

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0717041

מגדלי כנפי האלה, כנפי נשרים 66 ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז

**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
19/05/2021  
להפקיד את התכנית  
04/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית ברחוב כנפי נשרים 66 בירושלים, בנין כנפי האלה הקיים בחלקה 170 בגוש 30269. לאור התמורות התכנוניות בירושלים ובגבעת שאול מבוקש להתאים את הבינוי הקיים להנחיות המדיניות התכנונית העדכנית.

תכנית אב לאזור התעשייה גבעת שאול ומדיניות הבינוי בצמוד לתוואי הרכבת הקלה, מאפשרים תוספת זכויות בנייה וקומות, לניצול מושכל של המתחמים הסמוכים לתוואי הרכבת הקלה.

בשטח התכנית מבנה קיים בן 6 קומות לכיוון רחוב כנפי נשרים ו-4 קומות מתחת מפלס הכניסה לכיוון רחוב המלמד, מהן 1 עיקרית ו-3 קומות שרות.

מוצעת בתכנית תוספת קומות ושטחי בנייה בשני מגדלים - מעל הבניין הקיים, עד 24 קומות מעל מפלס הכניסה ברחוב כנפי נשרים ו-4 קומות מתחת למפלס הכניסה ברחוב כנפי נשרים, לשימושים משולבים של מסחר, משרדים, משרדי ממשלה, תעסוקה, מבני ציבור וכיו"ב כמפורט בהוראות תכנית זו.

בנוסף יתאפשר בנוסף לזכויות הבנייה, שילוב שטחי מבנה ציבור במסגרת השטח הבנוי בייעוד משולב מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

היקף החניות הקיים במבנה, מספק את דרישות החניה לתוספת השימושים בהיקפים המוצעים, בהתאמה לתקן המופחת של תכנית 5166 לפי שלביות ביצוע הרכבת הקלה.

במסגרת תכנית זו, בנוסף לשימוש עבור משרדי ממשלה ציבוריים, מבוצעות מטלות ציבוריות נוספות להקצאת שטח מבונה למבנה ציבור במסגרת המבנה הקיים או המוצע וכמו כן הפקעת שטחים להרחבת דרכים, על מנת לאפשר את השלמת פיתוח המרחב הציבורי של רחוב כנפי נשרים ושטח להרחבת הדרך ברחוב המלמד.

שכבת השטחים המסומנים כדרך מעל מפלס פני הבטון הקיים או שיבוצע, ירשמו על שם העירייה, בהתאם לתקנות רישום תלת מימד לאחר מתן היתרי הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	101-0717041
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	7.485 דונם
------------	-----	------------

סוג התכנית	1.4	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

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	217309
קואורדינאטה Y	632788

**1.5.2 תיאור מקום**

בניין כנפי האלה ברחוב כנפי נשרים 66 גבעת שאול ירושלים

**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	66	

שכונה גבעת שאול

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30269	מוסדר	חלק	170	

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5032	3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 46תכנון זמין  
מונה הדפסה 46תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/09/1997		5491	4566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5032 ממשיכות לחול.	שינוי	5032
18/11/1971		343	1778	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1640 ממשיכות לחול.	שינוי	1640
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 לירושלים.	החלפה	62



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל שער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל שער		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	10: 00 26/05/2022	משה אלבוחר	24/01/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	נספח בינוי 1.1 - תכניות מבנה-ראשיות	20: 06 27/11/2022	אבירם השמשוני	22/11/2022		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי 2 - חתכים וחזיתות	18: 42 01/04/2020	אבירם השמשוני	01/04/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מספר 3 - שימור עצים בוגרים	15: 25 21/02/2020	אדיר אלזוס	20/02/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 4 - חוות דעת סביבתית	19: 08 15/11/2021	אלון טופצ'יק	15/11/2021	67	1: 500	מנחה	איכות הסביבה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 26 21/02/2020	ראובן אלסטר	20/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**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
מנהל המנהל לדיר הממשלתי	משרד האוצר	משרד האוצר, מיכאל רבזין (1)		מדינת ישראל משרד האוצר	ירושלים	קפלן	1	02-5317509	02-5695377	michaelr@mof.gov.il
	פרטי	ראובן אלה (2)		אלה ר. נכסים ואחזקות(1994) בע"מ	ירושלים		66	02-6537133		reuven@ella.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגישי התכנית מטעם משרד האוצר- גבי שוחט או/ו ערן הראל, כתובת: רחוב קפלן 1 הקרייה ירושלים.

(2) כתובת: בית כנפי האלה, כנפי נשרים 66 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראובן אלה		אלה ר. נכסים ואחזקות(1994) בע"מ	ירושלים	(1)	66	02-6537133		reuven@ella.co.il
מדינה כללי	מדינה כללי, מיכאל רבזין		מדינת ישראל משרד האוצר	ירושלים	קפלן (2)	1	02-5317509	02-5695377	michaelr@mof.gov.i

(1) כתובת: בית כנפי האלה, כנפי נשרים 66 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב קפלן 1 הקרייה ירושלים.

**1.8.4 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אייל שער	32647	אייל שער- אדריכל ובונה ערים	ירושלים	טשרניחובס קי		02-5633434	02-5666170	shaar_es@ne tvision.net.il
אדריכל	אדריכל	אבירם השמשוני	15994		חיפה	(1)	32			ramihash@g mail.com
אדריכל	אדריכל	חנן פרץ	11351833		תל אביב- יפו	שמריהו לויין	18	03-7264496	03-7267970	hanan@peret zarc.com
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24		02-6795571	office@alboc her-eng.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	המלאכה (2)	11	02-9923659	02-5605821	alon@agouti. co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס			חגור	כלנית (3)	87	052-2333555	03-9032190	aadir@013.ne t
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(4)	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il

(1) כתובת: יפה נוף 32 חיפה.

(2) כתובת: המלאכה 11 א.ת. הרטוב אי.מ.א. מטה יהודה.

(3) כתובת: חגור ת.ד. 309.

(4) כתובת: כנפי נשרים 66 גבעת שאול ירושלים.



**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
"אגף אלה נכסים"	האגף המערבי בבניין הכולל את השטחים אשר בבעלות אלה נכסים
"אגף המדינה"	האגף המזרחי בבניין הכולל את השטחים אשר בבעלות המדינה
"אלה נכסים"	אלה ר. נכסים ואחזקות(1994) בע"מ
"הבניין"	המבנה הבנוי במקרקעין במועד אישורה של תכנית זו
"המדינה"	מדינת ישראל
"המקרקעין"	גוש 30269 חלקה 170
"תכנית אב גבעת שאול"	תכנית האב של אזור התעשייה בגבעת שאול בירושלים

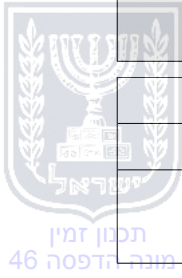
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בניה וקומות מגדלים מעל קומות מסד בבניין קיים בגבעת שאול ירושלים .

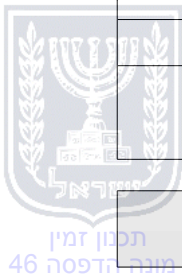
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לייעוד לשטח מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ולשטח לדרך.
2. קביעת השימושים והתכליות המותרים.
3. קביעת בינוי והוראות לפיתוח עפ"י נספח הבינוי.
4. קביעת שטחי בניה מירביים .
5. קביעת מספר קומות, קווי בניין וגבהים מירביים .
6. קביעת עצים בוגרים לשימור
7. קביעת התנאים למתן היתרי בניה והתנאים בהיתר.
8. קביעת התנאים לאכלוס.
9. קביעת הנחיות לביצוע התכנית כולל רישום תלת מימדי.
10. הפקעת שטחים לצרכי דרכים ולשטח מבונה לצרכי ציבור.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	170B, 170C
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	170A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	170A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	170C
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	170A
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	170B, 170C
גבול מתחם תלת מימדי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	170A
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	170B, 170C
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	170A

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	7,484.88	100
סה"כ	7,484.88	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	503.51	6.73
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6,981.37	93.27
סה"כ	7,484.88	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. השימושים ושילובי שימושים המופיעים בתכנית אב לגבעת שאול לאזור תעסוקה ומתאר - מתחם A כמפורט להלן:</p> <p>א. משרדים.                      ב. תעסוקה.                      ג. תעשייה עתירת ידע ללא חומרים מסוכנים.                      ד. מסחר בקומת קרקע (למעט אולמות אירועים, סופרמרקטים אולמות באולינג וכו' שאין להם מגבלת מיקום).                      ה. מכללות ומוסדות מוכרי מל"ג.                      ו. מעבדות רפואיות.                      ז. מבני ציבור.                      ח. מלאכה קלה ותעשייה זעירה, בחזית אחורית בלבד ובצמוד לדרכי השירות ללא חומרים מסוכנים.</p> <p>2. יותרו שימושים לתעסוקה ו/או משרדים, לרבות למשרדי ממשלה בכל הקומות כולל בקומת קרקע.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. זכויות הבניה : סה"כ שטחי הבניה העיקריים בתכנית יהיו כמפורט בסעיף מס' 5 .</p> <p>א. ניתן יהיה לבנות תוספת בנייה נפרדת באגף המדינה ותוספת בנייה נפרדת באגף אלה נכסים.                      ב. ניתן יהיה להוציא מכוח תכנית זו שני היתרי בניה נפרדים, שני טפסי 4 נפרדים ושתי תעודות גמר נפרדות, האחד בגין בנית תוספת בנייה באגף המדינה, והשני, בגין בנית תוספת הבנייה באגף אלה נכסים.</p> <p>2. במסגרת השטחים הבנויים ושייבנו באגף אלה נכסים בלבד, יוקצה שטח מבונה לצרכי ציבור בהיקף של 1,380 מ"ר לשימוש של תרבות ופנאי ( 400 מ"ר), ולשימוש של משרדים ראשיים של העירייה ( 980 מ"ר). שטחי הציבור המיועדים לעירייה הינם בתוספת לאחוזי הבניה המיועדים למסחר ותעסוקה- כמפורט בטבלה 5 להלן.</p> <p>מיקום השטחים הציבוריים המבונים יסומן כמצויין בהוראות ההפקעה בסעיף 6 וניתן לשנות את מיקומם באגף אלה נכסים בלבד, בתיאום בין אלה נכסים לעיריית ירושלים. השטח יופקע בהליך כמופיע בהוראות ההפקעה בסעיף 6 .</p> <p>3. לאחר תחילת הפעלת הרק"ל, תותר הסבת שטחי חניה שיהיו מעבר לתקן, לשימושים אחרים המותרים בהתאם לתכנית האב, כגון משרדים ומסחר או לשטחי שירות.</p> <p>תותר הסבת שטחי שירות בקומות החניה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת משתנה לאור שיפוע הקרקע וניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך הכולל של שטחי הבניה קווי הבניין וגובה הבנייה לא ישתנו.</p> <p>5. קווי הבניין המרביים :                      קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה באדום.                      קווי הבניין התת קרקעיים המרביים יהיו אפס כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה באדום, כולל בנייה מתחת לתחום הדרך.                      6. מס' הקומות וגובה הבניה :</p>



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מס' הקומות מעל מפלס הכניסה מרחוב כנפי נשרים יהיה 24 קומות וכ- 4 קומות תחתונות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל קומה עיקרית קיימת. כמו כן תותר קומת שרות טכנית עליונה מעל א/ו בין קומות המגדלים. תתאפשר תוספת קומת שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>גובה הבנייה כמסומן בנספח הבינוי המנחה. עם זאת לעת מתן היתר בניה יותר שינוי בגובה המצויין בנספח הבינוי. תותר גמישות במפלס ה-0.00 בהתאמה למפלס הרחוב הגובל.</p> <p>7. שטחי מסחר ישולבו במסגרת הבינוי, ובמיוחד בקומות עם ממשק לגישת הציבור.</p> <p>8. תמהיל ומיקום השימושים האפשריים, יקבע בעת מתן היתרי הבנייה.</p> <p>9. נספחי הבינוי, החניה וכיו"ב מנחים: בסמכות רשות הרישוי לאשר שינויים לנספחי הבינוי, החניה וכיו"ב ובתנאי שלא תהיה חריגה משטחי הבניה הכוללים, מקווי הבניין וממספר הקומות.</p> <p>10. תותר המרת שטחי חניה עודפים לשימוש לשטחי שרות או לשטחים עיקריים וזאת במסגרת סך השטחים המותרים בתכנית זו.</p> <p>11. חומרי בניה: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש גם באבן נסורה שאינה מסותתת או בחומר תואם/מבוסס אבן קשיח בר קיימא. יותר שילוב חומרי בניה נוספים ברי קיימא כגון בטון, פנלים פוטו-וולטאיים, אלמנטים מתועשים מבוססים מרכיבי אבן טבעית, מתכות, זכוכית וכיו"ב. חישוב הקף השימוש באבן יכלול גם את קומות המסד.</p>	
דרך מוצעת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים המותרים בדרך לפי חוק התכנון והבנייה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>א</b></p> <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. תאי השטח 170B, 170C המסומנים בתשריט כדרך מוצעת, ישמש למעבר הולכי רגל ולמיקום רחבות הערכות לרכבי חרום.</p> <p>כמו כן יותר פיתוח השטח באחריות עיריית ירושלים והעברת תשתיות בתיאום בעלי הנכס כמפורט בסעיף 6-חניה ודרכים.</p> <p>2. יערך תיאום עם צוות מתכנני הרכבת הקלה לנושאי פיתוח השטח ומעבר התשתיות, בשטח המסומן לדרכים בתחום תכנית זו.</p> <p>3. במסגרת תאי שטח אילו, תותר בנייה מתחת לפני הקרקע והעברת תשתיות גם עבור השימושים המותרים בתא שטח 170A, כולל שימוש בחלק מזכויות הבנייה ככל שיידרש ע"י בעלי הזכויות של המקרקעין.</p> <p>4. שטח הדרכים יופקע ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>5. שכבת השטחים המסומנים כדרך מעל מפלס פני הבטון הקיים או שיבוצע, ירשמו על שם העירייה, בהתאם לתקנות רישום תלת מימד לאחר שלב התר הבניה.</p>	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
6	3	3	4 (8)	24 (7)	95 (6)		90	750 (5)	72960	20600 (4)	2600 (3)	7700 (2)	42060 (1)	6981.37	170A	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)		(11)		1380 (10)				1380 (9)		170A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



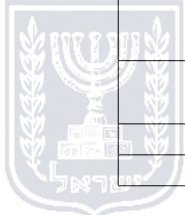
אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	170A	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(11)	170A	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**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:

- (1.1) שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות חניה ומרחבים מוגנים.
- (1.2) גובה המבנה נמדד מעל מפלס הכניסה הקיימת ברחוב כנפי נשרים ואינו כולל קומת שרות עליונה.
- (1.3) מפלסי הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא כמונחה בנספח מס' 1.
- (1.4) ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- (1.5) תותר הסבת שטחי חניה עודפים, לאחר צמצום הדרישות לחניה בהתאם להתקדמות הקמת קו הרכבת הקלה בכנפי נשרים. הסבת שטחי חניה תתאפשר לשימוש לשטחי שרות או לשטחים עיקריים וזאת במסגרת סך השטחים המותרים בתכנית זו.
- (1.6) תותר תוספת שטחים עבור מרכיבי קיימות- כגון הצללה, חזיתות מיוחדות, חללים כפולים וכיו"ב.

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

- (1) מתוך שטחים אלו 14,063 מ"ר מאושרים בתכנית מספר 5302.
- (2) מתוך שטחים אלו 4,300 מ"ר מאושרים בתכנית מספר 5302.
- (3) מתוך שטחים אלו 2,600 מ"ר מאושרים בתכנית מספר 5302.
- (4) מתוך שטחים אלו 20,600 מ"ר מאושרים בתכנית מספר 5302.
- (5) אחוזי בניה כוללים מעל מפלס 1- (3.50-) למעט שטחי שרות מתחת למפלס 000.
- (6) גובה מעל פני הים 888.5 מטר.
- (7) תותר תוספת קומה טכנית עבור מתקני שרות למבנים בגובה עד 5 מ' מעל מפלס הגג ..
- (8) קומה עיקרית ו-3 קומות שרות. תותר תוספת קומת שרות תחתונה נוספת..
- (9) שטח זה יבנה באגף אלה בלבד וניתן יהיה למקם שטח זה מעל או מתחת לכניסה הקובעת באגף אלה.
- (10) שטח זה יבנה באגף אלה בלבד וניתן יהיה למקם שטח זה מעל או מתחת לכניסה הקובעת באגף אלה כאשר שטחי הציבור המיועדים לעירייה הינם בתוספת לאחוזי הבניה..
- (11) במסגרת הוראות השימושים לתעסוקה ומסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של תוספות הבנייה בבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אדריכל העיר לעניין מופע הבינוי, נפחי הבניה, מפגש בסיס המגדלים עם הבינוי הקיים וחומרי הגמר. הקף הבינוי באבן יכלול גם את קומות המסד בהתאם לעקרונות תכנית אב גבעת שאול.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה ועם אדריכל העיר, לעניין הממשק עם המרחב הציבורי המצרני לציר הרק"ל.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. מערכת השקיה, ריצוף, תאורה, גינון, נטיעות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובצמוד למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון במסגרת תכנית זו יהא הגשת תכנית הסדרי התנועה וחניה לתחום התכנית, לאישור מחלקות הדרכים והסדרי התנועה בעיריית ירושלים.
7. תנאי בהתר הבניה יהא תיאום עם תכנית אב לתחבורה/רק"ל, לנושאי פיתוח ומעבר תשתיות בתחום הדרך המוצעת בתכנית. במסגרת מתן היתר בנייה לאגף המדינה, תוגש התחייבות המדינה כי כל עבודות ההקמה והביסוס באגף המדינה יעשו במסגרת אגף המדינה.
8. במסגרת מתן היתר בנייה לאגף אלה נכסים, תוגש התחייבות אלה נכסים כי כל עבודות ההקמה והביסוס יעשו במסגרת אגף אלה נכסים.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם משרד הביטחון לעניין האינטרס הביטחוני.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום תכנית הבקשה להיתר בניה עם רשות הכבאות לרבות נושאי רחבות הערכות, דרכי גישה, יציאות כולל מהקומה התחתונה, חלונות מילוט וכיו"ב בכפוף לחוק התו"ב.
11. הנחיות נוספות ראו סעיף כיבוי אש להלן.
12. תנאי בהיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנושאים המתאימים המצויינים בסעיפי איכות הסביבה להלן. כולל אישור המחלקה לאיכות הסביבה בהתייחס להשפעות המיקרו-אקלים, לשימושים המסחריים המוצעים, לעמידה בתקן בניה

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>ירוקה, ולנספח הסביבתי .</p> <p>12. תנאי בהיתר הבניה יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם חברת החשמל כמצויין בסעיף 6.10 להלן .</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה ראשון במסגרת תכנית זו יהא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והמים שבמקרקעין וחיבורן למערכות הביוב והמים העירוניות, לאישור מח' המים ומח' הביוב בעיריית ירושלים.</p> <p>15. מתקני תברואה :</p> <p>תנאי למתן היתר הבניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה למתקני אשפה ושיטת הפינוי, כולל מתקני מיחזור.</p> <p>בשלב קבלת היתר בניה יוגש לאגף התברואה ניתוח הנדסי של כמויות האשפה והמיחזור שהבנינים מייצרים. הניתוח יוכן על ידי יועץ אשפה.</p> <p>הניתוח ההנדסי יכלול את התיאור המלא של מערך פינוי האשפה, כמות האשפה, אופן פינוי האשפה, סוג מיכלי הפינוי.</p> <p>16. תנאי בהיתר בניה יהא ביצוע בדיקה של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.</p> <p>17. נגישות - ראו סעיף 6 להלן בנושא סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות.</p> <p>18. עצים בוגרים לשימור- ראו פרוט בהמשך סעיף להלן .</p> <p>19. תנאי להיתר בניה יהא תשלום כל האגרות וההיטלים המגיעים לוועדה המקומית נכון לאותה עת ושיפוי הוועדה המקומית בגין פיצויים שנפסקו כנגדה לפי סעיף 197 לחוק בגין תכנית זו.</p> <p>20. תנאים בנושאי בטיחות טיסה להיתר בניה ותנאי לעת ההקמה ראו סעיף מפורט להלן</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>1. שילוט : לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים (שילוט), התש"מ 1980.</p> <p>2. פסולת בנייה : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 .</p> <p>3. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק בשטח התוכנית, יותנה בקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכנית השטח המסויים בו מתוכנן העסק, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה למבני תעסוקה, מסחר, מבנים רב תכליתיים וכד', באם יתבקש לאחר התייעצות עם המחלקה לאיכות הסביבה, יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מתאים הכולל התייחסות לנושאים מסויימים כגון איכות אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים וכד', אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר.</p> <p>5. בהתר הבנייה ירשמו הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לצמצום מטרדי רעש וזיהום אוויר בעת הבניה, על בסיס נספח סביבתי לשלב ההקמה אשר יערך במידת הצורך.</p> <p>6. המבנה יכלול אלמנטים של בנייה ירוקה כגון בידוד תרמי, מערכות עם חסכון בצריכת אנרגיה, חסכון במים, אמצעים למחזור וכדומה.</p> <p>7. הבנייה תתוכנן תוך מניעת מפגעי קרינה בלתי מייננת ומניעת מפגעי חומרים מסוכנים .</p> <p>8. תנאי להיתר בניה/רישיון עסק באם ישולבו שימושים המוגדרים כ"רצפטורים ציבוריים" בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים כגון מגורים ושימושי מלונאות, מסחר מושך קהל רב כגון אולמות אירועים וכד', יהיה הכנת סקר שימושים מעודכן לאזור התכנית, הגשתו למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וקבלת אישורה כי</p>	



איכות הסביבה	6.2
<p>הקמת השימוש אינה כרוכה בשימוש בלתי סביר.</p> <p>9. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרישיון עסק בשטח התוכנית במידה ויכלול תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה הצגת נספח סביבתי שיכלול בין היתר את הטמעת כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/ מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור אמצעים למניעת רעש ועוד. לחילופין, יגיש מבקש היתר הבנייה התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי לכל מפעל הקשור לתעשייה קלה ומלאכה יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה. מסמך זה יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבנייה/רשיון העסק.</p> <p>10. במקרקעין יוקצה ככל שניתן, שטח תפעולי ו/או שטח ייעודי בחניון הבניין אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות ושימושים במידת הצורך, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'.</p> <p>11. מבני ציבור ושימושים רגישים אחרים בשטח התכנית יוקמו בהתאם למרחקי ההפרדה מתחנות תדלוק המוגדרים בתמ"א 18 (40 מטרים למגורים, 80 מטר למוסדות ציבור, או המרחקים אשר יוגדרו בתמ"א/מדיניות התקפות ליום בקשת היתר הבניה/רשיון העסק לשימוש הרגיש).</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>1. בשטח התכנית קיים מתקן שידור סלולרי זעיר שיש להסדיר את מקומו ולהזיז אותו למיקום חלופי בהתאם לצורך.</p> <p>תנאי לאכלוס התכנית הינו קביעת מיקום חלופי למתקן השידור ולציין בתכנית הבקשה להיתר, כך שהמתקן יעמוד בדרישות התקינה ללא השפעת קרינה על שטחים מאוכלסים. יש להציג אסמכתא כי המיקום החדש עומד בתקינה הנדרשת.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה תיבדק בשנית השפעת המיקור-אקלים בתכנית.</p> <p>3. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>4. עבור שימושי מסחר, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים, או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. ייקבע בהוראות התכנית, כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או בקומה טכנית תפעולית.</p> <p>6. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. תנאי למתן היתר בנייה לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון הקיים יהיה מעל גג המבנה או בהתאם לקיים.</p> <p>8. הגגות הפנויים של הבניינים יהיו גגות ירוקים או חיים ככל שניתן, בגודל של עד 70% משטח הגגות הפנויים ממתקנים ושטחי המעבר לתחזוקה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכנית הבקשה להיתר.</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.4**

1. במידה ויוקמו בתי האוכל נוספים בשטח התכנית, יותקנו ארובות פליטה/מתקני טיפול באוויר בכפוף לקבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הפליטה תתבצע במפלס העליון של המבנה שיבנה, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בסמכותה של האחרונה להקל מהוראות סעיף זה לתנאיו השונים (פליטה בגג המבנה, התקנת מתקני טיפול וכד') באם לדעתה אין בהקלה זו פוטנציאל ליצירתו של קונפליקט סביבתי במקום. סעיף זה לא יחול על בתי עסק אשר פעלו בבניין ביום אישור תכנית זו.
2. במידה ויוקמו מעבדות/מרפאות או מבני מלאכה, תתוכנן פליטת מנדפי מעבדות/מרפאות ו/או פליטות ממבני המלאכה למקום אשר יתועל אל גג המבנה. הפליטה תתבצע במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בסמכותה של האחרונה להקל מהוראות סעיף זה לתנאיו השונים (פליטה בגג המבנה, התקנת מתקני טיפול וכד') באם לדעתה אין בהקלה זו פוטנציאל ליצירתו של קונפליקט סביבתי במקום. סעיף זה לא יחול על בתי עסק אשר פעלו במבנה ביום אישור התכנית.
3. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרישיון עסק בשטח התוכנית, באם יוקמו מבני מעבדות ו/או מרפאות/בתי מלאכה תחייב הצגה ליחידה הסביבתית של עיריית ירושלים של פרשה טכנית בה יפורטו התהליכים השונים המתוכננים במבנה. קבלת אישור היחידה לפרשה והטמעת כלל דרישותיה יהוו תנאי לקבלת היתר הבניה/רשיון העסק.
4. בשטח המקרקעין ותכנית זו לא תותר הקמת או פעילות סדנאות הגורמות למפגעים סביבתיים לרבות סדנאות ליצירת קרמיקה.
5. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן באם תדרש, במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תותקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.
6. בשטח המקרקעין והתכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2014 ו/או אישורו התקף.
7. בכלל השימושים בשטח התכנית והמקרקעין, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1).
8. לא יאוחסנו בשטח התכנית והמקרקעין חומרים מסוכנים מכל מין וסוג.
9. חדרי טרפו, קיימים בתחום המקרקעין. באם יערכו שינויים במיקומם, יידרשו קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה. תוספות הבנייה לשטחי הטרפו ישולבו בבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
10. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות החדשות במידה שיופעלו במבנה שייבנה (מערכות אורור 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**דרכים וחניות**

**6.5**

1. בתחום המקרקעין ותכנית זו בנוייה וקיימת חניה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/נספח התנועה המנחים. החניה מיועדת לשימושים השונים הקיימים במועד אישור תכנית זו והמוצעים במסגרת תכנית זו.
2. במקרקעין קיימים 484 מקומות חניה. לבניין ולבנייה הקיימת ולשטח המוצע לבנייה במסגרת תכנית זו לצורך תוספת משרדים, נדרש עפ"י התקן המופחת, בשל הקירבה לרכבת הקלה (הדרישה ל- 50%-מהתקן- בשלב היתר בנייה

דרכים וחניות	6.5
<p>לקו הרכבת) כ-638 מקומות חניה.</p> <p>לאחר מתן טופס 4 לקו הרכבת הקלה- שלוחת כנפי נשרים, עפ"י התקן המופחת, יידרשו רק כ- 171 מקומות חניה לבניין הקיים ולתוספות הבנייה שייבנו במסגרת תכנית זו.</p> <p>היתרי הבניה במסגרת התכנית ינתנו, בהתאם לצמצום דרישות החניה באופן הדרגתי לפי התקדמות מימוש שלבי הרכבת הקלה.</p> <p>תנאי לטופס 4 : טופסי 4 במסגרת תכנית זו יינתן בשלבים בהתאם להתקדמות סלילת הרכבת הקלה. כך שניתן יהיה לתת טופס 4 לכל השטחים המבוקשים שיבנו עפ"י תכנית זו, רק כאשר תינתן תעודת גמר לקו הרכבת הקלה בכנפי נשרים ושילובה המעשי במערכת הסעת המונים. מונה הדפסה 46 תכנון זמין</p> <p>3. יותר מיקום חניות רכבים גבוהים לבעלי מוגבלויות ולחניה תפעולית בתחום רחוב כנפי נשרים ורחוב גרשון המלמד .</p> <p>4. מספר מקומות החניה יקבעו עפ"י תקן החניה לירושלים התקף בעת מתן היתר בניה. זאת בהתאמה לשלבי ביצוע תכנית 9700 של הרכבת הקלה. תקן החניה לתעשייה עתירת ידע יהיה זהה לתקן החניה עבור משרדים.</p> <p>5. ניתן להשתמש במקומות החניה הקיימים עבור חניות לתוספת השימושים המוצעים במסגרת תכנית זו, בהתאם לשלבויות תקן החניה המופחת בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>6. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>7. יותר מיקום חניות רכבים גבוהים לבעלי מוגבלויות ולחניה תפעולית בתחום רחוב כנפי נשרים, בשטח מפרץ חניה שיתוכנן ויבוצע ע"י מבצע הרכבת הקלה, זאת בתמורה לאפשרות זיקת הנאה בתחום המקרקעין בשטח שבין רחוב כנפי נשרים לקירות הפיתוח והגינון הקיימים, כמסומן בתשריט תכנית זו.</p> <p>8. לאחר תחילת הפעלת הרק"ל, תותר הסבת שטחי חניה עודפים מעבר לתקן לשימושים אחרים המותרים בהתאם לתכנית האב, כגון משרדים ומסחר או לשטחי שירות. כמו כן תותר הסבת שטחי שירות בקומות החניה בבניין עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים.</p> <p>9. יערך תיאום עם צוות מתכנני הרכבת הקלה לנושאי פיתוח השטח ומעבר התשתיות, בשטח המסומן לדרכים בתחום תכנית זו.</p> <p>10. החניות המוצעות בתכנית החניה בקומת הכניסה יותאמו לתכנון המפורט לביצוע של הרק"ל, תוך הבטחת מעבר רציף ללא מכשולים להולכי רגל בשטח המסומן לדרך.</p> <p>11. תובטח רציפות שביל האופניים המתוכנן לאורך ציר הרק"ל, בהתאם לתכנון המפורט לביצוע, ובתיאום עם תכנית אב לתחבורה.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס ( מבנה תשתיות וסביבה) כחוק.</p> <p>ב. התכנית תלווה ע"י מורשה נגישות מתו"ס מטעם מגיש התכנית, הנחיות מורשה הנגישות יוטמעו במסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>ג. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל_1970, חלק ח 1 פרק א'.</p> <p>ד. כל המעברים הקיימים והמוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו בהתאם לתקנות.</p> <p>ה. על התכנון המפורט לעמוד בהוראות כדלקמן :</p> <p>חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל_1970, - חלק ח' 1 בניין ציבורי חדש פרק א'.</p> <p>תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), התשע"ג_2013- 6</p>	

6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בהתאמה. 4, 3.2, 3.1, 2, תקן ישראלי 1918 חלקים 1. תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).
6.7	שרותי כבאות
	<p>1. לבניין תהיה דרך גישה לרכב כבאות והצלה שרוחבה לפחות 4 מטר ושתגיע למרחק שלא יעלה על 6 מטר מהחלק הבולט ביותר בקיר החיצון של הבניין בחזית הפונה לדרך. דרך גישה יכולה להיות חלק מהדרך הציבורית.</p> <p>2. קטע דרך גישה הקרוב לבניין יהיה רחבה שרוחבה לפחות 6 מטרים, לאורך 12 מטרים ובשיפוע מקסימלי עד 5%. רחבת היערכות יכולה להיות גם חלק מהמדרכה והכביש הציבורי.</p> <p>3. אם דרך הגישה איננה ישרה, לא יקטן רדיוס הסיבוב של ציר הדרך מ- 12 מטרים. רדיוס השטח הנקי ממכשולים, הרדיוס החיצוני, לא יקטן מ- 16 מ'.</p> <p>4. מול חלון חילוץ, תותקן רחבת היערכות שתאפשר כניסה או יציאה מהבניין באמצעות מנוף המורכב על רכב כבאות והצלה.</p> <p>5. המרחק בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חלון חילוץ לא יעלה על 50 מ', כשהמדידה תתבצע בקו אלכסוני בין כל נקודה בכל קומה בבניין לבין חלון החילוץ של אותה קומה, ובלבד שקיים מעבר בין כל חלקי הקומה לרבות מעבר דרך דלתות של חדרים. במידה שלא, תותקן רחבת היערכות נוספת.</p> <p>6. דרך גישה ורחבת היערכות, לרבות מכסים לתאי בקרה וצינורות למערכות תשתיות למיניון, הטמונים מתחתם יהיו בנויים באופן המאפשר להם לשאת כלי רכב לכיבוי והצלה (30 טון לצמוד סרנים). תכנון דרך הגישה ורחבת ההיערכות יעמדו גם בתקן הישראלי, ת"י 412. צינורות, כאמור יהיו טמונים בעומק המאפשר להם לשאת כלי רכב כאמור.</p> <p>7. לא יהיה בדרך גישה, ברחבות היערכות ובין רחבות ההיערכות לבנין, עצים, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כבלים עיליים, מבנים או מתקנים כיובי, העלולים להפריע, לעכב או להכשיל את פעולתו התקינה של רכב כבאות והצלה. גובה החופשי ממכשולים מעל דרך גישה יהיה לפחות 4.2 מטרים.</p> <p>8. בכל קומה במבנה יותקנו 2 מעליות חירום אחת מהם תהיה מעלית אלונקה.</p> <p>9. בכל קומה במבנה ניתן יהיה להגיע לשני חדרי מדרגות מוגני אש.</p> <p>10. חדרי מדרגות מוגני אש בבניין יגיעו לגג המבנה.</p> <p>11. בגג המבנה יתוכנן מאגרי מים למערכת הידרנטים פנימיים בגודל 15 מ"ק לפחות.</p> <p>12. מערך המים לכיבוי אש במבנה יעמוד בדרישות הוראות נציב 529.</p> <p>13. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 80 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" אם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כפי שנדרש בת"י 488.</p> <p>14. המבנה יעמוד בכל הדרישות תקנות התכנון והבניה והוראות נציב הכבאות לרבות דרישות למאגרי מים לצרכי הכיבוי, ברזי הסנקה וכד'.</p> <p>15. יש להגיש תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות למבנה עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר הבניה.</p> <p>16. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: 900 ל/ד בלחץ 1.4 באר לפחות. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>17. תנאים למתן תעודת גמר יהיו:</p> <p>א. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנה שיבנה בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות היועצים.</p>

<p><b>6.7 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>ג.אישור מתכנן מערכת אספקת מים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטם רשות הכבאות.</p> <p>18. התאמות לדרישות רשות הכבאות במבנים הקיימים יבוצעו ככל הניתן, זאת בהקלות המתאימות בהתאם להנחיות רשות הכבאות .</p>	
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>החדרת מי נגר ונקז לתת קרקע :</p> <p>א. בשטח קיים בניין שבנוי בתכנית כמעט מלאה. מאחר שאין אפשרות לבנייה משמרת מים בתחום התכנית, ינוקזו מי הנגר העילי למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ב. השטחים האטומים יחוברו ככל שניתן לשטחים החדירים במקרקעין, בעזרת מרזבים מן הגגות, שיפועים מתוכננים ברצפת החצרות וכד'</p>	
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>עצים בוגרים:</p> <p>א. תנאי בהתר בנייה- לעת תחילת ביצוע העבודות במקרקעין, העצים המסומנים לשימור, יוגנו במהלך ביצוע העבודות, בהתאם להנחיות מחלקת שיפור פני עיר .</p> <p>ב. במידה והרשויות יחליטו על שינויים בפיתוח עבור הרכבת הקלה ברחוב כנפי נשרים ובתחום המקרקעין, תורשה עקירת או העתקת עצים מסויימים בתיאום עם המחלקה לשיפור פני עיר .</p> <p>ג. עצים מספר 1,4 או עצים אחרים הנמצאים במיכלי שתילה הניידים, במרחב שבין רחוב כנפי נשרים לחזית המבנה הפונה לרחוב כנפי נשרים, תותר העתקם וניודם בעת עבודות הקמת המבנים או תחזוקת המבנים.</p> <p>ד. העץ המסומן לעקירה הינו עץ ספיח פולשני שתותר עקירתו במסגרת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>ה. אישור לעקירת עצים המסומנים לשימור, יהיה בתיאום מראש עם המחלקה לשיפור פני עיר ובפיצוי הנופי המתאים.</p> <p>ו. תנאי טופס אכלוס ראשון במסגרת תכנית זו יהיה נטיעה של כ 10- עצים בוגרים בתחום המקרקעין, בשטח הפונה לחזית הראשית של המקרקעין, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>	
<p><b>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע ומעלה, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p><b>6.11 חשמל</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי לאישור הבקשה להיתר בניה, היא עריכת תיאום עם חברת החשמל בשלב הכנת תכנית מפורטת להיתר בניה בנושאים הבאים :</p> <p>א. קביעת מיקום ומידות מדוייקות עבור חדר מיתוג אשר ימוקם במסגרת המפלסים התחתונים של החניון הקיים.</p> <p>ב. חדר המיתוג יבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי איורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הוא תאום ואישור מראש ובכתב מחח"י אגף רשת ירושלים והנגב, בדבר שילוב חדר מיתוג במתחם.</p>	

<p><b>חשמל</b></p> <p><b>6.11</b></p> <p>ד. תנאי למיקום חדר מיתוג- אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא. ה. תשתיות קיימות: סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימות תשתיות תת-קרקעיות ושתי תחנות שנאים "המלמד אי" ו "מלמד בי" של חח"י. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך. ( בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות, וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של חח"י אגף רשת י-ם והנגב. ו. יש לתכנן מיקום ללוח חלוקה עבור טעינת רכבים חשמליים.</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p> <p><b>6.12</b></p> <p>אחזקת המבנה שיבנה באגף המדינה תבוצע ע"י חברת ניהול מטעמה של המדינה ואחזקת המבנה שיבנה באגף אלה נכסים תבוצע ע"י חברת ניהול מטעמה של אלה נכסים.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p><b>6.13</b></p> <p>1. יוקצו שטחים בהיקף עד כ-1380 מ"ר במסגרת הקומות של הבניין באגף אלה נכסים בלבד, בו יותרו שימושים לתרבות, פנאי ומשרדי העירייה, להלן: ("מבנה הציבור"). השטחים למבנה ציבור מסומנים בנספח בינוי מספר 1. התיחום והמיקום כמתואם בין מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים לחברת אלה נכסים בתהליך הבקשה להיתר בנייה. 2. שטח מבנה הציבור יהא בנוסף לשטחים המוצעים לתעסוקה, משרדים ומסחר בתחום תכנית זו. הקצאת ובניית השטחים למבני ציבור, תהא ביחס המתאים לשטחי תוספות הבניה החדשה אשר יבנו בפועל בשלביות המתאימה. באם תבנה בשלב ראשון רק תוספת המגדל של אגף אלה נכסים, יוקצה למבני הציבור שטח חלקי, לפי אחוז השטח שנבנה ביחס לסך שטחי התוספת האפשרית לבנייה בפועל. 3. שטח מבנה הציבור מיועד להפקעה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 4. תנאי למתן היתר בניה באגף אלה נכסים יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות אלה נכסים במקרקעין בלבד (ולא על זכויות המדינה במקרקעין) בדבר יעוד שטח למבנה הציבור בתחום המבנה שיבנה באגף אלה נכסים ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה זה בקומות שמתחת או מעל לכניסה הקובעת של הבניין באגף אלה נכסים (כמפורט בנספח הבינוי או בבקשה להיתר בנייה) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. 5. תנאי למתן היתר בניה באגף אלה נכסים יהא מתן התחייבות אלה נכסים לרישום השטח המיועד למבנה הציבור ע"ש עיריית ירושלים, במסגרת תיקון רישום הבית המשותף. 6. תנאי למתן תעודת גמר באגף אלה נכסים יהא הקמת מבנה הציבור ברמת מעטפת בלבד והבטחת רישום מבנה ציבור ע"ש עיריית ירושלים במסגרת תיקון רישום הבית המשותף. 7. תכנון וביצוע השטח המיועד למבנה הציבור יתואמו עם המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים. 8. השטחים המסומנים בתחום התכנית בצמוד לרחוב כנפי נשרים ובצמוד לרחוב המלמד, כשטחים לדרכים, ישמשו למעבר להולכי רגל ולאפשרות העברת תשתיות. שכבת השטחים המסומנים כדרך מעל מפלס פני הבטון הקיים או שיבוצע, ירשמו על שם העירייה, בהתאם לתקנות רישום תלת מימד לאחר שלב התר הבניה. ביצוע העבודות והתחזוקה בשטח המסומן כדרכים יעשו על חשבון עיריית ירושלים. כל העבודות</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>תעשנה בתיאום מראש עם בעלי הזכויות במקרקעין, תוך הקפדה מירבית למניעת פגיעה כלשהיא בבניין הקיים - בתת הקרקע ומעליו ובמערכות התשתיות, בקונסטרוקציה, במערכת האיטום וכיו"ב.</p> <p>9. השטחים המסומנים כדרכים מוצעות, יופקעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>שכבת השטחים המסומנים כדרך מעל מפלס פני הבטון הקיים או שיבוצע, ירשמו על שם העירייה, בהתאם לתקנות רישום תלת מימד לאחר שלב התר הבניה</p>	

<b>6.14</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, זאת בהתאם להיקף השטחים המנוצלים המוגשים להתרי הבניה השונים.</p> <p>ג. יתאפשר קיזוז מהיטל השבחה, ככל שישולמו פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק.</p>	

<b>6.15</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>ההוראות הבאות הינן מחייבות וכל סטייה מהוראות אילו תהא סטייה ניכרת:</p> <p>1. ההוראה בנושא ההפקעות לצרכי ציבור הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>2. לא יותר ניווד שטחי בניה מתחת הכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת. זאת על מנת להבטיח את מופע הבינוי בהתאם לעקרונות תכנית האב.</p> <p>3. ההוראה בנושא התניות לגבי איכלוס הבניין ביחס לקידום ביצוע והפעלת הרק"ל, הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תהא סטייה ניכרת.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בנייה ואישורים	<p>תתאפשר בנייה נפרדת באגף המדינה ובנייה נפרדת באגף אלה נכסים, כך שניתן יהיה להוציא מכוח תכנית זו, שני היתרי בניה נפרדים (האחד לאגף המדינה והשני לאגף אלה נכסים), שני טפסי 4 נפרדים (האחד לאגף המדינה והשני לאגף אלה נכסים) ושתי תעודות גמר נפרדות (האחד לאגף המדינה והשני לאגף אלה נכסים).</p> <p>כל מגדל ייבנה בהינף אחד.</p>
2	תעודת גמר	<p>תנאי למתן תעודת גמר באגף אלה נכסים יהיה השלמת בניית מבנה הציבור המבוני ברמת המעטפת.</p>
3	איכלוס והיתרים	<p>התניות לגבי איכלוס הבניין ביחס לקידום ביצוע והפעלת הרק"ל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>היתרי הבניה במסגרת התכנית ינתנו , בהתאם לצמצום דרישות החניה באופן הדרגתי לפי התקדמות מימוש שלבי הרכבת הקלה.</p> <p>תנאי לטופס 4 : טופסי 4 במסגרת תכנית זו יינתן בשלבים בהתאם להתקדמות סלילת הרכבת הקלה. כך שניתן יהיה לתת טופס 4 לכל השטחים המבוקשים שיבנועפ"י תכנית זו, רק כאשר תינתן תעודת גמר לקו הרכבת הקלה בכנפי נשרים ושילובה המעשי במערכת הסעת המונים.</p>

## 7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע ככל שלא יינתן היתר מכוח התכנית בפרק זמן של חמש שנים מיום הפעלת קו הרק"ל ברחוב כנפי נשרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46