן טבעית או מלאכותית, מרובעת ומסותתת או מחורצת לרבות בשיטת הוניקום.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות המייצרות חיץ בין הבינוי לשטחים הציבוריים. גובה גדרות לא יעלה על</p>

4.1	עירוני מעורב
	<p>1.2 מ' מפני הקרקע הסופית.</p> <p>3. שיעור ומיקום קירות אטומים המופנים כלפי שטחים בייעוד ציבורי ייקבע בשלב היתר הבנייה בתיאום עם אדריכל העיר</p> <p>4. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 100:1 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>5. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.</p> <p>6. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלם בעיצובו הכללי של המבנה.</p> <p>7. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.</p> <p>8. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצוב הכולל של המבנה.</p> <p>9. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה</p>
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה הוא שטח עם זיקת הנאה רגלית ומונעת לטובת הציבור במפלס הקרקע בכל שעות היממה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטחים הללו תהא באחריות בעלי הזכויות. המעברים יאפשרו רצף, קשר ונגישות לציבור למבנים הקיימים בחלקה.</p> <p>2. בשטח המוגדר כזיקת הנאה יותר פיתוח נופי הכולל סלילת דרך, מדרכות, צמחייה, ריהוט רחוב.</p> <p>3. זיקת הנאה תהיה פתוחה בגובה מינימלי של 5 מ' וברוחב מינימלי של 6 מ'.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות ציבוריות לרבות מערכת מים וביוב, חשמל השקיה תאורת רחוב ציבורית וכו' בשטח זה, וכן גישה לטיפול, תחזוקה והחלפה ע"י נותני השרות מטעם הרשויות.</p>



עירוני מעורב	4.1
<p>חניה</p> <p>ה</p> <p>1. החניה תהיה חניה תת קרקעית ע"פ המסומן בנספח התנועה ונספח הבינוי.</p> <p>2. הפריקה והטעינה יתבצעו בקומת הקרקע במפלס של כ-741.60+ ובתחומי המגרש בלבד. תותר סטיה ממפלס זה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומות המרתף ובשטחי הפיתוח.</p> <p>5. תותקן בבניין לפחות מעלית אחת בגודל המאפשר הסעת אופניים.</p> <p>6. תותר כניסה לחניון רק משטח זיקת ההנאה המסומן בתשריט.</p> <p>7. תותר תוספת קומות חניה לפי הצורך על מנת לתת מענה לתקן החניה הנדרש.</p> <p>8. חניה עבור מסחר לא תוצמד, כך שתוכל לשמש כחניית אורחים.</p> <p>9. החניה תוצע בתת הקרקע במלואה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ו</p> <p>1. מסומנים בנספח הבינוי בצבע חום שטחים עבור הפקעות לצרכי ציבור.</p> <p>2. במפלס קומת הקרקע ומפלס הגלריה יוקצו שטחים עבור תרבות / אומנות בשטח כולל של כ- 280 מ"ר</p> <p>3. במפלס 05 של המבנה יוקצה שטח עבור שתי כיתות גני ילדים בשטח כולל של כ-130 מ"ר כל אחת עם חצר צמודה בגודל של כ-175 מ"ר לכל כיתה.</p> <p>4. במפלס 06 של המבנה יוקצה שטח עבור בית כנסת בשטח כולל של כ-250 מ"ר</p> <p>5. ניתן יהיה לשנות את מיקומם הסופיים של שטחים אלו בתיאום ואישור מהנדס העיר בעת הגשת היתר הבניה.</p> <p>6. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטחים אלו מיועדים להפקעה ע"י עיריית ירושלים ויחולו עליהם הוראות סעיף 6 להלן.</p>	



עירוני מעורב	4.1
<p data-bbox="1093 219 1276 250">איכות הסביבה</p> <p data-bbox="1428 219 1444 250">ז</p> <p data-bbox="231 264 1276 347">חריגה מהתנאים המפורטים בהוראות איכות הסביבה להלן יחייבו קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p data-bbox="167 403 1276 488">1. במבנים יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה.</p> <p data-bbox="199 548 1276 631">2. פליטת מזהמים משימושי תעסוקה אשר יפעלו התכנית, תתבצע דרך ארובת פליטה בגובה 2 מטרים לפחות, אשר תותקן על גג המבנה תוך כדי מתן טיפול אדריכלי מתאים.</p> <p data-bbox="159 689 1276 958">3. בחלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בעל יכולת אוורור של 8 החלפות אוויר בשעה. אוורור זה ישלט הן על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב והנתונים ירשמו באוגר נתונים. פתחי פליטת האוויר, ימוקמו על גג המבנה, כאשר חריגה מתנאי זה, תחייב קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בכפוף להצגת תכניות ומסמכים.</p> <p data-bbox="167 1019 1276 1102">4. 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 data-bbox="159 1160 1276 1473">5. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים הכוללים שימוש של מבני ציבור וחניון בשטח התכנית, יותנה בביצוע בדיקה לאי קיומם של מחזיקי חומרים מסוכנים באזור התכנית המהווים סיכון לשימושים אלו. במקרה ובבדיקה זו ימצא כי באזור קיימים מחזיקי חומרים משמעותיים, תותנה קבלת היתר בניה למבני ציבור וחניון בשטח התכנית בעריכתו של סקר סיכונים האומד את הסכנה הנשקפת לשימושים אלו ומציג את האמצעים לצמצום הסיכון, הגשתו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישור המחלקה לסקר והטמעת דרישותיה של האחרונה בתנאי היתר הבנייה.</p> <p data-bbox="167 1534 1276 1713">6. מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש בייעוד מעורב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין.</p> <p data-bbox="207 1774 1276 1856">7. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אוורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p data-bbox="247 1915 1276 1998">8. בכל מבנה אשר יוקם בשטח התכנית, יוקם מרכז מחזור, אשר יכלול לכל הפחות עמדות לאיסוף נייר, קרטון, פלסטיק, סוללות וזכוכית.</p> <p data-bbox="199 2056 1276 2139">9. כתנאי להיתר בניה, תידרש הצגתה של בחינת פוטנציאל מטרדי הרוח בהתאם לבינוי הקיים והמאושר. במידת הצורך, ישונו תכנית המבנה למניעת מפגעים אלו.</p>	



עירוני מעורב	4.1
<p>10. תנאי למתן היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרויקט (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>11. כתנאי למתן היתר בניה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים עבור שימושי המגורים, הציבור והתעסוקה. במידת הצורך יתוכנן מיגון דירתי נגד רעש. יש לקבוע כי פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה.</p> <p>12. חוות דעת אקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת מחלקת איכות סביבה בעירייה.</p> <p>13. היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה / חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מול מחלקת איכות סביבה בעירייה.</p> <p>15. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה.</p>	
<p>איכות הסביבה (המשך)</p> <p>17. במטרה להקטין את מטרד הרעש, ככל האפשר, בעת ההקמה, יש לנקוט באמצעים כדלהלן: א. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ולא דרך כבישים מאוכלסים. ב. 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. ג. ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979. ד. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט. בכל מקרה, בהתאם להמלצת המשרד לאיכות הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, בתוספת 20 dBA, כפי שנמדד 1 מ' מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים.</p> <p>18. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>19. 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>	ח

עירוני מעורב	4.1
<p>20. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמה של 3 כוכבים לפחות.</p> <p>21. כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור מקדמי לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך.</p> <p>22. כתנאי לטופס 4 יש לקבל אישור שלב ב' לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך.</p> <p>23. מיקרו אקלים, רוחות - כתנאי לקבלת היתר יש להציג דוח רוחות עם אלמנטים למיתון רוחות כגון עצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ומיתון רוחות.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. בשטח התוכנית, תיאסר הקמתם של בתי אוכל בעלי פוטנציאל גבוה ליצירת מפגעי ריח. הקלה מסעיף זה תינתן בכפוף להתקנת אמצעי טיפול מתאימים, אף מעבר לדרישות המקובלות בתחום, בכפוף להגשת תכנית לטיפול בריחות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, קבלת אישורה לתכנית והטמעת דרישותיה בתכניות בית העסק.</p> <p>2. הקמת מבני מעבדות ו/או מרפאות תחייב את הצגתה ליחידה הסביבתית של עיריית ירושלים פרשה טכנית בה יפורטו התהליכים השונים המתוכננים במבנה. קבלת אישור היחידה לפרשה והטמעת כלל דרישותיה יהיו תנאי לקבלת היתר הבניה.</p> <p>3. בשטח התכנית יאסר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש במגדלי קירור על בסיס מים. ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p> <p>4. 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>5. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התוכנית, לרבות שטחי ההפרשה המבונה, ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>6. שלביות הביצוע תהיה מימוש כל קומות המסד בנפרד או בהינף אחד לכל הבניין.</p> <p>7. תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור המחלקה לאיכות סביבה בעירייה.</p>	ט
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור אגף שפע ואדריכל העיר, הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; נטיעות מחייבות של</p>	י



תכנון זמין
הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

4.1	עירוני מעורב
	<p>עצים בוגרים במרחב הציבורי בשטח זיקת ההנאה ומעל גג החניון בתיאום ואישור אגף שפי"ע ואדריכל העיר. עומק אדמת הגן לנטיעות ופיתוח וגינות מעל זיקת ההנאה לא יפחת מ- 1.5 מ'.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>3. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת עצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>4. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת עצים חלופיים גודל 9/11, גובה 4.5/4.5 מ' / 5.5 מ', בפיקוח האגרונום. ב. כמות העצים ייקבע לפי הערך החלופי</p> <p>5. באזורים בהם יינטעו עצים, יהיה עומק אדמת גן לנטיעתם ולהעמקת השורשים שלהם בקרקע על פי המלצת אגרונום ובאישור אגף שפי"ע.</p>
יא	<p>חשמל</p> <p>1. בתכנית זו יש לשלב שטח ל-2 חדרי שנאים ומיתוג בכפוף לדרישות חח"י.</p> <p>2. מיקום חדרי השנאים במפלס חניון 1-, צמוד לקיר מערבי לכיוון רח' פייר קניג, או מיקום אחר על פי דרישת חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל דיירי המבנה.</p> <p>4. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים לכל דיירי המבנה, לרבות חדרי השנאה. תכנון מערכות החשמל יבוצע על פי חוק החשמל ותקנותיו ועל פי כל דין.</p> <p>התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בנאות מכל סוג שהוא.</p> <p>5. תנאי למיקום החדר הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב ואנשים של חח"י.</p> <p>6. לפני הכנת תכניות מפורטות לפרויקט להגשה להיתר בניה יתואם עניין של חדרי השנאים סופי עם מדור ת"פ של חח"י מחוז ים.</p> <p>7. תנאי למותן היתר בניה - אישור בכתב מחברת חשמל.</p> <p>8. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>
יב	<p>תקשורת</p> <p>1. מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה</p>



עירוני מעורב	4.1
<p>המקומית.</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יג</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון העיצוב האדריכלי של הבניינים והמגדל עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1: 100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו</p> <p>3. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה/חפירה ראשון יהא אישור על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו לתוכנית העמדת בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לכל שטח התוכנית עם התחברות לכל המרחב סביב התוכנית.</p> <p>4. תנאי להיתר ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח של כל השטחים הציבוריים, לרבות זיקות ההנאה ושטחים הגובלים במתחם, בתאום ואישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובצמוד למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ותכנית להסדרת הגישה לחניה מתוך זיקת ההנאה. החניה תהיה על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. התכנית תכלול תכנון לחניות אופניים משולבים במרחב או בבינוי, בתאום ואישור אדריכל העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע פתרון ביוב שיאושר עפ"י כל דין בתאום עם חברת הגיחון</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור בכתב מחברת החשמל מחוז י-ם. לפני הכנת תכניות מפורטות להגשת היתר בניה יתואמו חדרי השנאים עם אדריכל חח"י עפ"י מפרט של חברת החשמל</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח שטח כיכר העירונית והשביל בתיאום עם מהנדס העיר ומחלקת שפ"ע, לרבות שטחי גינון אינטנסיבי, נטיעות וריהוט רחוב</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית לעניין הערכת המטרדים בעת ביצוע עבודות ההקמה ולעניין האמצעים לצמצוםם לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ים</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של דרך הגישה המוטורית לאישור אגף תושבי"ה בעיריית ים, על ידי מגיש הבקשה להיתר</p>	



עירוני מעורב	4.1
<p>12. תנאי למתן היתר בניה תיאום התכנון עם אגף שפ"ע בעירייה לעניין העצים המיועדים לעקירה והעצים המיועדים לנטיעה</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם פיקוד העורף מחוז ים בנושא המיגון הנדרש עבור נשוא ההיתר</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות לעניין הבטחת הגישה לבנייני המגורים הקיימים בעת ביצוע הבנייה מכוח תכנית זו</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור כיבוי אש</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מול מחלקת נגישות של עיריית ים</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר אופן איסוף ופינוי האשפה מהשטח, לרבות תכנון מיקום כלי הרכב התפעולי, מתקני מיחזור, הדחסנית ודרך הגישה אליה</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל</p> <p>20. תנאי למתן היתר יהא 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 מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום</p> <p>21. תנאי למתן היתר הינו תיאום מיקומה של המגרסה מול מהנדס העיר על מנת להבטיח את צמצום הפגיעה בבנייני המגורים הסמוכים</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי (המשך)</p> <p>22. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת סביבתית לעניין מטרדים ומפגעים סביבתיים מכל המערכות המתוכננות והאמצעים המתוכננים ולצמצומם לרבות מהמסחר, מהחניון התפעולי, מחדרי השנאים וכד'. חוות דעת תוגש לאישור המחלקה ומסקנותיה יעוגנו במסמכי הבקשה להיתר וביצוען יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך רח' פייר קניג ודרך</p>	יד

עירוני מעורב	4.1
<p>הגישה הפנימית והגשת תכנית חניה מפורטת במגרש</p> <p>25. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום המדרכה הקדמית והשילוט עם מהנדס העיר</p> <p>26. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול מחלקת תושי"ה בעיריית ים לעניין הבטחת הגישה לבנייני המגורים הקיימים בעת ביצוע הבנייה מכוח התכנית</p> <p>27. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חוות דעת קונסטרוקטיבית לאישור מהנדס העיר לפיתוח מונה הדפסה 62 תכנון זמין</p> <p>ביצוע התכנית והחפירות המוצעות בה, לא יגרמו לפגיעה בבנייני השכנים הקיימים</p> <p>28. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון של השטחים הציבוריים מול האגף למבני ציבור, מנח"י, ושאר האגפים הרלוונטיים</p> <p>29. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים לעניין הפרשות המבונות</p> <p>30. תנאי למתן היתר בניה אישור מיועץ נגישות, יועץ ניקוז של הגיחון, ומהנדס תכן, לשביעות רצון אגף שפ"ע.</p> <p>31. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים לעניין הפרשות המבונות.</p> <p>32. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>33. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכנית תנועה ודרכי הגישה למגרש לרבות הדרך המזרחית שאושרה בתכנית 175232. התכנית תכלול בין היתר את מפלסי הכניסה למגרש והממשקים למרחב הציבורי.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>טו</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע של פתרון ביוב להנחת דעת חברת הגיחון</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר אישור המחלקה לאיכות הסביבה</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת ביצוע הפיתוח</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 הינו הקמת חברת ניהול למבנה</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 הינו שיקום התשתיות, הדרכים והמדרכות שייפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצון אג"ף שפ"ע</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 הינו קבלת טופס אכלוס לכלל שטחי התעסוקה והמסחר בתכנית</p> <p>7. תנאי למתן טופס 4 יהיה נטיעת עצים בהתאם לתכנית הפיתוח ואישור אגף שפ"ע.</p> <p>8. תנאי לאכלוס המגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית, לרבות</p>	

עירוני מעורב	4.1
<p>שטחי ההפרשה המבונה, ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>טז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב סטיה ניכרת 2. גובה הבניה המרבי, כמצוין בטבלה מס' 5, הינו מחייב. כל תוספת גובה תחשב כסטיה ניכרת 3. מספר הקומות העילי המרבי המצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת 4. תכסית קומת המסד לא יעלה על 60% משטח המגרש. כל סטיה מההוראה זו תיחשב סטיה ניכרת 5. בכפוף להנחיות שבטבלה 5 יותר ניווד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע. לא יותר ניווד שטחים תת-קרקעיים אל מעל הקרקע כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת 6. לא יותר ניווד זכויות שאינן למגורים לשימושי מגורים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת 7. מפלסי הכניסה לשימושי המסחר, המגורים, ומבני הציבור יהיה במפלס המדרכה או בהפרש של עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת <p>שרותי כבאות</p> <p>יז</p> <p>תנאים בהליך הרישוי עבור אישור כבאות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. 3. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. 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. 5. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים 	



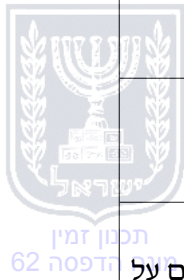


4.1	עירוני מעורב
	<p>6. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>7. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>8. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6"</p> <p>9. 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.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>13. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה -2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>14. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>15. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	<p>1. פיתוח נופי כגון אזורים מרוצפים וגינות למטרת נוי</p> <p>2. אלמנטים עבור הצללה</p> <p>3. ריהוט רחוב ופינות ישיבה ופנאי</p> <p>4. מעבר תשתיות תת"ק</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ופתחי אוורור.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.2	ככר עירונית
<p>1. פיתוח תא שטח 2 בתאום עם האגף לשיפור פני העיר יעשה על ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו.</p> <p>2. תותר הבלטת פירי אוורור עד גובה של כ-50 ס"מ מעל פני הקרקע תוך שילובן באלמנטים עיצוביים.</p>	
<p>ב</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטח המסומן בתשריט כתא שטח 2 הוא שטח להפקעה מפלסית ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
4.3	שביל
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. פיתוח נופי כגון אזורים מרוצפים וגינות למטרת נוי</p> <p>2. אלמנטים עבור הצללה</p> <p>3. ריהוט רחוב ופינות ישיבה ופנאי</p> <p>4. מעבר תשתיות תת"ק</p> <p>5. מתקנים הנדסיים ופתחי אוורור.</p>	
<p>4.3.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השביל יהיה על ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו בתאום עם האגף לשיפור פני העיר</p> <p>2. תותר הבלטת פירי אוורור ופילרים לתשתיות מעל פני הקרקע.</p>	
<p>ב</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטח המסומן בתשריט כתא שטח 3 (שביל) הוא שטח להפקעה מפלסית ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	
4.4	שטח ציבורי פתוח
<p>4.4.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק</p> <p>4. מתקנים הנדסיים</p>	
<p>4.4.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הוראות בנייה</p> <p>1. השטח התת קרקעי של תא שטח 4 מיועד עבור הבטחת חנייה תת-קרקעית לטובת תכנית עתידית אשר תקודם במגרש השכנים שעל חלקה 94 בתנאים אשר יסוכמו עם בעלי הזכויות במגרש.</p> <p>2. היקף שטחי החנייה התת-קרקעית ומספר החניה קומות יהיה בהתאם לנדרש לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה מכוח התכנית העתידית.</p> <p>3. תנאי למימוש שטחי החניה התת קרקעית האמורים יהיה הוצאת היתר בנייה, בהתאם לתכנית העתידית שתאושר במגרש השכן שעל חלקה 94 ובכפוף למדיניות תכנית האב לתלפיות.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.4
<p>הוראות פיתוח פיתוח תא שטח 4 הוא ע"י הוועדה המקומית ועל חשבונה.</p>	ב
<p>הפקעות ו/או רישום השטח המסומן בתשריט כתא שטח 4 (שטח ציבורי פתוח) הוא שטח להפקעה מפלסית ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	1	1	2639.48	1073.03	68.76	0	0	0	30	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור תלת מימדי	1	1	2639.48		234.66 (3)				30	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)
עירוני מעורב	מסחר	1	1	2639.48	111.36	15.06	218.4	0		30	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)
עירוני מעורב	תעסוקה	1	1	2639.48	4089.96	342.78	583.47	451.59		30	(1)	(2)	(2)	(2)	800
עירוני מעורב	דיוור מיוחד ותיירות	1	1	2639.48	2353.58	325.16				30	(1)	(2)	(2)	(2)	384 (4)
עירוני מעורב	אחר	1	1	2639.48	227.03 (5)	1579.63 (6)	769.71	0		30	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)
עירוני מעורב	מתקנים הנדסיים	1	1	2639.48		1220.96 (7)				30	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)
עירוני מעורב	מגורים	1	1	2639.48	11509.08	1430.76	2865.1	0	114	30	(1)	(2)	(2)	(2)	1368 (8)
עירוני מעורב	חניון	1	1	2639.48	0	0	0	0			(2)	(2)	(2)	(2)	(2)
עירוני מעורב	ככר עירונית	1	2	333.95			(10)	(10)			(10)	(2)	(2)	(2)	(2)
עירוני מעורב	שביל	1	3	398.7			(11)	(11)			(11)	(2)	(2)	(2)	(2)
עירוני מעורב	שטח ציבורי פתוח		4	767.83	0	0	0	0							
							3839.15 (12)								

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

הוראות טבלה 5:

א. השטחים המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל שטחי הבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן ב. שה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 850% מירבי מתא שטח 1 בתוספת שטחי קומות טכניות, שטחים להקצאה לצרכי הציבור, ומעברים המשרתים שטחים להקצאה לצרכי הציבור בלבד

ג. שטח הרישוי המיירבי כולל מרפסות בקומות המגורים לא יעלה על 800 מ"ר

ד. שה"כ קומות מעל מפלס הקרקע: 30 קומות. 6 קומות מסד, 24 קומות מגדל מעליו ועוד 2 קומות טכניות

ה. השימוש "דיור מיוחד ותיירות" כולל שימושים ע"פ סעיף 1.9

ו. יותר ניוד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע. לא יותר ניוד שטחים תת-קרקעיים אל מעל הקרקע

ז. יותר ניוד שטחים בין עיקרי לשירות.

ח. בקומות המסד לא תותר שימוש למגורים למעט שימוש נלווה למגורים כגון לובי כניסה

ט. סך אחוזי הבניה העל קרקעיים למגורים לא יעלה על 490% מתא שטח 1.

י. שטחים המוגדרים "אחר" בטבלה 5 ישמשו ליותר מיועד אחד ויכללו שימושים כגון מעברים משותפים, אזורי פריקה וטעינה, חדרי אשפה, לובאים לכניסה, בריכה וכו'

יא. מספר הדירות הקטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) שבמגורים (לא דיור מיוחד) יהיה לא פחות מ- 45% מסך יח"ד, ולא יותר מ-60% מסך יח"ד.

יב. כלל השטחים המירביים עבור מסחר, תעסוקה, דיור מיוחד ותיירות, ושטחים משותפים ('אחר') יהיו 360%. מימוש שטחים אלו הינו מחייב, וכל סטייה מהנ"ל תיחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רצפת הגג של הקומה העליונה הינו 126.75+866.40 אבסלוטי. תותר סטייה של עד 3%. מעל לגובה זה יותר מעקה תקני וחדר טכני בלבד. בהתאם לנספח הבינוי.

(2) כמפורט בתשריט ונספחי בינוי.

(3) שטחים עבור מעברים למבנים ומוסדות ציבור בלבד בתוך המבנה - שטחים אלו אינם כלולים בחישוב אחוזי הבניה.

(4) כולל מרפסות טכניות. שטחן של כ"א מהמרפסות ייקבע לעת מתן היתר הבניה ובלבד שסה"כ שטח המרפסות לא יחרוג מהאמור בטבלה..

(5) שטחים משותפים כגון לובאים.

(6) שטחים משותפים כגון אזור טעינה ופריקה וחדרי אשפה.

(7) שטחים אלו עבור קומות הטכניות על גג הבניין אינם כלולים באחוזי הבניה המירביים.

(8) כולל מרפסות טכניות. שטחן של כ"א מהמרפסות ייקבע לעת מתן היתר הבניה ובלבד שסה"כ שטח המרפסות לא יחרוג מהאמור בטבלה.

(9) כולל שטחי החניון בתאי שטח תלת מימדיים 5 ו-6.

(10) בתא שטח תלת מימדי 5 - ע"פ החניון המוגדר בתא שטח 1.

(11) בתא שטח תלת מימדי 6 - ע"פ החניון המוגדר בתא שטח 1.

(12) עבור חניה עתידית ע"פ סעיף 4.2. א לא ניתן לנייד שטחים אלו לכל צורך אחר וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6. עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות כל עבודות בניה, סלילה, חפירה, הריסה וכדומה, אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
7. בשטח הנ"ל קיים צורך לבצע חפירות ארכיאולוגיות מדעיות או חיתוכי בדיקה ע"פ שיקול דעתה של רשות העתיקות לפני תחילת העבודות באתר.
8. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
9. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
10. ללא נוכחות מפקח של רשות העתיקות, אסור לבצע במקרקעין כל עבודה הכרוכה בפגיעה בתת-קרקע או בכיסויה

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית
2. לא הוגשו תכנית כאמור בסעיף 1 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.



6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות שביל וכיכר עירונית וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p> <p>4. שטח כיכר עירונית תא שטח 2 ירשם ע"ש עיריית ירושלים. בתת הקרקע מצויה חלקה / תא שטח תלת מימדי 5 כמפורט בנספח התלת מימדי המשמש עבור חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסנה, מילוי אדמה ועוד, ירשם ע"ש הבעלים</p> <p>5. שטח שביל תא שטח 3 ירשם ע"ש עיריית ירושלים. בתת הקרקע מצויה חלקה / תא שטח תלת מימדי 6 כמפורט בנספח התלת מימדי המשמש עבור חניון, שטחים טכניים, שטחי אחסנה, מילוי אדמה ועוד, ירשם ע"ש הבעלים</p> <p>6. ניתן יהיה להוסיף שטח ו/ או קומה בחלקות / תאי שטח תלת מימדיות עבור בניית חניונים לפי תקן מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת.</p>



6.3	ניקוז
	1. פתרון לחלחול מי נגר יהיה באמצעות מאגר השהיה ע"פ נספחי הניקוז של תכנית זו



6.4	תנועה
	<p>1. לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי ו/או קונסטרוקטיבי לתחום התכנית מעל הקרקע ובתת הקרקע אלא באישור תכנית אב לתחבורה.</p> <p>2. לא תותר כל הפרעה לתפעול הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת.</p> <p>3. מגשי התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שו להשפעת האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>

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

6.6	הוראות בזמן בניה
	1. בהתאם להוראות סעיף 63(8) לחוק, תותר החדרת עוגנים זמניים לתחום חלקות מצרניות לצורך עבודות חפירה ודיפון בתחום התכנית ובלבד שתוצג חו"ד הנדסית, לפיה העוגנים הנם זמניים בלבד ואין בביצועם פגיעה בבינוי קיים בחלקות המצרניות.

7	ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינו מסד	כללי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>1. קומות המסד כלפי פייר קניג יבנו בהינף אחד. היתר הבניה יכלול את כל קומות המסד, קומות החניון וקומות טכניות מעל הגג ככל שיידרש.</p> <p>2. ההיתר יבטיח תכנון כולל ונאות של זכויות הבניה המותרות במגרש בכללותו לרבות הזכויות למגדל (הכנת יסודות המגרש בהתאם)</p> <p>3. הגשת תכניות פיתוח עבור השביל</p> <p>4. הגשת תכניות פיתוח עבור זיקת ההנאה.</p> <p>5. הגשת תכניות פיתוח עבור שטח הפיתוח של רחוב פייר קניג.</p> <p>6. הכל בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו תנאי לקבלת טופס איכלוס .</p> <p>7. השלמת ביצוע השביל וזיקת ההנאה.</p> <p>8. הנ"ל בסעיפים 1-5 לשביעות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>9. ניתן יהיה לקבל טופס 4 וטופס איכלוס בתום בניית קומות מסד הבניין ולפני בניית יתר קומות המגדל.</p>
2	בינוי מגדל	<p>1. תנאי לאכלוס המגורים יהא קבלת טופס אכלוס לכלל שטחי התעסוקה, המסחר והשלמת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים בתכנית.</p>

7.2 מימוש התכנית

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 בתכנית דגן. במידה ויפקע תוקף הזכויות המוקנות בתכנית זו, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית בהתאם למצב המאופשר טרם אישורה של תכנית זו.

ג. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, יפקעו אף אז זכויות הבניה המוקנות בתכנית דגן, כמפורט לעיל.