

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/10/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

09/09/2021

תכנית מס' 101-0653840

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מתחם התחנה ירושלים - בינוי ופיתוח מתחמי ב'

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

רקע סטטוטורי

התכנית הינה חלק מתכנית האב "מתחם הרכבת" המקודמת על ידי עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל. תכנית האב חלה על מתחם המצוי בין הרחובות: דרך חברון ממזרח, דרך בית לחם ממערב, דוד רמז מצפון ומדרום בסביבות רחוב מרים החשמונאית. תכנית "מתחם הרכבת" מסדירה את מערך המגרשים לבניה, ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, שטחים פתוחים, דרכים ותנועה, ומתייחסת לציר הרק"ל הקו הכחול העובר בתחום התכנית.

התכנון המוצע

התכנון כולל שלושה מתחמים 1,2,3 ובהם מגרשים המיועדים לבינוי בייעוד של מגורים, מסחר ותיירות לפי עקרון של עירוב שימושים. בנוסף מציעה התכנית הפקעות לצרכי ציבור: מגרש ציבורי חום כחלק ממתחם 3 ותאי שטח עבור שטחים פתוחים ושבילים.

הסביבה הקרובה

המתחמים הכלולים בתכנית זו נמצאים במרחב עירוני מרכזי בירושלים, בין שכונת אבו תור/גבעת חנניה ממזרח, המושבה הגרמנית ממערב, גבעת התנ"ך מצפון ושכונת בקעה מדרום. מרחב זה עתיד לעבור בשנים הקרובות שינויים תכנוניים משמעותיים. בסמיכות לתכנית נמצא מתחם תחנת הרכבת ההיסטורית המשמש כיום כמוקד תיירות עירוני, ואשר מתוכננת לקום בקרבתו תחנת רכבל לעיר העתיקה. בנוסף מתוכנן לעבור בין מתחמי הבינוי המוצעים הקו הכחול של הרכבת הקלה ואפילו תחנה תת קרקעית של רכבת ישראל - המשך הקו מתל אביב - שרציפיה נמצאים באופן חלקי מתחת לשטח התכנית. בשולי המתחם בתי מלון קיימים כגון "אורינטל" ו"דן" ו"ציון" וכן מלונות עתידיים כגון "ארבעת העונות" וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|--|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מתחם התחנה ירושלים - בינוי ופיתוח מתחמי ב' |
| | | מספר התכנית | 101-0653840 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 20.383 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | לא |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 221415 |
| | קואורדינאטה Y | 630325 |

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בין הרחובות: דרך חברון ממזרח, דרך בית לחם ממערב, דוד רמז מצפון רחוב דרך הרכבת מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30017 | מוסדר | חלק | 9, 16 | 6, 8, 11, 14-15 |
| 30188 | מוסדר | חלק | 17-18 | |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 לא תחולנה על תכנית זו. | החלפה | 62 |
| 15/01/2004 | 1588 | 5264 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 07/07/1960 | 1759 | 774 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 940. הוראות תכנית 940 לא תחולנה על תכנית זו. | החלפה | 940 |
| 14/12/1995 | 742 | 4358 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4358. הוראות תכנית 4358 לא תחולנה על תכנית זו. | החלפה | 4379 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------------|
| כן | | | מנדי רוזנפלד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מנדי רוזנפלד | | 1 | 1: 1000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 13: 18 24/05/2021 | נתן דותן | 10/07/2018 | 1 | 1: 1000 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי מתחם 1 - מחייב לעניין מספר הקומות, גובה מקסימלי וקווי הבניין | 12: 12 05/07/2021 | מנדי רוזנפלד | 05/07/2021 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח בינוי מתחם 2 - מחייב לעניין מספר הקומות, גובה מקסימלי וקווי הבניין | 12: 12 05/07/2021 | מנדי רוזנפלד | 05/07/2021 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח בינוי מתחם 3 - מחייב לעניין מספר הקומות, גובה מקסימלי וקווי הבניין | 16: 49 10/08/2021 | מנדי רוזנפלד | 10/08/2021 | 1 | 1: 500 | מחייב חלקית | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח נצפות | 14: 35 23/05/2021 | מנדי רוזנפלד | 19/04/2021 | 61 | | רקע | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח תנועה מתחם 1 | 14: 25 07/07/2021 | מארק רנדר | 07/07/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה מתחם 2 | 14: 26 07/07/2021 | מארק רנדר | 07/07/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח תנועה מתחם 3 | 14: 27 07/07/2021 | מארק רנדר | 07/07/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | סקר עצים | 09: 52 27/05/2021 | אדיר אלווס | 26/05/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | סקר עצים - דו"ח | 09: 54 27/05/2021 | אדיר אלווס | 26/05/2021 | 71 | | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח סביבתי | 12: 01 15/06/2021 | יוסף סוקר | 18/05/2021 | 40 | | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | תיק תיעוד | 09: 29 08/07/2021 | משה שפירא | 08/07/2021 | 105 | | רקע | תיעוד/סקר שימור |

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 | | | הפטריארך היוני האורתודוכסי של ירושלים ויורשיו * | ירושלים | קרן היסוד (1) | 38 | 02-6511919 | 02-6513133 | doronds@meitar.com |
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | | 02-6297860 | 02-6296714 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: * על ידי אס.אם.אס מתחם הרכבת בע"מ על פי ייפוי כח.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------------------|---------|-----------|-----|------------|------------|--------------------|
| פרטי | | | אס אמ אס מתחם הרכבת בע"מ | ירושלים | קרן היסוד | 38 | 02-6409038 | 02-6482899 | info@themint.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|--|---------|-----------|-----|------------|------------|-----------------|
| בעלים | | | | האפטריארך היוני האורתודוכסי של ירושלים ויורשיו * | ירושלים | קרן היסוד | 38 | 02-6511919 | 02-6513133 | jer@tslaw.co.il |
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | | 02-6297860 | 02-6296714 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-------|----|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|
|-----|-------|----|------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------|

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: *על ידי אס.אם.אס מתחם הרכבת בע"מ על פי ייפוי כח

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 | מנדי רוזנפלד | 33316 | רוזנפלד אדריכלים | ירושלים | יפו | 34 | 02-5666649 | | office@rosenfeldarens.com |
| יועץ סביבה | יועץ סביבתי | יוסף סוקר | | תו"פ יועצים והנדסה בע"מ | ירושלים | יפו | 210 | 02-5002255 | 02-5379220 | yossisoker1@topcons.co.il |
| מתכנן ערים | יועץ תחבורה | מארק רנדר | | אמאב תחבורה ותנועה בע"מ | ירושלים | יד חרוצים | 4 | 02-6726992 | 02-6726995 | amav@amav.net |
| אדריכל | יועץ | משה שפירא | 00115519 | שפירא אדריכלים | ירושלים | לייב יפה | 54 | 02-6255520 | | meital@shapiroarc.com |
| | סוקר עצים | אדיר אלווס | | אדיר אלווס | חגור | הנורית | 102 | 03-9032190 | | aadir@013.net |
| מודד | מודד | נתן דותן | 354 | דותן את קופרמן | תל אביב-יפו | עמינדב | 23 | 03-5614421 | 03-5623856 | dotan_ku@netvision.net.il |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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**

קביעת בינוי לשלושה מתחמים 1,2,3, בייעוד של מגורים, מסחר ותיירות, לפי עיקרון של עירוב שימושים. כמו כן, התכנית מייעדת שטחים לצורכי ציבור בייעוד של דרכים, שצ"פ, שביל, ומוסדות לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 45

1. שינוי ייעוד שטח מסילת ברזל לייעוד מגורים, מסחר ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ, שבילים ודרך משולבת.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת שטחי בניה למרפסות.
4. קביעת בינוי תת קרקעי לחניונים, מחסנים, מרחבים מוגנים, חללים טכניים וכדומה.
5. קביעת מספר הקומות לבינוי מעל הקרקע ומתחת לקרקע.
6. קביעת שטחי הבניה.
7. קביעת שטחים להפקעה.
8. הסדרת מערך התנועה וכניסה לחניונים.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
10. קביעת הוראות שמירה על עצים בוגרים.
11. קביעת זיקת הנאה.
12. קביעת הוראות למבנה ציבור בשילוב תחנה משנית של רכבת ישראל.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 3C |
| שטח ציבורי פתוח | 1B, 2B, 3B, 4 |
| דרך מאושרת | 3E |
| דרך מוצעת | 3D |
| שביל | 1D, 2C |
| מגורים מסחר ותיירות | 1A, 2A, 3A |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|---------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשחזור/העתקה | דרך מוצעת | 3D |
| בלוק מבנה לשחזור/העתקה | מגורים מסחר ותיירות | 1A |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים מסחר ותיירות | 1A, 3A |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 3D |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 3C |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מגורים מסחר ותיירות | 1A, 2A, 3A |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שביל | 1D, 2C |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 1B, 2B, 4 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שביל | 1D |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח ציבורי פתוח | 1B, 2B |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותיירות | 1A, 3A |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח ציבורי פתוח | 3B |
| חורשה לעקירה | מגורים מסחר ותיירות | 1A, 2A |
| חורשה לעקירה | שביל | 2C |
| חורשה לעקירה | שטח ציבורי פתוח | 1B, 2B |
| חורשה לשימור | שטח ציבורי פתוח | 1B |
| להריסה | דרך מאושרת | 3E |
| להריסה | דרך מוצעת | 3D |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 3C |
| להריסה | מגורים מסחר ותיירות | 3A |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 3B |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 3E |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 3D |
| מבנה להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 3C |
| מבנה להריסה | מגורים מסחר ותיירות | 3A |
| מבנה להריסה | שטח ציבורי פתוח | 3B |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|-----------------|----------------|
| 0.78 | 158.68 | דרך מאושרת |
| 98.28 | 20,034.92 | מסילת ברזל |
| 0.94 | 192.3 | שטח למתקני נפט |
| 100 | 20,385.9 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|---------------------|
| 0.78 | 158.92 | דרך מאושרת |
| 16 | 3,261.9 | דרך מוצעת |
| 14.72 | 3,000.8 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 54.02 | 11,011 | מגורים מסחר ותיירות |
| 1.70 | 346.8 | שביל |
| 12.77 | 2,603.47 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 20,382.88 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים מסחר ותיירות |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מסחר, תעסוקה, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי (כגון: מרפאות וכו'), פנאי וכדומה. 3. מגוון השימושים האפשריים לתיירות כגון בית מלון, מלונת, אכסנייה, אירוח. 4. אולמות לכנסים, מופעי תרבות ופנאי, גלריות, סדנאות וכדומה, 5. בריכות שחיה, חדרי כושר, ספא. 5. מרתפים, לשימושים שונים כגון חניון, מחסנים, חללים טכניים, מרחבים מוגנים, בריכת שחיה, מועדון כושר, ספא וכדומה וכן כל השימושים המותרים מעל לקרקע למעט מגורים. שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל לכניסה הקובעת ושטחים עיקריים לרבות מועדון דיירים, חדרי ישיבות, חדרי משחקים, בתי קולנוע, מכון כושר וספורט, מטבחים וכדומה. 6. בתא שטח 3A חניון אשר ינוהל כחניון ציבורי.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח להלן המגרשים לבינוי : מתחם 1 - תא שטח 1A מתחם 2 - תא שטח 2A מתחם 3 - תא שטח 3A - יחידות דיור :</p> <p>1. מספר יחידות הדיור המקסימלי 240 יח"ד. 2. 25% ממספר יחידות הדיור הכולל יהיו יחידות דיור בשטח של עד 80 מ"ר. 3. 20% ממספר יחידות הדיור הכולל יהיו יחידות דיור קטנות בשטח של עד 50 מ"ר.</p> <p>- תת הקרקע :</p> <p>1. כל החניונים ושטחי האחסנה יהיו בתת הקרקע, לרבות פריקה וטעינה עבור שימושי המסחר, ובמלואם ביחס לשטחים הפונים למרחב הציבורי</p> <p>- קומת הקרקע :</p> <p>1. השימושים במפלס הקרקע, הפונים לשטחים ציבוריים, יהיו "מושכי קהל" כגון: שימושי מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים במפלס הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים, למעט כניסה למבואות המגורים. התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ. 2. מפלס הכניסה לכל מבנה יהיה, ככל הניתן, ממפלס הרחוב או מהמרחב הציבורי הסמוך לכניסה. 3. במבנים בעלי חזית ארוכה בטופוגרפיה משופעת יש לוודא כי יוצעו מספר כניסות שילוו את הטופוגרפיה וייצרו כניסה נגישה מהמרחב הציבורי אל המבנים או המסחר. 4. במקרים בהם קומת הקרקע, בחלקה או במלואה, הינה בנסיגה מקו בניין אפס, או במקרים</p> |



מגורים מסחר ותיירות

4.1

בהם קו הבניין אינו קו בניין אפס, מפלס הפיתוח במרווח הקדמי ימשיך את המדרכה ועיצובו יהיה המשכי ורציף לפיתוח הנופי של המרחב הציבורי הגובל. לא תותר במרווח הקדמי כל בנייה, לרבות מבני עזר, מתקנים טכניים, מחסומים, חומות, גדרות, רמפות וכיו"ב.

5. במידה ויהיו דירות מגורים בקומת הקרקע, הגינות המוצמדות להן תופנינה רק לאחורי או לצידי המבנים. בכל מקרה לא יופנו גינות פרטיות לרחוב או לשצ"פ.

- גבהים ונפחים :

1. מפלס הכניסה הקובעת לכל מגרש יהיה מפלס הכניסה העליון.
2. מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיה 10 קומות.
3. תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנים למערכות, בריכות שחיה וכדומה, בנוסף למספר הקומות המרבי. קומת מעבר (קומת עמודים) לא תיחשב במניין מספר הקומות.
4. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יפחת מ-3.15 מ' ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.
5. גובה קומת מגורים עליונה / קומת מסחר לא תפחת מ-3.15 מ' ולא תעלה על 7 מ' ברוטו.
6. קומת גלריה בקומת מגורים עליונה, ככל שתוקם, לא תחשב כקומה לעניין מספר הקומות המרבי.

7. גובה מעקה גג בנוי לא יעלה על 2.1 מ', ייבנה כחלקת ממסת המבנים וישמש להסתרת מערכות, דודי שמש וכיוצא.

8. גובה מעקה קל, כגון מתכת או זכוכית לא יעלה על 1.4 מ'.
9. תותר הקמת חדר יציאה לגג וכן מעלית לנגישות ולשימוש בגגות המבנים.
10. קומת גלריה במסחר בכל גובה שהוא היא לא תחשב כקומה לעניין מספר הקומות המרבי.
11. תותר הקמת קומת קרקע תחתונה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כאשר קיים הפרש טופוגרפי במתחם של קומה אחת לפחות.

מרפסות וחצרות

1. מרפסות זיז יהיו בעומק של עד 2 מ'.
2. תותר הבלטת מרפסת הזיז מעבר לקו הבניין עד למרחק של 1 מ'.
3. גגות המבנים יוכלו לשמש כמרפסת גג
4. תותר הקמת בריכה, חדרי כושר, ספא וכדומה על גגות המבנים.
5. תותר הקמת מצללות במרפסות ועל גגות המבנים, שטחים אלו לא יבואו במניין השטחים המותרים בתכנית.

בריכות

1. תותר הקמת בריכות הפתוחות לקהל הרחב או כחלק משימושי המלונאות.
2. תותר הקמת בריכות שחייה כחלק מדירות המגורים כולל במרפסות, מרפסות גג ושטחי גגות זווה.
3. תותר הקמת בריכות בנוסף גם בשימוש המשותף.

תכסיות

- 1 תכסית הבניה בחמש הקומות הראשונות מעל למפלס הכניסה הקובעת תהיה בשיעור של עד



| 4.1 | מגורים מסחר ותיירות |
|-------|--|
| | <p>55% משטח המגרש וביתר הקומות העליונות עד 20% משטח המגרש.</p> <p>1.1 לעת הכנת היתר בניה תתאפשר הגדלת שטח התכסית לתאי שטח הנל לכדי 60% באמצעות פרסום הקלה ומבלי שתחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>חניון ציבורי</p> <p>בתא שטח A3 יוקם חניון עבור 93 מקומות חניה, אשר ינוהלו ע"י יזם התכנית כחניון ציבורי ללא הצמדה למשתמשים מסוימים.</p> <p>מלונאות</p> <p>1. שימושי המלונאות, במידה וייבנו, ירוכזו במבנה, באגף נפרד, או בקומות שלמות.</p> <p>2. שטחי מלונאות יהיו על חשבון השטחים לתעסוקה וייקבעו לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. מספר חדרי המלון המקסימלי יהיה 154.</p> <p>3. סוג המלון יקבעלעת מתן היתר בניה</p> <p>4. תנאי לאישור תכנית מפורטת למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת התכנית לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</p> <p>אלמנטים להעתקה</p> <p>בתא שטח 1A ישנם שני עמודי חשמל הסטוריים שיש לשמרם על ידי העתקתם ושילובם בתכנית הפיתוח.</p> |
| ב | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. תתאפשר הריסתם של כלל המבנים ו/או גדרות ואלמנטים אחרים נוספים הקיימים בשטח התכנית.</p> |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>1. מוסדות חינוך והשימושים הנלווים.</p> <p>2. מרכז תרבות חברה וקהילה והשימושים הנלווים.</p> <p>3. תחנת רכבת והשימושים הנלווים - בתיאום עם רכבת ישראל.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

| | |
|------------|--|
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנה הציבור בתא שטח 3C ייבנה בנפרד ו/או במקביל עם בניית המבנה בתא שטח 3A.</p> <p>2. הפיתוח של מגרשים 3C ו 3A יהיה אחד.</p> <p>3. תכנון המבנים ומוסדות הציבור בנספח הבינוי הינו עקרוני. מיקום המבנה, פרישת השימושים תקבע במסגרת נספח בינוי כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>4. תכנית הבינוי המוצעת למגרש הציבורי 3C הינה מנחה בלבד ומציינת בניית מבנה הציבור מעל לתחנת הרכבת, במידה ויוחלט כך ייתאפשר פיצול המבנים לשני מבנים נפרדים וזה ללא הצורך בהגשת תב"ע חדשה.</p> |
| ב | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום השימושים במבנה ושטחו מול עיריית ירושלים ורכבת ישראל לעת הוצאת היתר בניה.</p> |
| 4.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>1. פיתוח שטח, נטיעות, גינון, מעברים ציבוריים, ריצוף, מדרגות, ריהוט רחוב, תאורה, מצלולים, וכדומה.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תכנון השצ"פים באחריות הרשות המקומית.</p> <p>2. השטחים הפתוחים בתאי השטח 3A, 3B, 3C ישתלבו בתכנון השצ"פים והמרחב הציבורי הסובב.</p> <p>3. תכנון שטח ציבורי פתוח יבטיח בין היתר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, אך ללא פגיעה בתפקוד השצ"פ.</p> <p>4. תיאסר בניית מתקנים טכניים, הנדסיים ואנטנות סלולריות, תותר הקמת תשתיות לטיפול במי תהום מזוהמים.</p> <p>5. התשתיות יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.</p> |
| 4.4 | דרך מוצעת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח 3D ו- 3E יוקמו רמפה ודרך גישה תת קרקעית לחניון תת קרקעי משותף למתחם 3, ולמגרשים הסמוכים בתכנית.</p> <p>2. תכנית התנועה תתואם עם רכבת ישראל.</p> |

| | |
|------------|---|
| 4.4 | דרך מוצעת |
| | <p>3. ביצוע רמפת הכניסה על פי המסומן בנספח התנועה ייבנה כחלק אינטגרלי מהקמת המבנה בתא שטח 3A.</p> <p>4. המשך הקמת הדרך התת קרקעית אל מחוץ לגבול התכנית (כולל חניות, כניסות למגרשים, שטחים טכניים וכו') יהיה באחריות רכבת ישראל כחלק מפיתוח תחנת החאן.</p> <p>5. תרשם זיקת הנאה למעבר לטובת כניסה למגרשים הסמוכים.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

| | |
|--------------|---------------------------------------|
| 4.5 | דרך מאושרת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | כל השימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת. |
| 4.5.2 | הוראות |

| | |
|--------------|---|
| 4.6 | שביל |
| 4.6.1 | שימושים |
| | <p>א. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>ב. גינון.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ד. מערכות תאורה.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמלי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|-------|---------------|------------|-----------|------------|-----------|-------------------|----------------|--------------------|-------|-----------------|---------|-------|----------------------------|-------------------|-------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 10 | 140 | 29630 | 15000 | 0 | 1730 | 10500 | 4025 | 1A | מגורים מסחר ותיירות | | |
| | | | | | | | 1100 | 300 | 150 | 850 | | 1A | מגורים מסחר ותיירות | | |
| | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 1A | מגורים מסחר תעסוקה ותיירות | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 10 | 60 | 14200 | 7700 | 0 | 880 | 5000 | 1954 | 2A | מגורים מסחר ותיירות | | |
| | | | | | | | 120 | 150 | 50 | 300 | | 2A | מגורים מסחר ותיירות | | |
| | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 2A | מגורים מסחר תעסוקה ותיירות | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 8 | (2) 40 | 38745 | 2500 | 0 | 1075 | 5900 | 5031 | 3A | מגורים מסחר ותיירות | | |
| | | | | | | | 1500 | 2000 | 0 | 0 | | 3A | מגורים מסחר ותיירות | | |
| | | | | | | | 11620 | 6150 | 1200 | 6800 | | 3A | מגורים מסחר תעסוקה ותיירות | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 6 | | 12500 | 5000 | 0 | 1700 | 5800 | 3008.1 | 3C | מבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

* שטחי הבניה כפי שמצויינים בטבלה עבור שימוש "תעסוקה" - כוללים את שטחי הבניה לשימוש "תיירות" במידת הצורך. כל זאת ללא שינוי מסך השטחים הכולל.

זכויות בניה

- יותר ניווד זכויות בין מגרש למגרש ובתנאי שלא תהיה חריגה מסך הכל השטחים הכוללים למגרשים 1A 2A 3A.
- יותר ניווד זכויות בניה בין השימושים השונים. לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה שטחים ציבוריים ושטחי תיירות לטובת מגורים. סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת. תותר המרת שטחים מתעסוקה לתיירות.
- יותר ניווד זכויות בין הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת אל הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך.

- ד. מספר הקומות המקסימלי מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו 10 קומות, לא כולל קומה טכנית.
ו. תא שטח 3C (מבנים ומוסדות ציבור) - השטחים לתחנת הרכבת הינם בנוסף לשטחים אלו
ז. תא שטח 3A - שטח עקרי מתחת לכניסה הקובעת כולל שטח עבור חניון ציבורי.

מרפסות

- ה. בנוסף לשטחי הבניה הקבועים בטבלה יותרו שטחי בניה למרפסות עד לשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד/דירה/מלון. שטחי הבניה למרפסות אינם ניתנים להמרה לכל שימוש אחר, ואינם ניתנים להעברה בין יחידות.
ו. מרפסות גג לא יחושבו במניין שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
(2) הערך מתיחס ל מקסימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



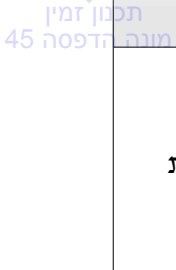

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית הגשת תכנית פיתוח למהנדס הועדה המקומית לכל השטחים הציבוריים (דרכים, זיקות הנאה, שטחים פתוחים), למעט פארק המסילה.
 - 1.1 תנאי להיתר בניה היא הצגת הפתרון התנועתי בשטח התכנית לרבות זכות הדרך מרחוב דוד רמז מצפון לשטח התכנית, לאישור אגף תושביה, תנאי לטופס אכלוס יהא פיתוחה בפועל.
 - 1.2 תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת כל הבינוי הקיים בתחום רצועות הדרך.
2. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התכנון, ביחס לכל מתחם בנפרד, עם מהנדס הועדה המקומית או אדריכל העיר ו/או מי מטעמו. אשר ייכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
 - 2.1 נפחי הבינוי.
 - 2.2 פרישת השימושים.
 - 2.3 תיאום חומרי גמר ופרטי בניין אופייניים.
 - 2.4 תכנית פיתוח שטח המתואמת עם הסביבה בקנמ 1:250 לפחות.
 - 2.5 תכנית תנועה לרבות זכות הדרך מרחוב דוד רמז מצפון לשטח התכנית, בתיאום עם אגף תושביה בעיריית ירושלים.
 - 2.6 מיקום החניון הציבורי בנספח הבינוי של מתחם 3 הינו עקרוני. תיאום המיקום המדויק של החניון הציבורי, הכניסה אליו, ופרטיו מול אגף תושביה בעיריית ירושלים.
3. תנאי להיתר בניה לתא שטח 3C :
 - 3.1 הגשת תכנית בינוי על ידי היזם בתאום עם רכבת ישראל ואישור מהנדס העיר שתציג את פרישת השימושים בתא השטח, ואשר תשלב בין הפונקציות השונות הנדרשות: תחנת רכבת, מבנה חינוך/תרבות ומרכז ש.ש (שנת שירות).
 - 3.2 חתימת הסכם פיתוח לבנייה בתא השטח בין עיריית ירושלים, יזם התכנית ורכבת ישראל.
- 4 תיאום התכנית עם צוות תכנית אב לתחבורה, עם מתכנתת הות"ל ועם רכבת ישראל למניעת הפרעה לעבודות הקמת הרכבת ולפעילות הרכבת לכשתפעל.
 5. תיאום הבקשה עם מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.
 6. תאום הבקשה עם רשות העתיקות.
 7. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו
8. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
9. תנאי להיתר בניה יהא תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
10. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם נציגי מחלקת התברואה לעניין פינוי אשפה משטחי התכנית.
11. תנאי למתן היתר בנייה למבני המגורים ולמבנה הציבור הגשה של חו"ד אקוסטית מפורטת, שתציג, אמצעי מיגון אקוסטי דירתי, שיבוצעו בפתחי חזיתות המבנים אשר יפנו לעבר דרך חברון או דרך בית לחם. חו"ד תוגש לאישור נציגי המח' לאייה"ס בעיריית ירושלים.
12. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הכנת 'נספח ביצוע סביבתי', לבחינת היבטי רעש, זיהום



| | | |
|--|---|-------------------|
|  | <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אוויר עקב ביצוע עבודות הריסה, חפירה ובנייה, לעבר בתי מגורים קיימים/ עתידיים בתכנית והסביבה, ורשימת פעולות ואמצעים להבטחת עמידה בתקנות. הנספח יוגש לבדיקה והתייחסות נציגי המח' לאיה"ס בעיריית ירושלים. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לרבות סוגי השימושים המסחריים.</p> | <p>6.1</p> |
|  | <p>6.2 סטייה ניכרת</p> <p>1. לא יותר ניווד שטחי מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים ושטחי תיירות לטובת מגורים. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. חריגה ממספר הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת המצוין במסמכי התכנית תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. חריגה מהגובה המקסימלי המצוין בנספח הבינוי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. חריגה מקווי הבניין המצוינים במסמכי התכנית תהווה סטייה ניכרת. תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבנין בעומק של עד 1 מ'.</p> <p>5. חדרי שנאים ימוקמו מתחת למפלס הכניסה הקובעת חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. חניה ומחסנים לרבות שטחי טעינה ופריקה עבור שטחי המסחר, יהיו בתת הקרקע במלואם ביחס לשטחים הפונים למרחב הציבורי. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>7. חריגה מהוראות ההריסה כפי שמצויין בסעיף 4.1 ב' לתכנית תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. חריגה מהוראות סעיף 4.1 ב' בנוגע לשימור שני עמודי החשמל ההסטוריים תהווה סטייה ניכרת.</p> | <p>6.2</p> |
|  | <p>6.3 קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>2. כ- 60% מאורך החזיתות הפונות לרחוב/ פארק המסילה תהיינה בקו בניין 0 מחייב.</p> <p>3. קומות הקרקע בחזיתות המבנים שמתוכננות על דופן רחוב בקו 0 יהיו ככל הניתן חזיתות מסחריות.</p> <p>4. הבינוי המוצע יהיה בתחום שהותווה על ידי קווי הבניין, למעט הבלטה של מרפסות מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 1 מ'.</p> <p>5. נסיגה של עד 3 מ' בקו הבניין לצורך הרחבת המרחב הציבורי תחשב עדיין בקו 0.</p> | <p>6.3</p> |
|  | <p>6.4 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחב מדרכות בכלל התכנית לא יפחת מ-3.00 מ' - ללא מכשולים כגון ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גמלי מים ועוד.</p> <p>2. גובה גדרות וקירות פיתוח מתוכננים לא יעלה על 1.2, כלפי הרחוב וכלפי חלקות סמוכות ביחס למפלס הרחוב הגובל.</p> <p>3. חדרי השנאים ימוקמו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כחלק אינטגרלי מנפח המבנה ולא כמבנה בודד בשטח.</p> <p>4. תותר בניית גשרים ומעברים מתחת לבינוי ובלבד שיישמר גובה נקי למעבר של 2 קומות מיני.</p> <p>5. בשטחים הפנויים מבינוי בתחום המגרשים המיועדים לבינוי בתכנית זו, קומת החניון התת קרקעי תתוכנן כך שיתאפשר עומק שתילה של לפחות 1 מ' לנטיעת עצים.</p> <p>6. המעצור בתא שטח 3D המסומן להעתקה יועתק במידת האפשר למיקום שייקבע לעת מתן היתר בניה.</p> | <p>6.4</p> |

| 6.5 | עתיקות |
|-----|--|
| | <p>1. השטח שבנדון מצוי בתחום אתרי עתיקות שפרטיהם מפורטים להלן: 4708/0" ירושלים, תחנת הרכבת" י"פ : 4318 עמ' 3914 מיום : 13/07/1995 ; 2921/0 ; "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ 1390 עמ' 2159 מיום : 31/08/1967 ; 2868/0 ; "ירושלים, גיא בן הנזיר" י"פ : 1091 עמ' 1463 מיום 18/05/1964 ; 2918/0 ; "ירושלים, ארמון הנציב : והינם אתרי עתיקות המוכרזים כדים ויחולו עליהם הוארות חוק העתיקות, התשל"ח -1987</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להנאות חוק העתיקות , התשל"ח -1978</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. מידה והתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יישעו על ידי היזם ועל חשבונות וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. יודגש כי בתחום התכנית או בסמוך לה עובר תוואי אמת המים העליונה של ירושלים. ככל ששרידיה של האמה ייתגלו בשטח התכנית, יותנה מתן היתר בשטח התכנית בחשיפת האמה, בשימורה בהתאם לתכנית שימור שתוכן ובשילובה במסגרת שטח ציבורי פתוח , גם אם יידרשו בשל כך שינויים בתכנית .</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| 6.6 | <p>חניה</p> <p>1. תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד. תקן החניה עבור השימושים הנוספים המוצעים בתכנית יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. עבור דירות המגורים בלבד - יותר שימוש במתקני חניה אוטומטיים מכל סוג ו/או כל פתרון טכני אחר העומדים בדרישות התקן הישראלי.</p> <p>3. בנוסף לחניות הנדרשות, יוקם חניון עבור 93 חניות, בתא שטח 3A אשר ינוהל כחניון ציבורי בתשלום, ללא הצמדה למשתמשים מסוימים. הפעלת החניון הציבורי יהיה בהתאם להנחיות העירייה בעניין שעות פעילות, תעריפים וכיוצ"ב.</p> <p>4. המעלית המשמשת את חניון האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיה על רצפת המעלית.</p> <p>5. לא תותר הצמדת החניות המיועדות למסחר.</p> |
| 6.7 | <p>איכות הסביבה</p> <p>1. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה. איכות הסביבה</p> <p>2. אכלוס של חללי קומות הקרקע- יש להעדיף- ככל הניתן, תכנון ואכלוס של חללי שימושי קרקע לא רגישים לרעש בקומות קרקע בסמוך ל- דרך חברון ודרך בית לחם.</p> <p>3. חצרות מבני ציבור רגישים לרעש- ימוקמו, ככל הניתן, הרחק מציר דרך חברון ודרך בית לחם.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מחניונים יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בשלב הוצאת ההיתר.</p> <p>5. ציוד מערכות לאוורור, מ.א. של שימושי מסחר ומלון- יתוכננו הרחק- ככל הניתן, ממבני</p> |

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>מגורים.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 חשמל</p> <p>1. לאספקת החשמל לפרויקט יש צורך לשלב מקום (שטח) לשלושה חדרי שנאים : במגרש 1A חדר עבור 2 שנאים במגרש 2A חדר עבור שנאי אחד במגרש 3A חדר עבור שנאי אחד</p> <p>2. קביעת גודל ומיקום חדר השנאים יהיה בתיאום עם חח"י והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. חדר השנאים ייבנה בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי איוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>5. תנאי למיקום חדר השנאים-אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת חשמל ורכבי משא.</p> <p>6. תשתיות קיימות : סמוך לגבולות התכנית ובתחום התכנית קיימת תשתית קרקעית ומתקנים על קרקעיים של חח"י.</p> <p>לפני כל עבודה בשטח תנאי להיתר בניה וחפירה-תאום ואישור בכתב מחח"י.</p> <p>יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך. (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכדו') כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופה חדשה.</p> <p>7. טעינת רכבים חשמליים :</p> <p>7.1. בחניונים יש להכין הכנות (שקעים / מפסקי פקט) עבור עמדות טעינה של רכבים חשמליים עבור 10% ממקומות החניה</p> <p>7.2. השקעים / מפסקי פקט של עמדות הטעינה יחוברו ללוח חשמל יעודי</p> <p>7.3. יכול שלוח החשמל היעודי יקבל חיבור נפרד (מונה נפרד) מחברת החשמל ויכול שיחובר לחיבור הציבורי של שירותי הבית, בהתאם לסיכום עם חח"י בשלב היתר הבניה.</p> <p>7.4 כל עמדות הטעינה בחניונים ינוהלו על ידי תוכנה אחת.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>1. תכסית הבנייה התת קרקעית תהיה 85% כך שייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).</p> <p>2. עם זאת יותרו פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי במידה ולא ניתן להקצות 15% לחלחול.</p> | <p>6.9</p> |
| <p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד</p> | <p>6.10</p> |

| | |
|--|--------------------|
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.10</p> |
| <p>היערות.</p> <p>2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונומי מומחה.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש.</p> | |
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.11</p> |
| <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.12</p> |
| <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית הפיתוח, כאמור בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>2. פיתוח בפועל של הפתרון התנועתי לחיבור עם רחוב דוד רמז.</p> | |
| <p>זיקת הנאה</p> | <p>6.13</p> |
| <p>1. בשטח המסומן בתשריט התכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי יתאפשר מעבר חופשי של הציבור.</p> <p>2. תינתן גמישות של 10-15 מ' במיקום זיקת ההנאה למעבר רגלי, מבלי לפגוע ברוחב זיקת ההנאה, ובתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה המקומית.</p> <p>3. במתחם 3 תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי ולכלי רכב במגרשים 3E ו 3D (חלקות כפופות) לטובת גישה למגרשים 3A ו 3C (חלקות נהנות)</p> <p>4. במתחם 3 תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי ולכלי רכב בין מגרשים 3A ו 3C לטובת חיבור קומות החניה.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.14</p> |
| <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.15</p> |
| <p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י פרק ח' חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> | |



| | |
|-------------|---|
| 6.16 | גמישות לתכנית |
| | תינתן אפשרות לתוספת יחיד בשלב ההיתר, בכפוף לבחינה ומתן מענה פרוגרמטי באישור המחלקה למדיניות התכנון. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|---|
| 1 | יוצא היתר בניה לכל מתחם בנפרד ללא תלות אחד בשני. כל מתחם יבוצע בהינף אחד בפני עצמו. | |
| 2 | ביצוע עבודות בתא שטח 3A | ביצוע במקביל או השלמת ביצוע, של דרך הגישה בתאי שטח D3 ו E3. |

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1. משך הזמן להוצאת היתר בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהיה 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
2. היתר חפירה לא ייחשב היתר לעניין זה.
3. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק של 5 שנים מיום מתן התוקף, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם, אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.
4. אף על האומר לעיל, ובהתחשב במורכבות השטח והתכנית, יהיה בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את המועדים שנקבעו לעיל בתקופה נוספת שלא תעלה על 3 שנים, ובכפוף לנימוקים שיירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45