

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0454553

תוספת זכויות וקומות ואיחוד וחלוקה- פינוי בינוי, דרך חברון, ירושלים

ירושלים

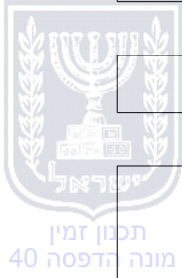
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת נמצאת בשטח שבין דרך חברון ממזרח ודרך בית לחם ממערב ובסמיכות לאזור התעשייה תלפיות. על שטח זה חלות הוראות תכנית 11401 המאפשרת במסגרת של הליך "פינוי בינוי" הקמת שני בניינים חדשים בני 24 קומות בחלק המצרני לדרך חברון - תאי שטח 1 - 2, ושני בניינים חדשים בני 12 קומות בחלק המצרני לדרך בית לחם - תאי שטח 3 - 4, התכנית המוצעת הזו שהינה תכנית בסמכות מקומית, מבקשת להגדיל את זכויות הבניה ומספר יחיד מתוקף הוראת השעה 2520 התשע"ו - 2015 ולשפר את הבינוי המאושר על ידי הגדלת מספר הקומות בשני הבניינים בתאי שטח 1-2 ל 30 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת מעל 4 קומות חניה תת קרקעית, בטיפוסי מבנים בני עד 4 דירות בלבד בקומה. כמו כן קובעת התכנית הוראות איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים וכוללת טבלאות איזון והקצאה בהתאם, כפי שנדרש בהוראותיה של תכנית 11401 התקפה, בסעיף 6.6.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות וקומות ואיחוד וחלוקה-פינוי בינוי, דרך
חברון, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0454553 מספר התכנית

16.965 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף
קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א
(א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן
8, 62 א (א) סעיף קטן 9

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220600
קואורדינאטה Y	628255

1.5.2 תיאור מקום

המתחם נמצא בשכונת תלפיות בירושלים בסמיכות לאזור התעשייה, בין הרחובות דרך חברון ממזרח ודרך בית לחם ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30092	מוסדר	חלק	3-4, 13-15, 19-20, 24-25, 27-28	26, 29
30139	מוסדר	חלק		401

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

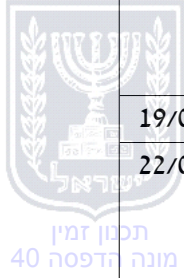
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013	4670	6593		החלפה	11401
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - תכניות.	10: 22 19/11/2018	אמציה אהרנסון	18/11/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות.	10: 23 19/11/2018	אמציה אהרנסון	18/11/2018		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 3 - תנועה וחניה	10: 21 19/11/2018	איל קראוס	18/11/2018	1	1: 250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 4 - נספח איחוד וחלוקה	21: 43 29/10/2018	אהוד קראוס	16/10/2018	1	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח מס' 5	13: 01 26/02/2019	יניב גוב-ארי	07/02/2019	38	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11: 41 04/03/2019	אהוד קראוס	04/03/2019	1	1: 500	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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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			חברת יסודות צור תלפיות בע"מ	בית שמש	הצבע	3	02-9996611	02-9996004	

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת יסודות צור תלפיות בע"מ	בית שמש	הצבע	3	02-9996611	02-9996004	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות הפיתוח/ מ.מ.י רשות הפיתוח/ מ.מ.י	רשות הפיתוח/ מ.מ.י	רשות הפיתוח/ מ.מ.י	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@mami.gov.i
בבעלות רשות מקומית		עירית ירושלים עירית ירושלים	עירית ירושלים	עירית ירושלים	ירושלים	יפו	1	02-6297777	02-6295923	rirena@jerusalem.muni.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				פרזות - חברה ממשלתית עירונית לשיכון י-ם בע"מ	ירושלים	(1)		02-5016200	02-5016250	
בעלים				עמידר: החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	פתח תקוה	(2)	26	03-6931577	03-6931561	
חוכר	רונה אבני	אצל עו"ד יואב לוי	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	יהושע בן נון		27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אליסיה אוגנסיאן	אצל עו"ד יצחק שמידט	ירושלים	יצחק שמידט עו"ד	יפו		33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	מרדכי אוחנה	אצל עו"ד יצחק שמידט	ירושלים	יצחק שמידט עו"ד	יפו		33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	שרה אסתר אוחנה	אצל עו"ד יצחק שמידט	ירושלים	יצחק שמידט עו"ד	יפו		33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	אברהם אופרה	אצל עו"ד יואב לוי	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	יהושע בן נון		27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אורה אופרה	אצל עו"ד יואב לוי	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	יהושע בן נון		27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דינה אטיאס	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		רבקה אטיאס	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אסממאו איינעלם	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר		אניטה אלול	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר		מולו אלמיהו	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אוקסנה אסולין	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אליהו אסולין	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		ראובן אפרימי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		רחל אפרימי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רחל בלישא	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	יצחק בן אלול	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	סמירה(זמיר ה) בן אלול	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	ג'קי בן שימול	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	ליאת בן שימול	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אליהו בנימין	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	חנה בנימין	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	שירן בר	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	תמר בר אל	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	סמירה בריג	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	אלה ברק	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	מיקי מאיר ברק	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	ניסן ברק	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	ראובן גנין	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אירינה גרופינקל	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	בוריס גרופינקל	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	אמה גרשקוביץ	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	דניאל דהן	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ביאטריצה דוידי	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר		יוסף דנק	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		נעמי דנק	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		סמירה דעיס	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		לב וילנצוק	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר		פנינה וילנצוק	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר		דב וינקלר	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		דליה וינקלר	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אמל זבלי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רחל חושניסקי	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	שלומי סלם חושניסקי	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	יצחק חלבני צח	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אירית חצרנוב	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	נחום חצרנוב	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	ולנטין זאב טולר	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	שמואל טשומה	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	ברוך יארמוינסקי	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	רינה יקיר	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		ניצה יולנד ירחי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אליס כהן	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר		אריה בנימין כהן	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		שושנה כהן עם שלום	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר		אליהו לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		יחזקאל לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אורית מונסונגו	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		שלום-שוקי מונסונגו	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		שלום מועלם	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
riki@yoavlevy.co.il	02-6230335	02-6230336	27 א	יהושע בן נון	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	אצל עו"ד יואב לוי	רן מזרחי		חוכר
riki@yoavlevy.co.il	02-6230335	02-6230336	27 א	יהושע בן נון	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	אצל עו"ד יואב לוי	מזל מחלב		חוכר
riki@yoavlevy.co.il	02-6230335	02-6230336	27 א	יהושע בן נון	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	אצל עו"ד יואב לוי	אייל מסלר		חוכר
taki@eslaw.co.il	02-6249506	02-6233199	33	יפו	ירושלים	יצחק שמידט עו"ד	אצל עו"ד יצחק שמידט	נועם מרציאנו		חוכר
riki@yoavlevy.co.il	02-6230335	02-6230336	27 א	יהושע בן נון	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	אצל עו"ד יואב לוי	דייזי נחום		חוכר
riki@yoavlevy.co.il	02-6230335	02-6230336	27 א	יהושע בן נון	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	אצל עו"ד יואב לוי	יחזקאל נחום		חוכר
taki@eslaw.co.il	02-6249506	02-6233199	33	יפו	ירושלים	יצחק שמידט עו"ד	אצל עו"ד יצחק שמידט	מזל טוב נתן		חוכר
taki@eslaw.co.il	02-6249506	02-6233199	33	יפו	ירושלים	יצחק שמידט עו"ד	אצל עו"ד יצחק שמידט	עזרא נתן		חוכר
riki@yoavlevy.co.il	02-6230335	02-6230336	27 א	יהושע בן נון	ירושלים	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	אצל עו"ד יואב לוי	עדי סהר חלבני		חוכר

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רינה סלומון	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אהרון דניאל סספורטס	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אליהו סספורטס	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	זאק סספורטס	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אלי סעדון	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	אניטה סעדון	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	ליאת ספינגי	אצל עו"ד יואב לוי	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר	לוי פוגיש	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר	ליליאנה דומיניקה פוגיש	אצל עו"ד יצחק שמידט	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		גרמן פייקין	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		הלנה פייקין -רוטמן	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		גיטה פרלוס	אצל עו"ד יצחק שמידט	יצחק שמידט עו"ד	ירושלים	יפו	33	02-6233199	02-6249506	taki@eslaw.co.il
חוכר		יוסף פרץ	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		מרים פרץ	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		ליאונה פרקש	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		תרז צרוקה	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אריאל שטמר	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		ישי מתן שטמר	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שי שטמר	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		ליובוב (ז"ל) שפיגלמן	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		סטניסלב שפיגלמן	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אביגדור שרון	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		אורית שרון	אצל עו"ד יואב לוי	יואב לוי ושות' עורכי דין ונוטריון	ירושלים	יהושע בן נון	27 א	02-6230336	02-6230335	riki@yoavlevy.co.il
חוכר		זילי טבול			ירושלים	הגנת	14	02-0000000		

(1) כתובת: ירמיהו פינת הצבי.

(2) כתובת: מרכז עזריאלי בנין D קומה 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אמציה אהרנסון	29632	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494		office@aaron-son-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יניב גוב-ארי	1319	יניב גוב-ארי שמאי מקרקעין	ירושלים	שמאי	15	077-3510054		gayaniv9@w alla.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003	איל קראוס - הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	הרטום	14	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		רון לשם - איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	37	02-6427684		shl@shl.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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**

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת כל הבעלים, תוספת קומות, שטחי בניה ויחיד בתכנית פינוי בינוי, דרך חברון, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים, כנדרש בהוראותיה של תכנית מס' 11401, סעיף 6.6.1.

(ב) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: 1. שינוי יעוד שטח ממגורים ומבנים ומוסדות ציבור, ממגורים ד' ומשטח מבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח. 2. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולמגורים ד'.

(ג) הגדלת מס' הקומות המירבי בתאי שטח מס' 1 ו 2 מ-24 קומות ל-30 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת.

(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי בתא שטח מס' 5 משתי קומות ל שלוש קומות.

(ה) הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי בתאי שטח מס' 1-4.

(ו) התרת שינויים בשטחי הבניה המאושרים בתחום תאי שטח מס' 1-5 שע"פ תכנית 11401, כמפורט להלן:

1. הגדלת שטחי הבניה המאושרים בתחום תאי שטח מס' 1-4 בהתאם ובכפוף למותר בחוק התכנון והבניה

(הוראת שעה) התשע"ו 2015 (י.פ. מס' 2520 מתאריך 31.12.15) ובסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

2. הגדלת שטחי הבניה המהווים שטחי שרות בתאי שטח מס' 1-4 בכפוף להוראות בסעיף 62 א(א)(15) לחוק

התכנון והבניה.

3. ניווד שטחי בניה מאושרים בתאי שטח מס' 1-4 כאמור, בכפוף למותר בהוראות סעיף 62א(א)(6).

4. הגדלת שטחי הבניה המאושרים בתחום תא שטח מס' 5 שע"פ תכנית 11401, בכפוף למותר בהוראות סעיף

62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.

5. ניווד שטחי שרות המאושרים ע"פ תכנית 11401 מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה

הקובעת, בכפוף למותר בהוראות סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.

(ז) תוספת גן ילדים לשטחים לצרכי ציבור שייבנו בתחום התכנית, התרת שינויים במיקום השימושים לצרכי

ציבור המאושרים ע"פ תכנית 11401 בתאי שטח מס' 1,2,5. וקביעת בינוי להקמתם.

(ח) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

(ט) קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

(י) קביעת תנאים למתן היתרי בניה ותנאים למתן היתרי אכלוס בשטח.

(יא) קביעת שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום תאי שטח מס' 1 ו 2 והוראות לפיתוחם ותחזוקתם.

(יב) קביעת שטחים עם זיקת הנאה בתחום תאי שטח מס' 3 ו 8 לטובת תאי שטח מס' 1, 8, 2-ו, והוראות לפיתוחם

ותחזוקתם.

(יג) קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרכות להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

(יד)קביעת הוראות בגין עצים לשימור להעתקה ולעקירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	4, 3
מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח ציבורי פתוח	12, 8, 6
דרך מאושרת	11 - 9
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	11, 10
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	8
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	11 - 9
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	4, 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	12, 8
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	9
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	12
זיקת הנאה	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
חניה	שטח ציבורי פתוח	8
להריסה	דרך מאושרת	11, 9
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
להריסה	מגורים ד'	4, 3
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	12, 8, 6
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	5
מבנה להריסה	מגורים ד'	4, 3
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	12, 8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	4, 3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	8
רצועת מתעי"נ	דרך מאושרת	11, 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	11, 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	4, 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	12, 8, 6

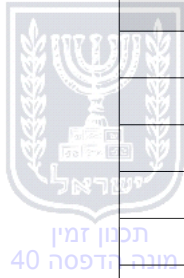
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,944.65	23.25
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	415	2.45
מבנים ומוסדות ציבור	780	4.60
מגורים ד'	2,624	15.47
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3,132	18.46
שטח ציבורי פתוח	6,070.06	35.78
סה"כ	16,965.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,944.65	23.25
מבנים ומוסדות ציבור	780	4.60
מגורים ד'	2,624	15.47
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3,547	20.91
שטח ציבורי פתוח	6,070.06	35.78
סה"כ	16,965.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מוסדות ציבור :</p> <p>1. כיתת גן ילדים בקומת הקרקע התחתונה בתא שטח מס' 1, בשטח של לפחות 130 מ"ר וחצר בשטח שלא יפחת מ- 175 מ"ר.</p> <p>2. 2 כיתות גן ילדים בקומת הקרקע התחתונה בתא שטח מס' 2, בשטח של לפחות 130 מ"ר כ"א וחצר בשטח שלא יפחת מ- 175 מ"ר לכל כיתת גן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בנין אחד בכל אחד מתאי שטח מס' 1 ו 2 כמפורט בנספחים 1-3. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, קווי הבנין המירביים, מס' יח"ד המירבי, התמהיל של יח"ד והשימושים הציבוריים שבבנינים.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבנינים כאמור יהא 30 קומות למגורים + קומה טכנית מעל הכניסה הקובעת, וקומת מגורים ומוסדות ציבור נוספת ו 6 קומות (או ככל שידרש ע"פ התקן המחייב לעת מתן היתרי הבניה) לחניה תת קרקעית, מחסנים ומתקנים טכניים, מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי ותמהיל יח"ד בכל תא שטח כאמור יהא כמפורט להלן :</p> <p>(א) תא שטח מס' 1 - סה"כ 117 יח"ד, מתוכן 13 יח"ד לפחות תהיינה בשטח כולל שאינו עולה על 75 מ"ר, ו 26 יח"ד לפחות תהיינה בשטח כולל שאינו עולה על 120 מ"ר, הכל בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע"ו 2015.</p> <p>(ב) תא שטח מס' 2 - סה"כ 116 יח"ד, מתוכן 4 יח"ד לפחות תהיינה בשטח כולל שאינו עולה על 75 מ"ר ו 8 יח"ד לפחות תהיינה בשטח כולל שאינו עולה על 120 מ"ר, הכל בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע"ו 2015.</p> <p>ג. בנוסף למפורט לעיל, 30% לפחות מסך יחידות הדיור בכל תאי השטח כאמור, תהיינה בשטח שאינו עולה על 85 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>4. גובה קומת מגורים מקסימאלי לא יעלה על 3.3 מ'.</p> <p>5. כל בנין מגורים יכיל עד 4 יח"ד בקומה.</p> <p>6. קווי הבנין המירביים בכל תא שטח יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה מעל הקרקע ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>7. מפלס הכניסה הקובעת בכל בנין יהא כמפורט בנספחים מס' 1-2. תותר סטיה של עד 1.2 מ' מהמצויין בנספחים, כאמור, לעת מתן היתר הבניה, ובלבד שהוראות הבינוי והפיתוח המפורטות בהוראות תכנית מס' 454553 זו, תשמרנה.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. שטחי הבניה המאושרים בתחום תאי שטח מס' 1 ו 2 - שע"פ תכנית מס' 11401 - מבוטלים בזאת.</p> <p>2. במקומם, יהיו שטחי הבניה בתאי שטח אלה, כמפורט בסעיף 5 להלן, והם כוללים את כל השינויים המפורטים להלן, ביחס לשטחי הבניה שאושרו בתכנית מס' 11401 :</p> <p>(א) הגדלת שטחי בניה מאושרים בהתאם ובכפוף למותר בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה),</p>

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>התשע"ו 2015 (י.פ. מס' 2520 מתאריך 31.12.15) ובסעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה. (ב) הגדלת שטחי הבניה המהווים שטחי שרות בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 62א(א)15 לחוק התכנון והבניה. (ג) ניווד שטחי בניה מאושרים בתחום תאי שטח מס' 4-1 שע"פ תכנית 11401, בין תאי שטח מס' 4-1 כאמור, בהתאם ובכפוף למותר בהוראות סעיף 62א(א)6 לחוק התכנון והבניה. 3. מודגש בזאת כי לא יותר ניווד שטחי בניה הקבועים בתכנית מס' 454553 זו, בין תאי השטח בתכנית, לעת מתן היתר הבניה, וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת, כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002. 4. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה להוסיף עד 12 מ"ר ליחידת דיור, עבור מרפסת מקורה, בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה.</p>
ג	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. בבנין שבתחום תא שטח מס' 1, במפלס קומת הקרקע התחתונה, יוקצה שטח עבור כיתת גן ילדים, בשטח בניה שלא יפחת מ-130 מ"ר (שטחי בניה עיקריים) וחצר בגודל שלא יפחת מ-175 מ"ר, הכל כמפורט בנספחים 1-3. 2. בבנין שבתחום תא שטח מס' 2, במפלס קומת הקרקע התחתונה, יוקצה שטח עבור 2 כיתות גן ילדים, בשטח בניה שלא יפחת מ-260 מ"ר (שטחי בניה עיקריים) וחצרות בגודל שלא יפחת מ-350 מ"ר, הכל כמפורט בנספחים מס' 1-3. 3. גני הילדים יבנו במלואם ובשלמותם, לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניינים בתחום תאי שטח 1 ו-2. 4. תכנון גני הילדים והקמתם יהיו בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו בנייני המגורים עצמם. 5. לא ניתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא לבנין, אלא לאחר השלמת הקמת גני הילדים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים. 6. עם השלמת בניית גני הילדים כאמור, הם יועברו לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה. רישום השטח ע"ש עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. 7. הקמת גני הילדים כאמור תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין מגישי הבקשה להיתר בניה לבין עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום עיצוב החזיתות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. יותר השימוש בחומרים הבאים: קירות וחזיתות הבנין יחופו כדי 50% באבן טבעית מרובעת ומעובדת בסיתות, סריקה, שריפה וכיו"ב. השימוש באבן נסורה חלקה שאינה מעובדת אסור. ביתרת השטחים יותר שימוש בחומרים עמידים כגון אלומיניום, קירות מסך, זכוכית, בטון חשוף, פלדה, פנלים מ HPL וכדומה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. התנאים למתן היתר בניה יחייבו הצגת תכנית הבינוי של כל תא שטח, הכוללת את אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר, טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר וכיו"ב. 2. בתחום כל תא שטח יינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישות והגדרות מחלקת שפ"ע, ויתר השטח יגונן או ירוצף, וכל זאת על חשבון מגיש הבקשה להיתר. 3. גדרות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי יהיו אחידות ויקבעו בתוכניות מפורטות כחלק</p>



מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ממסמכי ההיתר.</p> <p>4. החניון התת-קרקעי יחופה באדמת גן בעומק מינימאלי של 0.6 מ' למטרות גינון ובעומק של 1.5 מ' באופן נקודתי לשם נטיעת עצים.</p> <p>5. מפלס הגינה והפיתוח בשטח הבנינים שעל דרך חברון ובשטח הצמוד לדרך חברון לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>6. מפלס ה 0.00 של הבנינים יהיה קרוב ככל הניתן למפלס הרחוב באזור הכניסה לבנין ולא יותר מ 0.60 מ' מעל ממוצע גובה פני הרחוב בתא השטח, זאת על מנת להמנע מקירות גבוהים הפונים לרחוב ועל מנת להיטיב עם האיכות האורבנית של הרחוב.</p>	
<p>גגות</p> <p>על גגות המבנים יותר לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מתקני מיזוג אוויר, מעליות, קולטי שמש, מאגרי מים, חדרי משאבות, גנרטור וכיו"ב. תכנון המתקנים יובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר, לשם בחינה עיצובית ואסתטית של קומת הגג.</p>	ו
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה ע"פ התקן תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרש בלבד כמפורט בנספחים 1-3.</p> <p>2. מס' מקומות החניה יקבע סופית בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום, לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. לא תהיה נגישות ישירה של כלי רכב מדרך חברון לתחום מגרשי המגורים, למעט, במידת הצורך לרכב חירום ולפינוי אשפה.</p> <p>4. הגישה לחניה תהא מתא שטח מס' 3 ובכפוף להוראות תכנית מס' 454553 זו.</p> <p>5. הכניסה לחניונים תכלול שני נתיבים בלבד.</p> <p>6. יובטח כי המידרכה המתוכננת בתחום תאי שטח 1, 2 ו 11 תהיה במפלס הרחוב, שרוחבה לא יפחת מ - 3 מ' וכי המעבר לאורכה יהיה נגיש ורצוף לכל אורכה.</p>	ז
<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1, בתאי שטח 1 ו 2, כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, הינו שטח למעבר רגלי על פני הקרקע ולאורך דרך חברון במפלס המידרכה, ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי המחבר בין דרך חברון לשצ"פ וכן כחלק ממידרכה לאורך גבול המגרש עם דרך חברון, על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם בלבד.</p>	ח
<p>מגורים ד'</p>	4.2
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>א. מגורים בכל קומות הבנין ב. מסחר בקומת הקרקע</p>	
<p>הוראות</p>	4.2.2



מגורים ד'	4.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בנין מגורים אחד בכל אחד מתאי שטח מס' 3 ו - 4, כמפורט בנספחים מס' 3-1. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' הקומות המירבי, גובה הבניה המירבי, קווי הבנין המירביים, מס' יח"ד המירבי, תמהיל יח"ד והמסחר המוצע בקומת הקרקע.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי בכל אחד מהבנינים כאמור יהא 12 קומות + קומה טכנית מעל הכניסה הקובעת ו 4 קומות (או ככל שידרש ע"פ התקן המחייב לעת מתן היתרי הבניה) לחניה תת קרקעית, מחסנים ומתקנים טכניים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. מס' יח"ד המירבי ותמהיל יח"ד בכל תא שטח כאמור יהא כמפורט להלן:</p> <p>(א) תא שטח מס' 3 - סה"כ 44 יח"ד, מתוכן 4 יח"ד לפחות תהיינה בשטח כולל שאינו עולה על 75 מ"ר ו 8 יח"ד לפחות תהיינה בשטח כולל שאינו עולה על 120 מ"ר, הכל בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע"ו 2015.</p> <p>(ב) תא שטח מס' 4 - סה"כ 44 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד לפחות תהיינה בשטח כולל שאינו עולה על 75 מ"ר ו - 3 יח"ד לפחות תהיינה בשטח כולל שאינו עולה על 120 מ"ר, הכל בהתאם לקבוע בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע"ו 2015.</p> <p>ג. בנוסף למפורט לעיל, 30% לפחות מסך יחידות הדיור בכל תאי השטח כאמור, תהיינה בשטח שאינו עולה על 85 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>4. גובה קומת מגורים מקסימאלי לא יעלה על 3.3 מ'.</p> <p>5. כל בנין מגורים יכיל עד 4 יח"ד בקומה.</p> <p>6. קווי הבנין המירביים בכל תא שטח יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה מעל הקרקע ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית.</p> <p>7. מפלס הכניסה הקובעת בכל בנין יהא כמפורט בנספחים מס' 2-1. תותר סטיה של עד 1.2 מ' מהמצויין בנספחים כאמור לעת מתן היתר הבניה ובלבד שהוראות הבינוי והפיתוח המפורטות בהוראות תכנית מס' 454553 זו, תשמרנה.</p> <p>8. קומת הקרקע של הבניינים במפלס דרך בית לחם תיועד למסחר ולמגורים ובאופן שתיצור מרחב ציבורי פתוח בין החזית, הרחוב והשטח הפתוח הציבורי.</p> <p>9. הגישה למסחר תהיה ישירה מהרחוב ותהא מותאמת לנכים.</p>	<p>א</p>
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. שטחי הבניה המאושרים בתחום תאי שטח מס' 3 ו - 4 שע"פ תכנית מס' 11401 - מבוטלים בזאת.</p> <p>2. במקומם, יהיו שטחי הבניה בתאי שטח אלה, כמפורט בסעיף 5 להלן, והם כוללים את כל השינויים המפורטים להלן, ביחס לשטחי הבניה שאושרו בתכנית מס' 11401:</p> <p>(א) הגדלת שטחי בניה מאושרים בהתאם ובכפוף למותר בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ו 2015 (י.פ. מס' 2520 מתאריך 31.12.15) ובסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>(ב) הגדלת שטחי הבניה המהווים שטחי שרות בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>(ג) ניווד שטחי בניה מאושרים בתחום תאי שטח מס' 4-1 שע"פ תכנית 11401 בין תאי שטח מס' 4-1 כאמור, בהתאם ובכפוף למותר בהוראות סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. מודגש בזאת כי לא יותר ניווד שטחי בניה הקבועים בתכנית מס' 454553 זו, בין תאי השטח בתכנית, לעת מתן היתר הבניה, וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת קבוע בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p>	<p>ב</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>4. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה להוסיף עד 12 מ"ר ליחידת דיור, עבור מרפסת מקורה, בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>1. קומת הקרקע בתאי שטח 3 ו 4 הפונה הן לרחוב דרך בית לחם והן לשטח הפתוח הציבורי, תיועד עבור שימוש מסחרי כגון חנויות/בתי קפה .</p> <p>2. על החזית המסחרית יחולו ההוראות שיקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים התש"מ 1980.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום עיצוב החזיתות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. יותר השימוש בחומרים הבאים : קירות וחזיתות הבנין יחופו כדי 70% באבן טבעית מרובעת ומעובדת בסיתות , סריקה, שריפה וכיו"ב. השימוש באבן נסורה חלקה שאינה מעובדת אסור.</p> <p>ביתרת השטחים יותר שימוש בחומרים עמידים כגון אלומיניום, קירות מסך , זכוכית , בטון חשוף, פלדה, פנלים מ HPL וכדומה.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. התנאים למתן היתר בניה יחייבו הצגת תכנית הבינוי של כל תא שטח, הכוללת את אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר , טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר וכיו"ב.</p> <p>2. בתחום כל תא שטח יינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישות והגדרות מחלקת שפ"ע, ויתר השטח יגונן או ירוצף, וכל זאת על חשבון מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>3. גדרות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי יהיו אחידות ויקבעו בתוכניות מפורטות כחלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>4. החניון התת-קרקעי יחופה באדמת גן בעומק מינימאלי של 0.6 מ' למטרות גינון ובעומק של 1.5 מ' באופן נקודתי לשם נטיעת עצים.</p> <p>5. מפלס ה 0.00 של הבנינים יהיה קרוב ככל הניתן למפלס הרחוב באזור הכניסה לבנין ולא יותר מ 0.60 מ' מעל ממוצע גובה פני הרחוב בתא השטח, זאת על מנת להמנע מקירות גבוהים הפונים לרחוב ועל מנת להיטיב עם האיכות האורבנית של הרחוב.</p>
ו	<p>גגות</p> <p>על גגות המבנים יותר לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מתקני מיזוג אוויר, מעליות, קולטי שמש , מאגרי מים , חדרי משאבות, גנרטור וכיו"ב. תכנון המתקנים יובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר לשם בחינה עיצובית ואסתטית של קומת הגג.</p>
ז	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. החניה ע"פ התקן תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרש בלבד כמפורט בנספחים מס' 3-1.</p> <p>2. מס' מקומות החניה יקבע סופית בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום, לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. הכניסה לחניונים תכלול שני נתיבים בלבד.</p>
ח	<p>זיקת הנאה</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בתא שטח 3, כשטח עם זיקת הנאה, הינו שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל ללא כל מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח ככניסה ומעבר כלי רכב והולכי רגל לחניונים עבור תאי שטח מס' 1-3 ועבור החניות הציבוריות שבתא שטח מס' 8, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. הכניסה לחניה בתא שטח מס' 3 תהיה עם זכות מעבר לציבור. אזור זה יהיה חופשי ופתוח למעבר לציבור.</p> <p>4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מעון יום בקומת הקרקע עם חצר תקנית.</p> <p>ב. בית כנסת בקומות א' ו - ב'. לא יותר אולם ארועים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 5 יוקם בנין למעון יום ולבית כנסת, כמפורט בנספחים מס' 1-3.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי הינם מנחים בלבד למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' הקומות המיירבי, גובה הבניה המירבי, קווי הבנין המירביים, חצר מעון היום הנדרשת ע"פ תקן. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות.</p> <p>4. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>5. שטח הבניה למעון היום לא יפחת מ- 441 מ"ר (שטח בניה כולל) ותוקם חצר פעילות לשימוש מעון היום, בשטח שלא יפחת מ- 225 מ"ר. חצר הפעילות של מעון היום תוקם בחלקו הדרומי של תא שטח מס' 5 ובתחום תא שטח מס' 12, ובכפוף למפורט בסעיפים 4.3.2 ב' ו 4.4.2 ג' להלן.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תובטח נגישות רגלית ומוטורית לתא שטח מס' 5 בהתאם להוראות החוק, לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. שטח תא שטח מס' 12 שבו תפותח החצר של מעון היום כמצויין לעיל, יגודר בגדרות באופן שיופרד מפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתחום תא שטח מס' 8 ומהפעילות שתקיים בו. שטח תא שטח מס' 12 ישמש את מעון היום בלבד ולא תהא בו זיקה ו/או גישה ו/או זכות שימוש כלשהוא לציבור הרחב. אופן פיתוחו לעת ביצוע הבניה בשטח יבטיח זאת.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהא ע"פ התקן ובתוך החניון הציבורי התת קרקעי המוצע בתחום תא שטח מס' 8, כמפורט בנספח מס' 3.</p> <p>2. מס' מקומות החניה יקבע סופית לעת מתן היתר הבניה, בהתאם לתקן החניה שיחול בשטח לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהא באבן טבעית מרובעת מסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>



<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי. ב. מתחת פני הקרקע בתא שטח 8 : חניון ציבורי ושרותי עזר נלווים כגון חדרי מכוונות, מתקנים הנדסיים, דחסנית אשפה ומתקני מיחזור וכו', שטחים לניקוז והעברת קווי תשתית. ג. מעל פני הקרקע : מדרגות מילוט/מעלית ומבני אורור עבור החניונים . ד. זיקת מעבר בלתי מוגבלת להולכי רגל ורכב לשם גישה לחניונים בתאי שטח 1-2.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב ותקשורת) בשטח זה. 2. המפלסים בשטח יתוכננו כך שלא יוצרו קירות תמך גבוהים. גובה קירות התמך לא יעלה על 2.0 מ' + מעקות תיקניים. 3. פיתוח השטח יחייב חלקים נרחבים ללא פילוס כך שיהיה נגיש בצורה נוחה כלפי המעברים להולכי רגל בשני צידי התכנית. 4. תותר הקמת מחסן גננים חדש במקום המחסן הקיים המיועד להריסה, ע"פ תאום עם מחלקת שפ"ע. 5. תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות מהחניון התת קרקעי אל מעל פני השטח, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 6. תאי שטח מס' 6 ו - 7 יפותחו כמעברים להולכי רגל בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר ועם צוות התכנית למרחב ציבורי תלפיות ובהתאם לתכנון המפורט שיאושר על ידם.</p>	
<p>חניה</p> <p>ב</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כ "חניה" יוקם חניון ציבורי תת קרקעי שיכלול גם חניה עבור הבניינים השכנים, כמפורט בנספחים 1-3. 2. מקומות החניה לציבור יהיו נגישים ולא ניתן יהיה לחסמם. 3. בשטח החניון יובטח מעבר לחניון שבתאי שטח מס' 01, 02, ו - 03 ותובטח חניה ציבורית לבית הכנסת, מעונות היום וכיתות גן הילדים והמסחר המוצעים בתכנית בתאי שטח מס' 05 - 01. 4. ניתן יהיה להוסיף מקומות חניה מעבר לתקן החניה הדרוש וזאת עבור מקומות חניה שידרשו לבניינים הסמוכים לגבול התכנית. 5. החניון יכלול מבנה כניסה ויציאה מתוך החניון הציבורי למפלס הקרקע של השטח הפתוח הציבורי ולשימושים הציבוריים, עבור הולכי רגל (מעלית ומדרגות), כמפורט בנספחים מס' 1-3 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 6. עומק אדמת הגן מעל תיקרת החניון יהיה מינימום 0.6 מ' למטרות גינון ו - 1.5 מ' נקודתית למטרת נטיעת עצים בוגרים. 7. לא ניתן יהיה לנייד זכויות בניה של החניון לכל מטרה שהיא.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח מס' 12, בקווים אלכסוניים מקבילים, הוא שטח עם הנחיות מיוחדות, וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות בסעיפים 4.3.2 א. ו - 4.3.2 ב'. לעיל. שטח זה ישמש כחצר עבור מעון היום שיבנה בתחום תא שטח מס' 5.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4.5	דרך מאושרת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילות ברזל.
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום הדרכים שבתכנית, יותרו סלילת דרכים, הקמת מדרכות, גינון, ניקוז, מעבר קווי תשתית וכדומה. תאסר בהן בניה כלשהיא.</p> <p>2. הפיתוח יהא כמפורט בנספחים מס' 1-3. יודגש כי התכנון הסופי יקבע לעת מתן היתר הבניה בשטחי תאי שטח מס' 1-4.</p> <p>3. רוחב המדרכה בגדה המערבית של דרך חברון לא יקטן מ - 3 מ'. מדרכה זו תבוצע בתחום תאי שטח מס' 11 (בתחום הדרך המאושרת) ובתחום תאי שטח מס' 1 ו - 2 (בתחום השטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי), כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ח.לעיל.</p> <p>4. על השטח שבתחום תאי שטח מס' 10 ו - 11, המסומן כרצועת מתע"נ בתשריט, יחולו הוראות תכנית מס' 101-0178129, להקמת "הקו הכחול" של הרכבת הקלה, בתחומם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	1	30	99	117	35	819.22	14533	840	93	4000	9600	1774	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1					7.33	130		130			1774	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	6					334.55	5935	5935				1774	1	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								1161.43	20598	6775	223	4000	9600		1	סך הכל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)		30	99	116	35	799.66	14186	1058		4000	9128	1773	2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1				35	14.66	260		260			1773	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	6					334.74	5935	5935				1773	2	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								1149.19	20381	6993	260	4000	9128		2	סך הכל	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)		12	39.6	44	45	415.39	5450	400		1500	3550	1312	3	מגורים	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)		1			45	13.33	175				175	1312	3	מסחר	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	4					310.59	4075	4075				1312	3	חניון	מגורים ד'
								739.32	9700	4475		1500	3725		3	סך הכל	מגורים ד'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה										
(1)	(1)	(1)		12	39.6	44	45	415.39	5450	400		1500	3550	1312	4	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)		1			45	20	260				260	1312	4	מסחר	ד'
(1)	(1)	(1)	4					307.69	4037	4037				1312	4	חניון	ד'
								742.91	9747	4437		1500	3810		4	>סך <הכל	ד'
(1)	(1)	(1)		3			70	165.36	1290			100	1190	780	5		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	3					67.7	3542.4	48	3458.4	36		5232	8		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	1	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	1	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	2	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	2	חניון	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	3	מגורים	מגורים ד'
(1)	3	מסחר	מגורים ד'
(1)	3	חניון	מגורים ד'
	3	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)	4	מגורים	מגורים ד'
(1)	4	מסחר	מגורים ד'
(1)	4	חניון	מגורים ד'
	4	<סך הכל>	מגורים ד'
(1)	5		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	8		שטח ציבורי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	הפקעות לצרכי ציבור	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. ב. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ובהתאם לנספח האיחוד והחלוקה וטבלת האיזון (נספחים מס' 4 ו- 5) ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>
6.4	סטיה ניכרת	<p>1. הבינוי כולל ארבעה בנייני מגורים. כל שינוי ממספר זה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. הבינויים לאורך דרך בית לחם (תאי שטח מס' 03 ו- 04) יהיו בני 12 קומות + קומה טכנית מעל מפלס הכניסה הקובעת, והבינויים לאורך דרך חברון (תאי שטח מס' 01 ו- 02) יהיו בני 30 קומות וקומה טכנית מעל למפלס הכניסה הקובעת, וקומה אחת עילית מתחת למפלס הכניסה הקובעת. כל תוספת קומה מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. גובה מירבי של קומת מגורים יהיה 3.3 מ'. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 4. מס' יח"ד המירבי ותמהיל יח"ד הדיור, כמפורט בסעיפים לעיל, הינן הוראות מחייבות וכל שינוי בהוראות אלה יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 5. שטחי הבניה שבתא שטח 08 הינם עבור חניה ציבורית תת קרקעית, דחסנית אשפה ומתקנים הנדסיים וטכניים שידרשו. לא יותר ניווד שטחים מתא שטח זה אל מעל הקרקע או לתא שטח אחר או לכל שימוש אחר. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 6. התכנית המצויינת בטבלא 5 עבור תאי שטח 01-04 הינה התכנית המקסימאלית וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 7. ראה סעיף 4.1.2 ב' 3 לעיל.</p>

<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.5</p>
<p>כל המסומן בתשריט בצהוב הינו להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם לשלבויות המפורטת בסעיף 7.1 להלן.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח וכחלק מאישורו ומפרטיו, תאושר תכנית בינוי ופיתוח תשתיות על כל שטח התכנית, שתהא בקנה מידה שלא יפחת מ 1:100, ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. תכנית הבינוי והפיתוח והתשתיות כאמור תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי של תכנית מס' 454553 ותכלול, בין היתר, תכנון מפורט של מערכות תשתית כגון: דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, ומים ושליבים לביצוע, (באופן שיובטח כי תבוצענה בד בבד עם ביצוע הבינוי והפיתוח) וכן תכנון של העמדת הבנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה אופייניים, פרטי מסתורי כביסה, וכדומה הכל כפי שידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתאי שטח מס' 1-4 לאישור אגף תושיה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה. במידה וידרש טיפול בצומת הרחובות האומן ודרך בית לחם- תכנון שינויים ברמזור ובגיאומטריה, יעשו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. ראה סעיף 6.3 לעיל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של השטח הפתוח הציבורי בתחום שטח מס' 6-8, של שטחי הדרכים שבתכנית ושל השטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי בתחום תאי שטח מס' 1 ו- 2, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח תא השטח והשטחים הגובלים בו, לאישור האגף לשיפור פני העיר על מחלקותיו השונות (מח' אחזקת כבישים, מח' המאור, מח' הבטיחות ומח' הגננות) ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר, תכנון הכבישים והמדרכות הגובלים בתא השטח, פירוט תשתיות, מפלסים, חומרים, גינות ונטיעות, מערכות תאורה, מערכות השקיה, רהוט גן ורחוב וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע פיתוח השטח בהתאם לתכנון המפורט כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הפקדת ערבות בנקאית לידי עיריית ירושלים להבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן 5 לעיל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ע"פ התקן, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והבניה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורה לנ"ל, תוך מתן מענה, בין היתר, לאמצעים הנדרשים לאבטחת בטיחות וכיבוי אש, לתכנון דרכי הגישה הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לתכנון מערכות אספקת המים וברזי הכיבוי, לתכנון מערכות תשתיות הגז בהתאם לתקנות וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מורשה נגישות ותיאום התיכנון המפורט עם המח' לנגישות בעיריית ירושלים, לשם הבטחת הנגישות בכל אחד מתאי השטח, בהתאם לחוקים</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>ולתקנות, לרבות תכנון רחבת הערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדירור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה, תכנון פירי מעליות במידות הקבועות בתקנות, הקצאת מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות, תכנון המעברים והמדרכות באופן שיהיו נגישים ופנויים למעבר ברוחב שלא יפחת מ- 1.30 מ' נטו וכדומה, הכל כפי שידרש ע"י מח' הנגישות העירונית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה מהשטח.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חב' החשמל.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי שטח מס' 1 ו- 2 הוא תיאום תכנון גני הילדים המוצעים בתחומם עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים וקבלת אישורה לתכנון המפורט כאמור. ראה סעיף 4.1.2 ג' לעיל.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 5 הוא תיאום תכנון מעון היום ובית הכנסת שמעליו המוצעים בתחומו, עם המחלקה לתכנון מבני ציבור, עם אגף תושבי"ה, עם המחלקה לנגישות ועם האגף לשיפור פני העיר וקבלת אישורם לתכנון המפורט, תוך מתן מענה לחניה הנדרשת לבנין, לנגישות לתא השטח ולפיתוח תא השטח והשטחים הגובלים בו. ראה סעיף 4.3.2 ב' לעיל.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה בתחום תאי השטח 1 ו- 2 הוא תיאום התכנון המפורט עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת סקר עצים מעודכן לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>16. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש בבנין שבתחום תאי שטח מס' 4-1 הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה בניקיון ובגינון.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת דו"ח לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, אשר יציג את הפתרונות הנדרשים למניעת מפגעים ולטיפול בעודפי עפר ובפסולת בשלב ההקמה. הדו"ח יפרט את הנושאים דלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יעדי סילוק עודפי עפר - אופן הטיפול בפסולת הבניה - מחזור הפסולת ויעדי סילוקה. - במידה ותימצא, אופן הטיפול בפסולת אסבסט. - מניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק בשלב ההקמה. <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חו"ד סביבתית (רעש וזיהום אוויר) לאישור המח' לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, אשר תפרט את הפתרונות למניעת המפגעים מהעבודות השונות ואת הטיפול האקוסטי במבנים.</p> <p>19. מיקום פתחי האוורור המאולץ של החניונים יעשה בתיאום מראש ובאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להיתר בניה.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגה בפני המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים של סקר בטיחות מקדים לענין כמויות הקרינה הצפויות והאמצעים הנדרשים לצורך עמידה בספי החשיפה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. הסקר יציג את רמת החשיפה המצטברת מחדרי השנאים ומתקני החשמל האחרים.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בתאי שטח 5 ו- 6 מותנה בהכנת סקר סיכונים ע"פ הנחיות המח' לאיכות הסביבה והמשרד להכנת הסביבה. במידה ותימצא בעיית סיכון לא יוצא</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>היתר בניה כל עוד לא ניתן פתרון לבעיית הסיכון.</p> <p>22. תנאי להיתר בניה /הריסה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה ומסקנות נספח הביצוע הסביבתי כאמור לעיל, יוטמעו בהיתר הבניה שיאושר בשטח.</p> <p>23. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לענין טיפול במי נגר.</p> <p>24. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח תא שטח מס' 8 ולהקמת החניון הציבורי התת קרקעי בתחומו הוא תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לענין הקמת המעלית וחדר המדרגות מהחניון אל מעל פני הקרקע המוצעים בתכנית, ותחזוקתם.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
<p>לתאי שטח 01 ו 02 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת כל פיתוח השטח בתאי השטח, כולל השטחים עם זיקת הנאה לציבור. 2. סיום פיתוחם וביצועם של הרחבת דרך חברון כולל שביל האופניים לפי תוכנית שתאושר ע"י אגף שפ"ע ולשביעות רצון מהנדס העיר ומי מטעמו. 3. פיתוח וביצוע של קטע מהשצ"פ בתא שטח מס' 08 ברוחב 3 מ' מהגבול המערבי של תאי שטח מס' 01 ו 02 כולל גידור זמני במערב. 4. מתן טופס 4 לשימושים הציבוריים הנכללים בתאי השטח הנ"ל. 5. התקשרות עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, ניקיון וגינון במתחם /בנין 6. קבלת אישור מהמח' לאיכות הסביבה, מאגף התברואה ומאגף שפ"ע שהבינוי והפיתוח בוצעו והושלמו להנחת דעתם ולשביעות רצונם. <p>לתאי שטח 03 ו 04 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השלמת כל פיתוח השטח בתאי השטח, 2. פיתוח וביצוע של השלמת השצ"פ בתא שטח מס' 08 כולל החניה הציבורית מתחתיו. 3. מתן טופס 4 לשימושים הציבוריים הנכללים בתאי השטח הנ"ל. 4. הצגת פתרון לחנייה תפעולית עבור השימוש המסחרי. אשר תכלול גם את פתרון אצירת האשפה ומתקנים הנדסיים. 5. התקשרות עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, ניקיון וגינון במתחם /בנין 6. קבלת אישור מהמח' לאיכות הסביבה, מאגף התברואה ומאגף שפ"ע שהבינוי והפיתוח בוצעו והושלמו להנחת דעתם ולשביעות רצונם. 	



עתיקות	6.9
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	

איכות הסביבה	6.10
<p>1. הוראות לעבודות עפר, עבודות הקמה וטיפול בפסולת בנין : (א) באחריות הבקשה להיתר לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p>	

6.10

איכות הסביבה

2. מניעת מפגעי רעש בשלב ההקמה :

(א) שעות העבודה תהיינה על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992.

(ב) ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979.

(ג) הרעש המצטבר מאתר בניה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ערכים אלו הינם מפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) בתוספת 20dba מחוץ למבנה. במידה ומפלסי הרעש יחרגו מהערכים הנ"ל ינקוט היזם באמצעים להפחתת רעש.

(ד) מפלס התנודה הנגרמת עקב ביצוע העבודות, לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקן DIN4150 חלק ג'.

(ה) רעש ממערכות מכאניות (המופעלות לצורך ביצוע העבודה) לא יחרוג מערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.

(ו) במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

(ז) סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. הקבלן ינקוט באמצעים למניעת מפגעים מאתרי העבודה וההתארגנות על פי דרישת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

3. מניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר בשלב הקבע :

(א) בחזיתות המבנים הפונות לכיוון דרך חברון ובחזיתות הניצבות יבוצע טיפול אקוסטי בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי.

(ב) הרעש המצטבר ממערכות מכאניות אשר תופעלנה (מערכות אוורור של חניונים, מערכות מיזוג אוויר וכו') לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

(ג) מערכת האוורור בחניונים תהיה בעלת כושר של לפחות 8 החלפות אוויר בשעה לכל חניון ותופעל באמצעות גלאי CO או אמצעי אחר אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

4. בניה ירוקה :

בתכנון המפורט ייושמו, ככל הניתן, אלמנטי הבניה הירוקה, על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

5. המסחר בתחום תאי שטח מס' 3 ו - 4 :

(א) השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.

(ב) עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר יעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבנין, הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

(ג) מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים, כגון אוורור וכדומה, בחזיתות.

(ד). לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק במרחב הציבורי.

(ה) לא תותר הוצאת שולחנות, כיסאות, ספסלים וכיוצא בזה למרחב הציבורי, על מנת למנוע מטרדי רעש מהתושבים. ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו בתנאי שיוכח כי אין הפרעה לתושבים ובתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

(ו) התפעול והשינוע של השימושים המסחריים יהיו בחניון תפעולי תת קרקעי שיכיל גם את מתקני האיסוף, האצירה והמחזור ואת המערכות האלקטרומכאניות השונות.

6. הנחיות לחניון והכניסה אליו :

(א) מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>אחר, בתיאום מראש ובאישור המח' לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה. (ב) ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי ובאורך המירבי האפשרי משני צידי הרמפה, על מנת להפחית ככל הניתן את המטרדים הסביבתיים למבני המגורים המתוכננים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 3. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב, ייעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת אישור לכך מפקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ומהמחלקה לשיפור פני העיר. פיצוי נופי באחריות מגיש הבקשה להיתר בתמורה לעצים הנעקרים, יכלול: נטיעת כמות עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח האגרונום וע"פ תכנית שתאושר במחלקת הגננות. 4. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה, ויועקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם למיקום חלופי, כפי שיקבע ע"י המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני ההעתקה, יהיו על פי מפרטים גנניים מקובלים לפי קביעת אגרונום, ועל פי הנחיות מח' הגננות בעירית ירושלים. העצים המיועדים להעתקה יטופלו ויתוחזקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 5. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס איכלוס. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום המיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי, הכל בהתאם לאמור לעיל. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת הגננות כפי שייקבע לעת היתר הבניה עבור " שימור העצים, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, שתילת עצים במדרכה, הכל באחריות מגישי הבקשה להיתר ובהתאם לאמור לעיל. 8. ביצוע העבודות בשטח יהא בליווי ובפיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מחלקת הגננות ושיבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות, העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים, הכל בהתאם לאמור לעיל. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. כללי: 1. היתרי הבניה שיאושרו בשטח התכנית יכללו את התכנון ואת דרכי הביצוע ושלבי הביצוע של כל עבודות התשתית הנדרשות לרבות ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תאורה וכדומה, בתחומי התכנית ובסמוך לה.</p>	



2. מערכות התשתית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולרים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב, תהיינה תת קרקעיות.

3. היתרי הבניה ינתנו לאחר תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

4. כל בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות ו/או המתקנים ו/או האביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקומות חלופיים, כפי שיקבע ע"י הרשות המקומית.

5. תשתיות ציבוריות תעבורנה בתחום זכות הדרך.

ב. ניהול מי נגר וניקוז :

1. המגרשים ינוקזו לכיוון דרך בית לחם.

תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו ולהגברת החלחול. תכנית הניקוז תוגש לאישור עיריית ירושלים.

2. יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

3. דרכים: בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים.

4. שטחים פתוחים: תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.

ג. ביוב :

כל היתר בניה יכלול פתרון ביוב בהתאם להוראות תמ"א 34.

ד. מים

1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.

2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמנין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.

בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמנין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.

בנין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמנין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. בנין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.

3. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירוניות.

4. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י

448.

5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.

ה. גז :

בכל תא שטח המיועד לבניה יותקן צובר גז. מיקומו ומיקום הצנרת הנדרשת להפעלתו ייקבעו בהיתר הבניה.

ו. מתקני אשפה :

שיטת פינוי האשפה בכל בנין תהא באמצעות מצנח אשפה (שוט) לתוך עגלות אשפה שיפזנו ע"י חברת האחזקה לדחסניות במתחם. תחזוקת הדחסניות ושיפוצן תהיה באחריות חברת



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.12	תשתיות
	<p>האחזקה. ז. חשמל :</p> <p>1. עבור אספקת החשמל לפרוייקט ישולבו 2 חדרי שנאים, חדראחד עבור 3 שנאים בחניון/קומת מחסנים מתחת לבנין 2 ובצמוד לדרך חברון (שטח כ- 14.0X6.0 מ') וחדר עבור שנאי אחד בחניון של בנין 4 צמוד לדרך בית לחם (שטח כ- 4.0X6.0 מ') כפי שמתואם עם חח"י וכמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>3. תנאי למיקום חדרי השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חח"י ורכבי משא.</p> <p>4. הפרוייקט מתוכנן סמוך לכבל מתח עליון תת-קרקעי הקיים בדרך חברון. סוג הכבל במקום זה רגיש לרעידות, בשלב הכנת התכניות המפורטות להיתר בניה יש לערוך תאום מדוקדק מול מדור מתח עליון של חח"י מחוז י-ם בדבר שיטת החפירה, הדיפון והביסוס על מנת להימנע מסיכונים שעלולים להתרחש בזמן ביצוע העבודות.</p>



6.13	תשתיות
	<p>5. תשתיות קיימות : בתחום התכנית ובסמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת החשמל. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י בכל מיקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. ההעתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במחלקה המסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>6. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית, על פי הצורך. ח. מתקנים על הגג :</p> <p>1. אנטנות טלביזיה ורדיו - בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.</p> <p>2. קולטי שמש על הגג - הגגות שטוחים תותרהצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. חדר מדרגות על הגג :</p> <p>1. בתאי שטח מס' 1 ו 2 (בנינים בגובה 30 קומות) יוקמו ויצאו שני חדרי המדרגות אל הגג.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 3 ו 4 (בנינים בגובה 12 קומות) יוקם ויצא לפחות חדר מדרגות אחד אל הגג.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת בנין המגורים	לא תותר הריסת הבנין שנועד להריסה בחלקה מס' 3 עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.
2	בניה בתאי שטח מס' 1 ו 2	הבניה החדשה באחד מתאי שטח מס' 1 ו 2 - תוקדם להריסת הבנין בחלקות מס' 4, 7, 10.
3	הריסת הבנין בתאי שטח מס' 4, 7, 10.	ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל תא שטח בנפרד.



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
4	בניית בית כנסת	בניית בית הכנסת בתא שטח מס' 5 תושלם טרם הריסת בית הכנסת הקיים בחלקה 13.
5	תנאי למתן היתר בניה ראשון	תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ, לחניון התת קרקעי בתחומו, להרחבת המדרכה ברח' דרך חברון ולשטח המסומן כזיקת הנאה, בתאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.
6	תנאי למתן היתר בניה לכל בנין בנפרד	תנאי למתן היתר בניה לכל בנין בנפרד יהיה הכללת השימושים הציבוריים המוצעים בתאי שטח מס' 1 ו- 2 והכללת המסחר בקומת הקרקע שבתאי שטח מס' 3-4 בהיתרים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
7	תנאי לטופס 4 בכל בנין מגורים	תנאי לטופס 4 בכל בנין מגורים יהיה מתן טופס 4 גם עבור השימושים הציבוריים / מסחר כמצויין לעיל לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
8	תנאי לטופס 4 עבור תאי שטח 01 ו 02	תנאי לטופס 4 עבור תאי שטח 01 ו 02 יהיה סיום פיתוח וביצוע של הרחבת המידרכה ברח' דרך חברון והשטח המסומן כזיקת הנאה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
9	תנאי לטופס 4 עבור תאי שטח 03 ו 04	תנאי לטופס 4 עבור תאי שטח 03 ו 04 יהיה סיום פיתוח וביצוע של השצ"פ והחניון התת קרקעי בתחומו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

1. תוקף התכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתקף.
2. במידה ובתוך 10 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית, תפקע התכנית דנן. במידה ותפקע התכנית, יהיה מצב התכנית בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו.
3. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא ינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה וינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדיון, כך שתוקפו יפקע, תפקע אף אז תוקף התכנית דנן, כמפורט לעיל.