

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1068295

מתחם התנופה - תוספת זכויות בניה וקומות



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/02/2024

לאשר את התוכנית

א.א.א.

19/02/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005212160/310>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית הוא במגרש בייעוד מעורב של מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, בפינת רחובות פייר קניג והתנופה, באזור התעשייה של תלפיות. מטרת התכנית היא הגדלת זכויות הבניה מעל הכניסה הקובעת עבור תוספת קומות משרדים מעבר למס' הקומות המירבי המאושר ע"פ תכנית תקפה מס' 101-0487694, כך שבסה"כ ייבנה מגדל משרדים בן 20 קומות מעל מסד בן 5-6 קומות (2 קומות מסחר ו- 3 ו/או 4 משרדים), ובסה"כ עד 25 קומות + 2 קומות טכניות, מעל עד 4 קומות מרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם התנופה - תוספת זכויות בניה וקומות

ומספר התכנית

101-1068295

מספר התכנית

9.994 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים

220425 קואורדינאטה X

628750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב התנופה פינת רחוב פייר קניג**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	41א	
ירושלים	גנרל קניג פייר	37	
ירושלים	התנופה		

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30140	מוסדר	חלק	34-36	

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
101-0487694	3 - 1

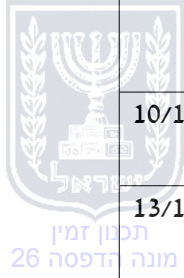
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
10/11/2019		1123	8511	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0487694 בתחומה.	החלפה	<u>101-0487694</u>
13/11/1969		464	1575	תכנית זו מחליפה את תכנית 1522 בתחומה.	החלפה	<u>1522</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	<u>62</u>
29/08/1963			1031	תכנית זו מחליפה את תכנית 974 בתחומה.	החלפה	<u>974</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 12 30/10/2023	מוטי כסיף	30/10/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	10: 43 30/10/2023	מוטי כסיף	30/10/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	15: 26 18/09/2023	אלכסנדרה גוסובסקי	18/09/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	12: 22 06/07/2022	בוריס לוית	06/07/2022	4		רקע	תשתיות
לא	נספח אינסטלציה מנחה	10: 55 14/02/2023	בוריס לוית	07/02/2023	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	חוות דעת אקלימית	11: 06 14/02/2023	רון לשם	14/02/2023	30		רקע	איכות הסביבה

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	אורי מזרחי		נכסי פנדום הברזל בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	03-6123965		ori@suftrin.io
	פרטי	אורן חלפון		אלפא גידורים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-9011233		orenh@ftrade.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי מזרחי		נכסי פנדום הברזל בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	03-6123965		ori@suftrin.io
פרטי	אורן חלפון		אלפא גידורים בע"מ	תל אביב- יפו	אחד העם	9	03-9011233		orenh@ftrade.co.il

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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040		blk@blk.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	אלכסנדרה גוסובסקי		אמאב תחבורה (1995) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	Sandra@amav.net
מהנדס	יועץ תשתיות	בוריס לוית		אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	נווה אילן	(1)		074-7870000	02-5868768	Boris@yosha.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427729	shl@shl.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	25	03-6871782	03-6876333	yair2@013.net

(1) כתובת: קרית התקשורת 5. ד.ג. הרי יהודה 9085000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
מסחר	בייעוד זה יותרו שימושים לבתי עסק כגון: סופרמרקט, חנויות כלבו, חנויות לביגוד, הנעלה וכד', ריהוט, חומרי בניה, סוכנויות רכב, סדנאות אמנים, מוסדות המשרתים את הציבור כמו בנקים, דואר וכ', מרכזי בילוי ופנאי, אולמות כנסים, מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה, תחנות מוניות וכד'.
תעסוקה	בייעוד זה יותרו שימושי תעשייה מתקדמת (הייטק), משרדים למיניהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, מרפאות ומכוני כושר, מרכזי שירות טלפוני, מרכזי תיקונים, תמיכה ושירות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור, שליחויות, מכבסות, מעבדות רפואיות, מכוני רפואיים וכד'.
תעשייה זעירה ומלאכה קלה	מוסכים, נגריות, מסגריות, בתי מלאכה וכד'.

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 קומות משרדים במתחם התנופה, הכולל מסחר ומשרדים ע"פ תכנית מאושרת 101-0487694.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) הגדלת זכויות הבניה במגרש: תוספת של עד 10,500 מ"ר (8,940 מ"ר עיקרי ו- 1,560 מ"ר שירות) מעל הכניסה הקובעת, מתוכם 525 מ"ר עבור שטחי ציבור מבונים.
- (ב) הגדלת מס' הקומות המותר לבניה.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
דרך ו/או טיפול נופי	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	440	4.40
דרך מאושרת	824	8.25
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,730	87.35
סה"כ	9,994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	433.61	4.35
דרך מאושרת	817.94	8.20
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	8,724.06	87.45
סה"כ	9,975.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר ע"פ המוגדר בסעיף 1.9 בקומות הקרקע ובקומה שמעליה (2 קומות המסד הראשונות), וכן בתת הקרקע.</p> <p>ב. תעסוקה ע"פ המוגדר בסעיף 1.9 בשאר הקומות שמעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. תעשייה זעירה ומלאכה קלה, ע"פ המוגדר בסעיף 1.9.</p> <p>ד. במרתפים: חניה, אחסנה ושטח שירות ע"פ השימושים המותרים בתקנות התכנון והבניה, מסחר ע"פ המוגדר בסעיף 1.9.</p> <p>ה. שטחים למבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ו. מתקנים טכניים על גגות המבנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א) מס' קומות מירבי: תותר בניית עד 27 קומות מעל הכניסה הקובעת, שהיא מפלס רח' פייר קניג: מגדל בן 20 קומות + 2 קומות טכניות, מעל 5 או 6 קומות מסד (2 קומות ראשונות למסחר ו-3 נוספות לתעסוקה וכן קומה אחת נוספת למבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בנספח הבינוי), מעל עד 4 קומות מרתף תת קרקעיות.</p> <p>ב) באגף המזרחי תותר קומת מסד נוספת לצורך בניית שטח למבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בנספח הבינוי. שינוי במיקום שטח זה, בתוך תחומי קומות המסד בלבד, לא יהווה שינוי לתכנית מיקום שטח זה במסד יהיה מחייב.</p> <p>ג) קומות המגדל: שטח קומת משרדים טיפוסית במבנה המשרדים התמיר יהיה עד 1,750 מ"ר לקומה. תתאפשר גמישות במיקום המגדל בתחום המגרש לעת מתן היתרי בניה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד) שטחים בנויים למבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>1. שטחים קיימים בהיתר בקומות המסד:</p> <p>השטח המסומן בנספח הבינוי באות A בצבע חום, המצוי בקומות המסד והיקפו כ- 1,300 מ"ר (עיקרי + שירות) יהיה לצרכי שניים מתוך השימושים הבאים: תרבות, קהילה, רווחה ואמנות. השטחים הנ"ל ימוקמו ברציפות באחת מקומות המסד באגף המזרחי, כמסומן בנספח הבינוי, ויהיו בעלי נגישות מלאה מגרעין המדרגות והמעליות ובעלי כניסה נפרדת.</p> <p>2. שטחים נוספים בתכנית זו:</p> <p>א. השטח המסומן בנספח הבינוי באות B בצבע חום, המצוי בקומות המגדל והיקפו כ- 525 מ"ר (עיקרי + שירות) יהיה לשימושי קהילה ורווחה כגון מרכז עירוני למשפחות/ילדים/נוער, מרכז לטיפול במתבגרים, מרכז קשר להורים לא משמורנים וילדיהם וכד'.</p> <p>קביעת השימושים, הבינוי והמיקום המפורט של השטחים הציבוריים באחת מקומות המגדל יתואמו לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה מול המחלקה לתכנון מבני ציבור ומינהל קהילה.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ב. השטח הציבורי בתחום הבניין ייוחד לרשות המקומית ויתוכנן כיחידה עצמאית בעלת כניסה נפרדת. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו בכפוף לאישור האגף למבני ציבור.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור אגף הנכסים בדבר שטח הציבורי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(ה) הכניסה לחנויות לאורך רח' פייר קניג תהיה ישירות מן הרחוב. (ו) פתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. (ז) הוראות לגבי שימושי מלאכה קלה: השימושים למלאכה קלה יוגבלו לכאלה שאינם מטילים מגבלות סביבתיות כגון מרחקי הפרדה, ובשלב התכנון המפורט יהיו טעונים את אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>(ח) סיומת המגדל: 1. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 100:1 לתכנון סיומת המגדל, מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר. 2. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר או מי מטעמו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה. 3. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה, כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה. 4. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית. 5. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה. 6. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.</p>
ב	<p>חניה (א) מס' מקומות החניה לא יעלה על המפורט בנספח התנועה. עבור השטחים הנוספים בתכנית זו לא יתווספו חניות. (ב) 234 חניות (30% מכלל החניות) תשמשה כחניון ציבורי פתוח לציבור.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי (א) יותר השימוש בחומרי גמר לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד', בקירות החיצוניים של מגדל המשרדים. יותר השימוש בחומרי הגמר הנ"ל בשילוב של אבן טבעית מרובעת ומסותתת בקירות החיצוניים של קומות המסד. (ב) עיצוב החזיתות יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעת הוצאת היתר הבניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח חזיתות קומות המסד יבנו באבן טבעית. (ג) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי יבוצע עם מהנדס העיר או מי מטעמו. (ד) בקומת הרחוב לאורך רחוב פייר קניג תהיה החזית המסחרית בנסיגה של 4 מ' ליצירת קולונדה גובה קומת העמודים יהיה כ- 6 מ'. (ה) מפלס גג המסד יפותח כגג ירוק לרווחת הציבור באזורים הפנויים ממתקנים טכניים על הגג. הגג יכלול נטיעות עצים ויובטח עבורם בית גידול בעומק שיאפשר נטיעות. (ו) לא תותר כל חריגה על פני הקרקע ובתת הקרקע של אלמנטים אדריכליים/קונסטרוקטיביים לתחום תכנית הקו הירוק מס' 101-0209593.</p>
ד	<p>קווי בנין (1) קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט. (2) קו הבניין המסומן בקו נקודה בצבע אדום הוא עבור קומות המסד.</p>

<p align="center">מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>3 קו הבניין העילי המסומן בקו שתי נקודות בצבע טורקיז הוא עבור המגדל. 4 מבנה המסד כלפי רחוב פייר קניג ייצמד לקו הבנין לפחות 60% מאורך חזית הרחוב.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p> <p align="right">(א) זיקת הנאה להולכי רגל:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כתחום לזיקת הנאה מיועד למעבר הולכי רגל ואפניים. כתנאי לתעודת גמר תירשם הערה בספרי המקרקעין להבטחת מעבר זה. 2. שטח זה יפותח לצורך הרחבת המדרכה לאורך רחוב פייר קניג ע"י ריצוף תואם, ריהוט רחוב וכד', בהתאם להנחיות העיריה. 3. רוחב כל זיקת ההנאה בחזית רחוב פייר קניג תהיה מישורית. 4. תותר הוצאת שולחנות וכסאות תוך הבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל בתחום הקולונדה. 5. תותר סגירת חורף זמנית בשטח זיקת ההנאה לכיוון רח' פייר קניג, ובתנאי שתישאר רצועת הליכה ללא הפרעות ברוחב שלא יקטן מ- 3.5 מ'. 6. לעת מתן היתר הבניה תיקבע זיקת מעבר לציבור בתוך המגרש. מיקום והיקף זיקת ההנאה המדויקים ייקבעו לעת מתן היתר בניה.</p> <p align="right">(ב) זיקת הנאה לרכב: בשטח זה תובטח זכות מעבר לכלי רכב.</p>	<p align="center">ה</p>
<p align="center">דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>(א) מעל פני הקרקע: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. (ב) יותרו עד 4 קומות חניה מתחת לתא שטח 3 לשימוש תא שטח 1 הגובל בו.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">בינוי</p> <p>(א) יש לשמור על רציפות במפלסים ובחיבורים, הן במפגש הדרכים בפניה הצפון מזרחית של המגרשים ובהתייחס למפלס הסמוך למפגש בחלקה המצרנית, והן בחיבורים לרח' התנופה ולרחוב פייר קניג. (ב) מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי תהיה כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה. (ג) תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה, וייקח בחשבון את הצורך בביצוע הדרך מעליו. (ד) בנית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע הדרך ברוחבה המלא עליו. (ה) מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. (ו) סטייה מהוראות סעיפים ג-ו' לעיל תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>(א) מעל פני הקרקע: דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	



4.3 דרך מאושרת	4.3
<p>(ב) יותרו עד 4 קומות חניה מתחת לתא שטח 2 לשימוש תא שטח 1 הגובל בו.</p> <p>(ג) בתא שטח 2 יתאפשר שילוב רמפת ירידה למרתפי החניה של תא שטח 1.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי</p> <p>(א) בתחום תא שטח 2 יתאפשר למקם שטחי חניון תת קרקעיים מעברים, אזור תפעולי ומקומות חניה, ובלבד שמקומות החניה בתחום זה יהיו ציבוריים (לא משוייכים). לא תותר הצמדה של מקומות חניה אלה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>(ב) יש לשמור על רציפות במפלסים ובחיבורים, הן במפגש הדרכים בפניה הצפון מזרחית של המגרשים ובהתייחס למפלס הסמוך למפגש בחלקה המצרנית, והן בחיבורים לרח' התנופה ולרחוב פייר קניג.</p> <p>(ג) מתן האפשרות לשימוש בשטחים שמתחת לשטח הציבורי תהיה כפופה להסדרה קניינית של שימוש זה.</p> <p>(ד) תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות, מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה, ויקח בחשבון את הצורך בביצוע הדרך מעליו.</p> <p>(ה) בנית החניון תיעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו את עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע הדרך ברוחבה המלא עליו.</p> <p>(ו) מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(ז) סטייה מהוראות סעיפים ג-ו' לעיל תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
										1825			200	1625		1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
										(1) 14999			6919	8080		1	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
										41532			5357	36175		1	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
										150			150			1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	4	(3) 27	120	(2)	1070	93426	34920			12476	46030	8730	1	>סך הכל	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

(א) יותר ניווד של שטחי בניה בין השימושים השונים עד 5%, למעט מבנים ומוסדות ציבור, ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.

(ב) תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 150% משטח המגרש לפני ההפקעה. שטחי מסחר שלא ייבנו יוכלו לשמש למשרדים, ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
- (2) 70% לקומות המסד. עד 1,750 מ"ר לקומות המגדל.
- (3) 5 או 6 קומות מסד + 20 קומות מגדל + 2 קומות טכניות + מתקנים טכניים על הגג.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- (א) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- (ב) הבטחת פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי לטופס 4 יהיה הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
- (ג) תיאום מתקני האשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מיחזור, עם מחלקת תברואה בעיריית ירושלים.
- (ד) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לרבות הצגת מפרטי מערכות האוורור של הבנינים וכן לעניין צמצום מטרדי בניה.
- (ה) אישור משרד הבטחון.
- (ו) במקרה של פיצול היתרי בניה, ביצוע בפועל של השטחים לצרכי ציבור יוכל להתבצע במקביל לבניית השטחים הנוספים ע"פ תכנית זו.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום קומות המגדל ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה זה לצרכי ציבור.
- להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
- (ח) תנאי להיתר בניה הינו בדיקת רוח בסמוך לבניינים גבוהים לפי המתודולוגיה של תקן הבניה הירוקה, לאישור היחידה הסביבתית.
- הבנין יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של 2 כוכבים.
- (ט) תיאום עם חברת חשמל בדבר שילוב תחנת שנאים/מיתוג ע"פ הצורך החשמלי.
- (י) תנאים למתן תעודת גמר:
1. השלמת הבינוי והפיתוח.
 2. השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים הנוספים.
 3. פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה להולכי רגל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
 4. תנאי למתן תעודת גמר לקומות המסד יהיה מינוי חברת ניהול למבנה.

6.2**ניהול מי נגר**

- (א) אופן הטיפול בנגר עילי יקבע בהתאם לתוצאות סקר הקרקע והמלצות רשות המים, ע"פ סקר לאיתור מזהמי קרקע מאושר.
- (ב) בהתאם להוראות תמא 1 ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3**איכות הסביבה**

- (א) פינוי אשפה:
פתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים ובתחום קווי הבנין של המרתפים, ויהיו בתיאום עם אגף התברואה וע"פ תכנית האב.
- (ב) מיגון אקוסטי:
הצורך במיגון אקוסטי במעטפת בינוי המוצע ייבחן ע"י יועץ אקוסטי בשלב התכנון המפורט.
- (ג) פסולת בנין:
טיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בנין שאושרה ע"י הועדה המחוזית,

6.3 איכות הסביבה
ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית י-ם.

6.4 סטיה ניכרת
<p>(א) בפינה הצפון מערבית של המגרש במפלס רח' פייר קניג תהיה חזית מסחרית. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>(ב) בסמוך לפינה הצפון מזרחית של המגרש יבנה שטח בשימושי תעשייה זעירה או מלאכה קלה בשטח כולל של כ- 150 מ"ר, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>(ג) לא תותר כניסה לחניון התת קרקעי מכיוון רח' פייר קניג. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>(ד) בתחום תאי שטח 2-3 יתאפשר למקם שטחי חניון תת קרקעיים, מעברים, אזור תפעולי ומקומות חניה, ובלבד שמקומות החניה בתחום זה יהיו ציבוריים (לא משוייכים). לא תותר הצמדה של מקומות חניה אלה.</p> <p>סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>(ה) השטחים הציבוריים המבונים המסומנים בנספח הבינוי ובהוראות סעיף 4.1.2 ס"ק ד' לעיל הינם מחייבים. כל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. למרות האמור לעיל יותר שינוי במיקום שלהם ביחס למופיע בנספח הבינוי לעת הוצאת היתר הבניה. שינוי זה לא יהווה שינוי מהתכנית.</p>

6.5 הפקות ו/או רישום
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת החניון, ובניית קומות המסד וקומות 1-17	תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים בקומות המסד.
2	בניית קומות 18-27	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.