

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1002625

פייר קניג 39 - מסחר תעסוקה ומגורים, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/03/2024

לאשר את התוכנית

10/06/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005156434/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב פייר קניג במתחם "ביתלי" בתלפיות. לאחרונה אושרה בוועדה המקומית והמחוזית "תכנית אב לאזור התעשייה תלפיות" המאפשרת הגדלת זכויות בניה, עירוב שימושים של מסחר תעסוקה ותעשייה זעירה, ומאפשרת לבנות 850% אחוזי בניה עיליים, לאחר הפקעה, הכוללים: 60% אחוזי בניה למסחר, 300% אחוזי בניה לתעסוקה, 490% אחוזי בניה למגורים, ניתן לבנות בנין בן 30 קומות - מסד למסחר ותעסוקה בגובה 6 קומות ומעליו מגדלי מגורים. תכנית מפורטת זו באה לממש הלכה למעשה את עקרונות תכנית אב תלפיות, כולל נושאי יעודי הקרקע, גישה וחתכי בינוי. התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע ממסחר תעסוקה ותעשייה זעירה למגורים מסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	פייר קניג 39 - מסחר תעסוקה ומגורים, ירושלים
מספר התכנית	101-1002625	
שטח התכנית	5.682 דונם	
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	
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

220450 קואורדינאטה X

628825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב פייר קניג 39, שכונת אזור תעשייה תלפיות, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30140	מוסדר	חלק	3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/5022/א</u>
16/07/1959		1587	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר/62 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מתאר/62</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>
29/08/1963			1031	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 974 ממשיכות לחול.	שינוי	<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			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ניהול מי נגר	09: 26 21/05/2023	רן גולדברג	21/05/2023	23		רקע	ניהול מי נגר
לא	סקר עצים	09: 39 30/04/2023	אדיר אלווס	30/04/2023	12		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	09: 44 30/04/2023	אדיר אלווס	30/04/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	12: 55 23/05/2023	מאיר לוי	23/05/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	08: 27 08/01/2024	יואל פייגין	29/11/2023		1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 21 02/01/2024	אייל קראוס	30/11/2023		1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תלת מימד	12: 03 06/06/2023	יואל פייגין	31/07/2023		1: 250	רקע	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	נספח רוחות והצללה	12: 11 02/11/2022	טלי אלברט	02/11/2022	32		רקע	בדיקת הצללה
לא	סקר היסטורי	10: 08 31/07/2023	טלי אלברט	31/07/2023	24		רקע	סקר איכות קרקעות

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	יוסי בנג'י		פנינה ירושלים ניו יורק בע"מ	ירושלים	יפו	97	052-2467109		yossi.benji@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסי בנג'י		פנינה ירושלים ניו יורק בע"מ	ירושלים	יפו	97	052-2467109		yossi.benji@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואל פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		dov@feignarch.co.il
	יועץ סביבתי	טלי אלברט			צורן קדימה	הזית צורן	17			talialbert1@gmail.com
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ פיקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13			office@adironof.co.il
הידרולוג	יועץ	רן גולדברג		יוזמות למען סביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		pl6@yozmot-sviva.com
	מודד	מאיר לוי	586	מאיר לוי	ירושלים	שד לוי אשכול		02-5816818		medmlv@gmail.com



משרד התכנון והתמ"מ
מונה הדפסה 60



משרד התכנון והתמ"מ
מונה הדפסה 60

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 המשלב קומות מסד עבור שימושי תעסוקה ומסחר ובקומות העליונות שימוש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר תעסוקה ותעשייה זעירה למגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת הוראות בדבר הפרשות לצרכי ציבור.
3. קביעת זכויות בנייה לייעודים השונים.
4. קביעת הוראות למרחב הציבורי הפתוח.
5. קביעת שטח תלת מימדי עבור כניסה לחניון הפרויקט מתחת לייעוד שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	4, 3
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	4, 3
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	2
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	4
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	דרך מאושרת	4, 3
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	4
רצועת מתע"נ	מגורים מסחר ותעסוקה	1
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	2
XXX	דרך מאושרת	4
XXX	מגורים מסחר ותעסוקה	1
XXX	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	582.97	10.26
מסחר, תעסוקה ומבני ציבור	5,099.76	89.74
סה"כ	5,682.73	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	582.98	10.26
מגורים מסחר ותעסוקה	3,408.87	59.99
שטח ציבורי פתוח	1,690.91	29.76
סה"כ	5,682.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, מקווה וכו'.</p> <p>ב. שטחי שירות למגורים:</p> <p>שטחי שרות נלווים למגורים כגון מבואות, חדרי אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרים למתקנים טכניים (כגון משאבות, גנרטור וכו') ויתר שטחי השירות הנדרשים ע"פ החוק והתקנות שהותקנו מכוח.</p> <p>ג. מסחר:</p> <p>שטחי מסחר לסוגיהם לרבות מסעדות, מועדון בריאות וספא.</p> <p>ד. תעסוקה:</p> <p>מרפאה שכונתית, בתי תוכנה ומשרדים, מרכז שירותים, בנקים, דואר, ספרייה, בית כנסת, חדרי שנאים וחדרי כושר.</p> <p>ה. מוסדות ציבור:</p> <p>גני ילדים, תרבות, דת ספורט ושירותי חברה וקהילה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א. תותר בניית 6 קומות מסד לשימוש מסחרי ממפלס הכניסה הקובעת, מרחוב פייר קניג. מעל קומות המסד, מגדל בן 24 קומות לשימוש מגורים.</p> <p>ב. ברחוב פייר קניג תובטח רצועת הליכה ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מ', ללא רצועת גינון ושבילי אופניים.</p> <p>ג. חל איסור על הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים לשטחים הציבוריים לרבות כלפי ייעוד דרך, והשצ"פ המוצעים בתכנית, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. לא תותר הפניית קירות אטומים לשטחים ציבוריים.</p> <p>ה. בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לנטיעת עץ בוגר. ולכל דירה ינתן מחסן בשטח מינימלי של 6 מ"ר לדירה.</p> <p>ז. לא תותר גישה ישירה של כלי רכב מרח' פייר קניג לתחום התכנית.</p> <p>ח. מספר יחידות הדיור בתכנית יקבע על ידי חלוקת שטחי הבניה המרביים למגורים ב - 113 מ"ר.</p> <p>ט. תמהיל הדירות בהתאם לתכנית האב:</p> <p>22 יח"ד בגדלים של 25-55 מ"ר.</p> <p>44 יח"ד בגדלים של 56-75 מ"ר.</p> <p>45 יח"ד בגדלים של 76-105 מ"ר.</p> <p>37 יח"ד בגודל מעל 105 מ"ר.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. יותר השימוש בחומרי גמר מתכת, זכוכית, בשילוב אבן טבעית בקירות החיצוניים של קומות המסד והמגדל.</p> <p>ב. התכנון והעיצוב האדריכלי יוצג במסגרת תכנית בינוי ופיתוח באישור וועדה מקומית.</p>

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה	
ד	<p>מפלס גג המסד יפתוח כגג ירוק לרווחת הציבור באזורים הפנויים ממערכות טכניות. הגג יכלול נטיעות עצים ויובטח בית גידול בעומק של 1.5 מ' לפחות, 70%-80% מתכסית שטח הגג יהיה גג ירוק/ גג חי.</p> <p>ה. כל המערכות המבנה על הגג יוטמעו בתוך קומת הגג בשלמותם.</p>
ג	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>בשטח קומות המסד יוקצו 1480 מ"ר ו-350 מ"ר לחצרות עבור הפרשה מבונה לצורכי ציבור, השימושים יתואמו עם מחלקת מדיניות תכנון ובתאום עם אגף למבנה ציבור.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קו בניין תחתית/תת קרקעי, קו נקודה קו, בצבע תכלת הינו עבור קומת מרתף- על כל תא השטח 1 .</p> <p>קו בניין, קו נקודה קו, בצבע אדום הינו עבור קומת הקרקע-קו בניין 0 עד זיקת הנאה.</p> <p>קו בניין עילי, קו נקודתיים קו, בצבע אדום הינו עבור קומת מסד- 2.4 מטר מעל זיקת הנאה.</p> <p>קו בניין עילי, קו נקודתיים קו, בצבע תכלת הינו עבור המגדל-בנסיגה של 4 מטר מקומת המסד ו-4.5 מטר בצד המערבי .</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט כתחום לזיקת הנאה מיועד למעבר הולכי רגל ואופנים.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : XXX</p> <p>השטח המסומן בתשריט כתחום לזיקת הנאה מיועד למעבר הולכי רגל ואופנים.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
	<p>א. שטחים לשימוש כלל הציבור הכוללים : שצ"פ, כיכרות, גינות, מעברים.</p> <p>ב. בתת הקרקע תותר מעבר לחניה עבור שימוש הייעוד הראשי.</p> <p>ג. תותר הצבת ריהוט רחוב כגון : ספסלים, לוחות מודעות, פחי אשפה ומבני שירות.</p>
4.2.2 הוראות	
א	<p>חשמל</p> <p>תותר הקמת חדר שנאים תת קרקעי בתחום השצ"פ.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>בתא שטח 2 תותר גישה תת קרקעית לחניון בתא שטח 1.</p>
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>בשטח המסומן בתשריט "מתחם תלת מימדי" ייערך רישום כדקלמן :</p> <p>השטח מעל הקרקע המיועד לשטח ציבורי פתוח יופקע ע"י הרשות המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

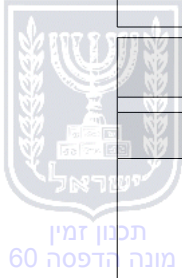


תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>השטח בתת הקרקע, יירשם על שם בעלי הזכויות בתא שטח 1 וישמש כניסה לחניון לייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" לטובת כניסה לחניון וחדר שנאים בלבד.</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>דרך כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ו/או תחזוקתה לרבות: מסעות, מדרכות, קווי רכבת קלה, תחנות אוטובוס, שטחי גינון, עצים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות, חניות עיליות, חניות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים. הרחבות הדרכים המוצעות בתכנית וכן ביטול דרכים ייבחן לעת קידום התכנית המפורטת בתיאום עם אגף תושי"ה ולשכת התכנון המחוזית.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. פיתוח המרחב שבחזית לרחוב פייר קניג יכלול פיתוח שביל אפניים וצמחייה ויתואם עם הגורם בוועדה המקומית.</p>	א
<p>תנועה</p> <p>א. לא תותר גישה ישירה לחניון מרח' פייר קניג לא תותר הוספת מפרץ הורדת ילדים ברחוב פייר קניג עבור גני הילדים המתוכננים במתחם.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1776	(1)	(1)	(1)	(1)	6	30	137.5	148				3700	13000	3408	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	6			2045				2100	3408	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6	6						600	(2) 9630	3408	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)		(4)							(3) 1480	3408	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6				(5) 18500						1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(1)	(1)	(1)	(1)	6				600						2	חניון	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר להעביר שטחיים עיקרים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך, בכפוף למספר הקומות המותר ולגובה המותר ולקווי הבניין המותרים.
- במסגרת מתן היתר הבניה הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בתקן החניה ו/או לאחסנה ושטחים טכניים.
- הגובה המצוין בטבלה הינו ביחס למפלס הכניסה (+0.00) והוא איננו כולל אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות. מפלס הכניסה למבנים מצוין בנספח הבינוי המנחה.
- שטחי החצרות המקורות עבור גני הילדים לא יובאו במניין השטחים. התכנון יתואם מול האגף למבנה ציבור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר ולהפך בקומות המסד בלבד.

(3) ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

(4) שטחי מבני ציבור ימוקמו בקומת הקרקע וקומה 1 כמצויין בנספח הבינוי המנחה.

(5) שטחי אחסון וחניה עבור כל הייעודים לשימוש בתאי שטח 1-5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא הצגת פתרון לגורם בוועדה המקומית לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
2. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת לדרך המזרחית הסמוכה לתכנית.
3. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ותיאום מול המחלקה לאיכות הסביבה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. לעת מתן היתר בנייה יידרש קבלת מידע מהמשרד להגנת הסביבה לקבלת אישור לתכנית דיגום הקרקע, תנאי לקבלת היתר הבניה הגשת סקר היסטורי לבחינת הקרקע ואישורו.
2. לעת מתן היתר בנייה תיערך מדידת רעש אשר תבחן באופן מפורט את רמת הרעש ותציע אמצעים למניעת הרעש כגון: התקנת מזגנים שקטים, התקנת חלונות ודלתות אטימות לרעש וכו'.
3. לעת מתן היתר בנייה יוצגו אמצעים למיתון הרוח בשטח התכנית.
4. תנאי למתן היתר בניה אישור שימושי המסחר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה או מי מטעמה, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע והצגה של בדיקת אקלים הרוח באמצעות מודל ממוחשב על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הדוח יוגש לבדיקת ולאישור המחלקה.
7. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
9. תנאי להיתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח ובו יפורטו האמצעים לניהול הנגר בחלוקה למתחמים או מגרשים
- לאישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה, עיריית ירושלים.
- כולל חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש המבוקש, תיאור טכני של אמצעי ההשהיה ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות אשר יבטיח עמידה בנפחי הנגר הנדרשים על פי תמ"א 1 והמחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים.
10. תנאי להיתר בניה אישור מאגף ממבנה ציבור להקמת שצ"פ במתחם 2 והשטחים הציבוריים במבנה, התכנון המפורט של מבני הציבור יתואם לעת מתן היתרי בניה עם מחלקת מבני ציבור בעירייה.
11. בעת הגשת היתר יש להתאים את פרטי הפיתוח בפרט הערוגות והבורות לפרטים של הרכבת הקלה/מקטע 4T.
12. תנאי לאישור היתרים מכוחה של התכנית יהיה קבלת מידע מתכנית אב לתחבורה.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי איכלוס יהיה ביצוע של הדרך המזרחית הסמוכה לתכנית.

6.4	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. יותר שילוב קומה טכנית בגוף המבנה לצורך הבטחת תפקודו היעיל והסתרה של המתקנים הטכניים ככל הניתן.</p> <p>2. מעל מפלס הגג העליון יבנה מעקה בנוי לצורך הסתרת המערכות הטכניות.</p> <p>3. מפלס הכניסה למבנה יהיה במפלס הרחוב הסמוך, ותותר גמישות של עד 50 ס"מ.</p> <p>4. האמצעים למיתון רוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. לעת הוצאת היתר בנייה לתכנית, במידה ומבני התעשייה הקיימים בצפון ובמערב לתכנית עדיין יהווה מטרד, תהייה אפשרות לבחון אפשרות תכנון את השטח הציבורי בחלק הדרומי של התכנית על מנת להתרחק מהתעשייה הקיימת.</p>	
6.5	פיתוח ונוף
<p>1. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ', ויהיו נמוכים ככל הניתן ממפלס הקרקע מסביבתם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש. אל תחום המדרכה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תצמצם שימוש בגדרות ככל הניתן.</p>	
6.6	חניה
<p>1. תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתייחס למדיניות בינוי לאורך צירי הרק"ל.</p> <p>2. תקן החניה עבור תעשייה עתירת ידע יהיה זהה לתקן החניה עבור המשרדים.</p> <p>3. קומות החניה יהיו תת קרקעיות בתחום תא שטח 1, ותותר כניסה לחניון מתא שטח 2.</p> <p>4. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי תחבורה פעילה. כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת מעבר לאחוזי הבנייה המרביים.</p> <p>5. לחניית האופניים תוסדר נגישות שאינה באמצעות רמפת כניסת הרכבים למרתפי החניה.</p> <p>6. תוסדר 100 חניות ציבוריות עבור אופניים בפיתוח.</p> <p>7. חניה תפעולית תתבצע בתחום המגרשים בלבד, יש לשאוף לחנייה תפעולית תת קרקעית.</p> <p>8. חניה עבור המסחר והשימושים הציבוריים לא תשמש כחניה ציבורית ולא תוצמד ליחידה כלשהיא.</p> <p>9. ככל שיהיו מרפאות, תותר הצמדת 30% לכל היותר מהחניות הנדרשות למרפאות המוצעות בהיתר הבניה.</p> <p>10. תוסדר חניית אורחים בשיעור של 10% ממספר יח"ד בתכנית. חניה זו תשמש כחניית אורחים של כלל דיירי המגורים בתכנית, ולא תותר הצמדתה.</p>	
6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>ד. חובה מינמום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש.</p>	

<p>6.8 בניה ירוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. יתוכנן שביל אופנים. 2. 70%-80% מתכסית שטח הגג יהיה גג ירוק/גג חי.</p>	
<p>6.9 חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 2. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 3. יש לעמוד בדרישות הועדה המקומית לגבי הקמת חדרי שנאים לצורך ביטול שנאים קיימים במרחב. גישה להקמה והפעלת חדרי בשנאים תתואם כך שלא תיפגע בהקמה והפעלת הרכבת הקלה.</p>	
<p>6.10 אקוסטיקה</p>	<p>6.10</p>
<p>תהייה למהנדס העיר אפשרות לדרוש בהיתר פתרון מסוים למניעת מטרדי הרעש הצפויים לתכנית, גם במידה והוצע פתרון אחר העומד בתקן.</p>	
<p>6.11 בדיקת הצללה</p>	<p>6.11</p>
<p>על התכנון להראות בשלב היתר הבניה פתרון המאפשר חסימת רוחות חזקות על ידי צמחייה צפופה או משברי רוחות בנקודות שנתגלו כחריגות בבדיקת הרוחות.</p>	
<p>6.12 איכות הסביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. מתקנים טכניים, אצירת אשפה ותשתיות ימוקמו בתת הקרקע, לא יתאפשר פינוי מרחוב פייר קניג. 2. תנאי עבור שימושי המסחר, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 3. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי. 4. מערכות האורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות. 5. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך. 6. מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p>	
<p>6.13 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית ירשמו ע"ש עיריית ירושלים במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, עפ"י הוראות סעיף 125 לחוק.</p>	
<p>6.14 ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
<p>1. יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. 2. בשטח התכנית ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% - שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה, חלחול, תעלות חלחול,</p>	





ניהול מי נגר	6.14
<p>מאגרים תת קרקעיים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי התכנית בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים.</p> <p>3. באזורי חנייה ומשטחים מרוצפים יש להשתמש ככל שניתן בחומרי ריצוף פורזיביים חדירים.</p> <p>4. יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל שטחי השהייה וריסון באמצעות צמ"גים ושיפועי המגרש.</p> <p>5. במגרשים סחירים ייושמו אמצעי השהיה, כגון יישום תווך נקבובי בשטחים מגוננים מעל תקרות מרתף, מאגרי השהיה או אמצעים ש"ע, אשר יוכלו להשהות את נפח הנגר הנדרש על פי אירוע בהסתברות חזרה של 5% ולמשך 120 דקות, על פי דרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. יעד נפח הנגר לכלל שטח התכנית הינו 452 מ"ק ביממה. בשלבי התכנון המפורט והוצאת ההיתרים יש לדאוג כי המגרשים הסחירים, שטחים ציבוריים וכבישים יעמדו ביעד זה.</p> <p>7. השטחים המגוננים במגרשים יתוכננו במפלס נמוך ב 10-5 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בזרימה חופשית מהמגרש.</p>	



מרחבי תכנון גובלים	6.15
<p>הוראות בינוי/פיתוח על ציר רק"ל:</p> <p>1. צוברי גז ימוקמו תוך שמירה על מרווחי בטיחות תקינים ביחס לתשתיות המתוכננות במדרכה.</p> <p>2. יש לוודא שאין חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי.</p> <p>3. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. לא תתאפשר כל פגיעה בתשתיות רק"ל וכן שינויים אלא באישור צתא"ל. שינויים, ככל שידרשו ע"י הרשות המוסמכת, ויאושרו ע"י צתא"ל, יהיו על חשבון היזם.</p> <p>4. לא תתאפשר הקמת רחבות כיבוי אש בתוואי הרק"ל.</p> <p>5. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
הצגת תכנית פיתוח לתא שטח 2, למהנדס העיר או מי מטעמו.	תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 1	1
השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 2 ושטחי הציבור בתא שטח 1 בגמר מלא.	תנאי למתן טופס אכלוס לתא שטח 1	2
ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בנפרד לקומות המסד ובנפרד למגדל. ביצוע כל שלב יהיה בהינף אחד.	היתר בניה לקומות המגדל	3
ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בנפרד לקומות המסד ובנפרד למגדל. ביצוע כל שלב יהיה בהינף אחד.	היתר בניה לקומות המסד	4

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה.
תותר הארכת מועד זה על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60