

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0803999

מתחם ריגר פדרמן, רח' כנפי נשרים 22, גבעת שאול, ירושלים



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 :

06/08/2024

לאשר את התוכנית

16/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005037150/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מתחם ריגר-פדרמן ממוקמת בצד הצפון-מזרחי של אזור התעסוקה בשכונת גבעת שאול, ונתחמת בין הרחובות נחום חפצדי מצפון, עקיבא אזולאי ממזרח, כנפי נשרים מדרום ועולמו ממערב. התכנית מוגשת על-ידי חברת מגדל הנביאים בע"מ, מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ, שהנם בעלי הקרקע.

בהתאם לתכניות המאושרות במתחם - 1726, 2459 ובהתאם להיתרי הבניה הקיימים, כיום במתחם 5 בניינים:

א. בית ריגר-פדרמן 1 - כולל שטחי מסחר ותעסוקה.

ב. בית ריגר-פדרמן 2 - כולל שטחי תעסוקה.

ג. 3 בניינים חד ודו קומתיים המשמשים את חברת בזק המיועדים להריסה.

בהתאם לתכנית האב גבעת שאול, המבקשת להגדיל את צפיפות הבינוי, ולהוסיף יעודים ושימושים, התכנית קובעת בינוי לתוספת 2 רבי קומות במקום בו קיימים היום שלושת מבני בזק המיועדים להריסה.

התכנית מחלקת את המגרש לשני תאי שטח:

תא שטח מספר 1: הכולל את מבנים 1,2 - נשאר בייעוד המאושר - תעשייה.

תא שטח מספר 2: מיועד לבניה ופיתוח - התכנית מוסיפה זכויות בניה וקובעת שימושים של תעסוקה, מסחר ומבני ציבור מעל קומות מסד ומעל מפלסי חניה.

בניינים 1,2 בתא שטח מס' 1 הנם בבעלות משותפת של חברת מגדל הנביאים בע"מ וחברות מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ.

תא שטח מספר 2, וכך זכויות הבניה בשטחו, הנם בבעלות של חברת מגדל הנביאים בע"מ בלבד.

בהתאם לתכנית מאושרת מס' בת/4286/א, מתאפשרת גישה מצפון למגרש בצמידות לתחנת הדלק, וכך מתוכננת כניסה לחניון תת קרקעי לבינוי החדש מכוון רחוב חפצדי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם ריגר פדרמן, רח' כנפי נשרים 22, גבעת שאול,  
ירושלים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0803999 מספר התכנית

19.420 דונם 1.2  
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217947
קואורדינאטה Y	632840

**1.5.2 תיאור מקום**

גבעת שאול, בין רח' כנפי נשרים מדרום, ותחנת הדלק והשצ"פ שלאורך נחום חפצדי מצפון, ובין הרחובות עקיבא אזולאי ממזרח, ועם ועולמו ממערב.

**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	22	
ירושלים	עם ועולמו	4	

שכונה גבעת שאול

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30260	מוסדר	חלק		68

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 63



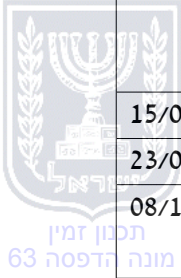
תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

**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
<u>1726</u>	שינוי		3248	3345		15/09/1985
<u>2459</u>	שינוי		2730	2254		23/07/1981
<u>3899</u>	החלפה	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 3899.	3704	23		08/10/1989
<u>ב /5166</u>	שינוי	תכנית זו מציעה תוספת מקומות חניה מעבר למאושר במצב הקיים במקום חניות המיועדות לביטול ע"פ התכנית המוצעת. תקן החניה בתא שטח מספר 2 יהיה תקן מופחת, בהתאם לשלב הפעלת הרק"ל.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	שינוי		687	1586		16/07/1959
<u>9700</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9700, הוראות תכנית 9700 תחולנה על תכנית זו.	6851	7232		03/08/2014
<u>בת /4286 א</u>	ללא שינוי	בהתאם לתכנית 4286 מתאפשרת גישה מצפון לכניסה לחניון תת"ק בתחום התכנית, בסמוך לתחנת הדלק.	4142	4192		09/09/1993



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון הוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון הוק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/04/2020	יורם אלישיב	13: 29 05/03/2023	מצב מאושר	לא
בינוי	רקע		1	04/04/2024	דורון הוק	11: 58 07/04/2024	נספח מס' 1 : נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	07/04/2024	אייל קראוס	17: 53 07/04/2024	נספח מס' 2 : נספח תנועה-תכניות	לא
סביבה ונוף	רקע		1	06/02/2024	נמרוד אמאדו	08: 37 07/02/2024	נספח מס' 3.1 : נספח סביבה ונוף- תכנית כללית	לא
סביבה ונוף	רקע		1	06/02/2024	נמרוד אמדו	08: 39 07/02/2024	נספח מס' 3.2 : נספח סביבה ונוף- חזית וחתכים	לא
נספח סביבה	רקע			29/01/2024	רון לשם	11: 16 31/01/2024	נספח מס' 4 : חוות דעת סביבתית	לא
ניהול מי נגר	רקע		1	16/07/2023	יאיר קורנברג	14: 14 06/02/2024	נספח מס' 5.1 : נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	רקע			16/07/2023	יאיר קורנברג	14: 01 17/07/2023	נספח מס' 5.2 : נספח ניקוז וניהול מי נגר	לא
ביוב	רקע		1	16/07/2023	יאיר קורנברג	14: 15 06/02/2024	נספח מס' 6.1 : נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע			16/07/2023	יאיר קורנברג	14: 02 17/07/2023	נספח מס' 6.2 : מים וביוב	לא
נספח סביבה	רקע			29/01/2024	רון לשם	14: 38 05/02/2024	נספח מס' 7 : סקר היסטורי	לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רן פדרמן		מגדל הנביאים בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	30	03-6951255	03-6917651	federman@ federman.ne t
	פרטי	שגיא יוגב (1)		מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	03-9201010		
	פרטי	שגיא יוגב (1)		מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	03-9201010		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מורשי חתימה: שגיא יוגב ת.ז. 025301557/אור טל כהן ת.ז. 027427681/אור ארוז מגדלי ת.ז. 034943852 - מורשי א, יחד עם מורשה ב': יצחק הרץ ת.ז. 056616311.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רן פדרמן		מגדל הנביאים בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	30	03-6951255	03-6917651	federman@federma n.net

**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	דורון הוק	27249	הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב הנדסה אזרחית וגאודטית	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	00110782	אמדו אדריכלות נוף בע"מ	זכרון יעקב	המיסדים	19	077-2018275		office@amadolo-la.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	(1)	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		office@sbk-eng.co.il

(1) כתובת: רח' בית הדפוס 22, ירושלים.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

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

שינוי ייעוד של חלק מתחום התכנית ותוספת בינוי חדש לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור בתחום תא שטח מס' 2.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 חלוקת המגרש לשני תאי שטח: תא שטח 1- בינוי קיים, תא שטח 2 - בינוי מוצע.

2.2.2 תא שטח 1 הכולל את הבינוי הקיים יוותר ללא שינוי למעט תוספת חניות בתת הקרקע, במקום החניות שיבוטלו בחזית המגרש לרחוב כנפי נשרים.

2.2.3 קביעת הנחיות בינוי עבור תא שטח 2 לבינוי המוצע:

א. שינוי ייעוד הקרקע בתא שטח 2 מייעוד תעשייה לייעוד מסחר, תעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור.

ב. קביעת שימושים לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור.

ג. קביעת בינוי לשני מגדלים בני 24 קומות כל אחד, ממפלס הכניסה הקובעת.

ד. קביעת שטחי בניה.

ה. קביעת קווי בנין.

ו. קביעת הוראות בינוי.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

ט. קביעת הוראות להריסת מבנים, סככות וקירות.

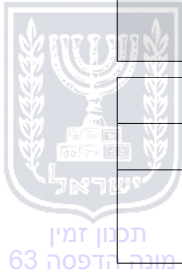
י. קביעת הוראות לזיקות הנאה.

יא. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

יב. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

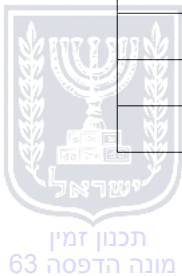
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זכות מעבר למעבר רגלי	תעשייה	1
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה להריסה 2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	תעשייה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 63**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	19,420	100
סה"כ	19,420	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6,957.8	35.87
תעשייה	12,439.48	64.13
סה"כ	19,397.28	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הנו ביעוד תעשייה ויחולו עליו הוראות תכנית זו- תכנית מתאר 62', תכניות מפורטות 1,726, 2459.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b>
	<p>1. התכנית מציעה ביטול 28 מקומות חניה על קרקעיים בחזית המסחרית הפונה לרחוב כנפי נשרים, בתחום המגרש, ובמקומן הוספת 60 חניות תת קרקעיות בתא שטח מספר 1, מתוכן 32 חניות מעבר לתקן החניה שאושר לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תכנון החניות שיתווספו יוגש לאישור בעת הגשת הבקשה להיתר בניה לתא שטח 2, ויתאפשר בקומות ביניים בתחום תא שטח מס' 1 ו/או בתחום תא שטח מס' 2, ו/או באמצעות מתקני חניה בתחום תא שטח 1 וכן תא שטח 2.</p> <p>3. היטל השבחה לא יחול על תוספת מקומות החניה הנ"ל שהתווספו במקום החניות שבוטלו לאורך חזית רחוב כנפי נשרים.</p>
4.2	<b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. משרדים</p> <p>2. תעסוקה</p> <p>3. תעשיה עתירת ידע - ללא חומרים מסוכנים</p> <p>4. מסחר בקומת קרקע (למעט אולמות אירועים, סופרמרקטים, אולמות באולינג וכו' שאין להם מגבלת מיקום)</p> <p>5. מעבדות רפואיות</p> <p>6. מלאכה קלה ותעשייה זעירה, בחזית אחורית בלבד ובצמוד לדרכי השירות</p> <p>7. מבנים ומוסדות ציבור: שימוש לצרכי תרבות וקהילה, אולמות כנסים והרצאות, משרדים לשימושים עירוניים.</p> <p>8. שטחי חניה מתחת לכניסה קובעת, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים ומחסנים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	<p>א. בתא שטח מס' 2 תותר הקמת שני מגדלים בני 24 קומות כל אחד. בנוסף תתאפשר הקמת קומות טכניות.</p> <p>ב. קומות הקרקע, שהנה מפלס הכניסה הקובעת, תהיה ביעוד מסחרי, ולצידה כניסות לשני מגדלי התעסוקה. בקומה מינוס אחת, מתחת לקומת הכניסה הקובעת, תותר הקמת קומת מבני ציבור וחניה.</p> <p>ג. מספר הקומות וכן חלוקת השטחים למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה, טבלה מס' 5.</p> <p>ד. מפלס הכניסה הקובעת יקבע ע"פ מפלס השדרה הפנימית כמופיע בנספח הבינוי. יותר שינוי במפלס הכניסה הקובעת 0.00 עד 1.0 מ' +/-.</p> <p>ה. תוגדר הפרדת כניסות בין שימושי התעסוקה והמסחר לשימוש מבני הציבור. הכניסה למבני הציבור תהיה נפרדת, בקומה מינוס אחד, כמופיע בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p>

4.2	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ו. השימושים במבני הציבור יוגדרו לעת הגשת היתר בניה, והכל בתאום עם מהנדס העיר ומחלקת מבני ציבור.</p> <p>לא יותרו בשטחים הבנויים הציבוריים בשטח התכנית שימושים רגישים המוגדרים כרצפטור ציבורי (בתי ספר, גני ילדים, בריכה וכו'). הבניה למבני"צ תהיה כפופה להנחיות בסעיף 15.1 בתמ"א 18/4 בדבר מרחקי הבטיחות הנדרשים.</p> <p>ז. תותר בניית מרפסות טכניות עבור מערכות טכניות כגון יחידות מיזוג אוויר קומתיות. חזית המרפסות תשולבנה בעיצוב המבנה.</p> <p>ח. המרפסות עבור שטחי התעסוקה תשולבנה בעיצוב המבנה ולא יותרו מרפסות "קופצות". מונה הדפסה 63 תכנון זמין</p> <p>ט. תותרנה פרגולות ואלמנטים בולטים להצללה כחלק אינטגרלי מהבניין, שיאושרו כחלק מהיתר בניה, לרבות גגון מעל הכניסה, ללא תוספת שטחי בניה.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>א. לאורך השדרה הפנימית, במפלס הכניסה הקובעת, בין הבינוי המוצע לבנין מס' 1, תתוכנן חזית מסחרית, כמפורט בנספח הבינוי, נספח מס' 1.</p> <p>ב. יותרו שימושי מסחר לסוגיו לרבות בתי קפה, חנויות, בנקים, דואר, מרפאות, קליניקות לסוגיהן, חדרי כושר, סטודיו, שירותי קבלת קהל, מסחר קמעונאי וכיוצ"ב.</p> <p>ג. תותר הפניית השימושים המסחריים לרחובות הסמוכים וכן לכל צידי תא השטח.</p> <p>ד. תותר הקמת גלריה בשטח כל חנות.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>א. הכניסה לחניון תהיה מרחוב חפצדי ובסמוך לתחנת הדלק. תתאפשר כניסה נוספת לחניון מתא שטח מס' 1, בהמשך לחניה הקיימת.</p> <p>ב. תותר בניית מרתפים עד קו בניין 0, ויותר מעברים לחניונים סמוכים. תותר תכסית תת קרקעית מירבית עד 100% משטח המגרש, ובלבד שתתאפשר עמידה בהנחיות יועץ הקרקע וההידרולוג.</p> <p>ג. תותר בניית שטחי שירות למחסנים.</p>
ד	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה מינוס אחת של הבניין והיקפו 2,655 מ"ר יותר שימוש לתרבות וקהילה, אולמות כנסים והרצאות, משרדים לשימושים עירוניים בלבד.</p> <p>2. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.</p> <p>3. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>להריסה</b></p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כחלק מהוצאת היתר ראשון, על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מספר-1 נספח בינוי, ובתחום קווי הבניין כמצוין בתשריט. מודגש בזה כי הבינוי המפורט בנספח הינו מנחה בלבד.</p> <p>ב. גובה מבנה כמצוין בסעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה" קובע את המפלס המירבי של קצה המעקה הבנוי של גגות המבנים.</p> <p>ג. הציוד על גבי הגג ימוקם תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתו.</p>

**מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.2**

**זכות מעבר**

ז

סימון מהתשריט : **זכות מעבר למעבר רגלי**

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל יתוכנן ויפותח כשטח מגונן למעבר הציבור שיקשר בין רחוב עקיבא אזולאי לרחוב עם ועולמו. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמו	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)						(2) 47415	(1) 17060	1205	8080	21070	12440	1	תעשייה	תעשייה	
									3700	500		320	2880	6958	3+4	2	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									49400	500		9700	39200	6958	3+4	2	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									2655		(4) 2655			6958	3+4	2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(3)	(3)	(3)						40000	40000				6958	3+4	2	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(5)	(3)	(3)	(3)	6	(8) 24			(7) 1376	95755	(6) 41000	2655	10020	42080	6958	3+4	2	>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. שטחי הבניה המפורטים בייעוד תעשייה בטבלה שלעיל הנם ללא שינוי מהקיים, מלבד תוספת שטחי חניה בתת הקרקע עבור החניות שיתבטלו לאורך חזית כנפי נשרים, כמפורט בסעיף 4.1.2.

ב. עקב הבדלי טופוגרפיה במתחם, הגדרת מפלסי קומת הקרקע 0.0 משתנים מבנין לבנין. מפלס הקרקע בבנין מס' 1 הינו שונה מבנינים 2-5, כך ששטחים עיקריים נמצאים מתחת למפלס הקרקע ובאופן

יחסי שטחי חניה נמצאים מעל פני הקרקע של חלק מהבנינים. הכל בהתאם לתא השטח, כמפורט בנספח הבינוי.

- ג. סה"כ אחוזי בניה מירביים בתא שטח 2 (עיקרי+שירות מעל קומת הכניסה הקובעת) 750% סה"כ. אליהם מתווספים שטחים עבור מבני"צ המהווים 5% מסה"כ השטחים המוצעים בתא שטח 2. אחוזי בניה הכוללים שטחי חניה ושטחי שירות תת קרקעיים: 1376% סה"כ.
- ד. יותר ניוד שטחים בין תעסוקה למסחר בהיקף של עד 10%, לעת הגשת היתר בניה.
- ה. תנתן גמישות בחלוקה בין השטחים המירביים בחלוקה בין עיקרי לשירות העל קרקעיים. ניוד שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים ולהפך לא תחשב כסטיה מהוראות התכנית.
- ו. תותר תוספת לגובה המירבי המותר במבנים מס' 3+4 לכדי עד 3 מ', לצורך מערכות וצרכים טכניים בגגות המבנים.
- ז. התכנית מתייחסת לשטחים על קרקעיים, לא כולל שטחי מרפסות גגונים וקולונדות.

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

- (1) לשטחי החניה הקיימים מתווספים 2,700 מ"ר עבור שטחי חניה כמפורט בסעיף 4.1.2.
- (2) אין שינוי בשטחי המבנים הקיימים, מלבד תוספת חניה כאמור בסעיף 4.1.2.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטחי הבניה למבני הציבור הוגדרו כשטחים עיקריים. כל שטחי השירות לכלל השימושים, לרבות מילוט, מיגון ושטחים טכניים - יהיו על חשבון השטחים העיקריים.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) שטחי השירות התת קרקעיים הנם לכל השימושים.
- (7) אחוזי בניה כוללים את סה"כ השטחים המוצעים בתא שטח מס' 2.
- (8) ובנוסף גג טכני עבור מערכות הבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
<p>א. סטייה מהשימושים ויעודי הקרקע המותרים תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ב. בתא שטח 2 לא תותר התקנת אמצעי הסתרה או מפגע חזותי שעלול לפגוע במסחר הקיים. כל שינוי מהוראות סעיף קטן זה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ג. הקמת מבני הציבור עבור תרבות וקהילה, אולמות כנסים והרצאות, משרדים לשימושים עירוניים והפקעתו - הינה הוראה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>	
<b>6.2</b>	<b>זכות מעבר</b>
<p>א. שטח זכות מעבר למעבר רגלי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בקווים אלכסוניים צהובים/אדומים הינם שטחים עם זכות מעבר למעבר רגלי לציבור לא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה השטח.</p> <p>לעת מתן היתר בניה יותרו שינויים בגבולות שטח זכות מעבר למעבר רגלי ובתנאי שסך שטחי זכות המעבר לא יצומצמו.</p> <p>ב. תחום זכות מעבר למעבר רגלי יכלול ריהוט רחוב, תאורה, הצללות, גינון ונטיעות.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	
<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>א. הגשת בקשה להיתר תידרש לקבלת אישור מחלקת נגישות לתכנון מפלסי הרחוב הפנימי, כך שיהיו רציפים ונגישים ככל הניתן.</p> <p>ב. הליך הרישוי יכלול הבטחת רישום של השטחים המיועדים לזכות מעבר למעבר רגלי.</p> <p>ג. הליך הרישוי יכלול רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבניין עבור צרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה מינוס אחת של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>ד. הליך הרישוי עבור השימושים במסחר יהיה טעון אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ה. הגשת בקשה להיתר תידרש לתיאום עם חח"י לרבות היקף ההשנאה הנדרש לבניה החדשה.</p> <p>ככל שיידרש חדר שנאים, הוא יוטמן בתת הקרקע בתחום שטח התכנית.</p> <p>ו. הליך הרישוי יכלול הגשת חוות דעת בנושא רוחות, אשר תתבסס על תכניות בינוי ופיתוח מעודכנות. חוות הדעת תכלול, במידת הצורך, אמצעים נדרשים למיתון מטרדי רוח, בתאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. הליך הרישוי יכלול ביצוע דיגום קרקע, בהתאם לתכנית אשר אושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה. וככל שיימצא זיהום קרקע תנאי בהיתר חפירה/ בנייה ראשון יהיה פינוי הקרקע המזוהמת עד קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לשחרור הקרקע.</p> <p>ח. הליך הרישוי יכלול ביצוע דיגום גז קרקע אקטיבי בתאום ואישור המשרד להגנ"ס. ככל ונדרש מיגון מרתפים, תוצג תכנית מיגון מרתפים בפני חדירת גזי קרקע.</p>	



6.4	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>ט. הליך הרישוי יכלול קבלת היתר קרינה ממושרד להגנת הסביבה עבור המבנה הקרוב.</p> <p>י. הליך הרישוי יכלול הצגת השלמת סקר גז קרקע, וככל שתידרש בהתאם לממצאים, חקירת מי תהום, שתבוצע בהתאם להנחיית רשות המים. ככל וימצא זיהום קרקע או מים במסגרת סקר גז הקרקע וחקירת מי התהום, תידרש קבלת אישור רשות המים לפתרונות החלחול וההחדרה.</p>
6.5	<b>תחזוקה</b>
	שטחי זיקת ההנאה לציבור ינוהלו על ידי הועדה המקומית.
6.6	<b>חניה</b>
	<p>א. החניה הקיימת בתא שטח מס' 1 וכן הגישה אליה ולרכבי התפעול המשרתים את בנין 1 ובנין 2 יוותרו ללא שינוי למעט תוספת החניות כאמור בסעיף 4.1.2, ולמפורט בסעיף 6.6.</p> <p>ב. הגישה לרכבי פינוי אשפה ופריקה וטעינה עבור תא שטח 1 תוותר ללא שינוי, למעט המפורט בסעיף 6.6. הגישה לפינוי האשפה עבור הבינוי החדש בתא שטח 2, תתאפשר מרחוב חפצדי.</p> <p>ג. רחבת הפריקה והטעינה הקיימת בפנינת כנפי נשרים/עקיבא אזולאי תועתק אל תת הקרקע. לעת הגשת היתר בניה יתוכנן פתרון חלופי לפריקה וטעינה עבור המסחר. תותר העמקת והשמשת חללים ופירים במבנה הקיים עבור שימוש לפריקה וטעינה.</p> <p>ד. תקן החניה בתא שטח 2 יהיה תקן מופחת, בהתאם לשלב הפעלת הרק"ל.</p> <p>ה. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>ו. הגישה לרכב תפעולי לתא שטח 2 תתאפשר מהכניסה התחתונה ברחוב חפצדי, לפי המפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה, נספחים מס' 1, 2.</p> <p>ז. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים ואופנועים.</p> <p>ח. לעת הגשת היתר בניה, תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה מעבר למפורט בנספח הבינוי וטבלת זכויות והוראות בניה- טבלה מס' 5, וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה או פרסום הקלה. תוספת הקומות התת קרקעיות בתא שטח 2 תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד הגשת הבקשה להיתר הבניה ובהתאם לסעיף ד בסעיף זה.</p> <p>ט. יתאפשר חיבור בין החניונים הקיימים בתא שטח 1 לתוספת מקומות החניה בתא שטח 1 וכן לחניה בתא שטח 2.</p> <p>י. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, מעבר לאחוזי הבניה המירביים.</p>
6.7	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>תכנון הפיתוח יכלול:</p> <p>א. העתקת רחבת הפריקה והטעינה הקיימת בפנינת כנפי נשרים/ עקיבא אזולאי אל תת הקרקע. במקום הרחבה יתוכנן פיתוח ושינוע באמצעי מכני, כגון מעלית, בין מפלס רחוב כנפי נשרים לרחוב הפנימי במפלס כללי של 798.2, הנמוך ממנו.</p> <p>ב. יצירת חיבור ברור ורחב ע"י מעבר הולכי רגל פנימי בין רחובות עקיבא אזולאי ורחוב עם ועולמו במפלס כללי של 798.2, תותר סטייה של עד חצי מטר.</p> <p>ג. התכנון יציע גישה מהמעבר הפנימי אל מפלס מבני הציבור התחתון, 1- השצ"פ המשיק לתכנית ממזרח יפותח לכדי גישה ציבורית לשטחי הציבור במפלס התחתון 1-, כמפורט בנספח סביבה ונוף ונספח הבינוי.</p> <p>ד. קביעת מפלס החניון התת קרקעי בתא שטח 2 באופן שיותיר עומק בית גידול של 0.8 מ' לפחות לצמחיה על גג, ועומק בית גידול של 1.2 מ' לפחות לעץ על גג תקרת החניון במעבר הולכי הרגל.</p> <p>ה. מיקום מתקני תשתית בקירות ניצבים לחזיתות וללא הפניה לחזית הרחוב ככל האפשר.</p>

<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>ו. פתרונות אצירת אשפה עבור תא שטח 2 יהיו בתוך קווי הבניה בשטחים תת קרקעיים ככל האפשר.</p> <p>ז. חומרי גמר: חיפוי קירות באבן ואבן ראש (קופינג) בהתאם לשפת רחוב ולהנחיות מחלקת שפ"ע. ריצוף רחבות, שבילים ומעברים באבן טרומית או אבן טבעית או דק או שילוב ביניהם, והכל בתאום עם מחלקת שפ"ע.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. השימושים בתכנית יתאפשרו בכפוף להנחיות תמ"א 18 על שינוייה.</p> <p>ב. אכלוס שימושים ציבוריים רגישים במבנה הציבור יותנה בהגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת תבחן את מפלסי הרעש החזויים ממסילת הרק"ל ומדרכים וכן הערכה של מפלסי הרעש מהמערכות המכניות על מבני התכנית, שימושים מסחריים בשטח התכנית ושימושי קרקע סמוכים. במידת הצורך יתוכנן מיגון במעטפת המבנה ויינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים בהתאם לתקנות וההנחיות התקפות לעת ביצוע העבודה.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הבניה החדשה בתא שטח 2 תדרש לעמוד בתקן בנייה ירוקה ברמה של 3 כוכבים לפחות.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. במגרשי הבינוי והשצ"פים יבוצע ויסות נגר כמתואר בנספח הניקוז.</p> <p>ב. אוגר ההשהייה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף, בורות חלחול או כל פתרון אחר שיאושר על ידי מהנדס הניקוז בעירייה.</p> <p>ג. עודפי ניקוז בלבד יופנו למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ד. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ה. ככל שיתוכננו קידוחי החדרה של מי נגר, הם ייבחנו בהתאם לממצאי סקר הקרקע, גז הקרקע וחקירת מי תהום, ויידרשו לאישור רשות המים.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. כל מערכות התשתית עבור הבינוי החדש בתא שטח 2 כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות חשמל, תקשורת, תאי מגופים וכדומה, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p> <p>ב. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27171/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ: 4923 עמ" 4943 מיום: 26/09/2000; 27172/0 "ירושלים, קרית משה" י"פ: 4923 עמ" 4944 מיום: 26/09/2000 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח.</p> <p>ב. היה ותתגלנה עתיקות המצריכות שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר הריסה חפירה ודיפון לתא שטח מס' 2	ללא תנאי.
2	קבלת היתר בניה ראשון בתא שטח 2	א. ההיתר יבטיח תכנון כולל ונאות המאפשר את מימוש זכויות הבניה המותרות במגרש בכללותו. ב. תתאפשר בנייה בשלביות שתאפשר בנייה של כל מגדל בנפרד.
3	קבלת טופס אכלוס	א. בניית השטחים הציבוריים המבונים. ב. השלמת הבינוי והפיתוח האמור לעיל.

### 7.2 מימוש התכנית

12 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63



תכנון זמין  
מונה הדפסה 63