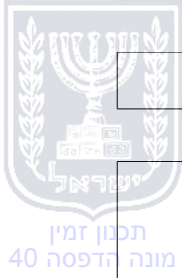


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0791467

התחדשות עירונית עין צורים, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
13/09/2021
להפקיד את התכנית
20/10/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הנה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב עין צורים 2, בשכונת תלפיות, ירושלים. גבול התכנית ממערב הוא קו הרכבת הקלה העתידי, ומצפון ישנו שצ"פ אשר בצד המערבי שלו יש גשר הולכי רגל.

שטח המגרש הוא 1.45 דונם.

התכנית משתלבת במגמה הכללית להתחדשות עירונית בשכונה על ידי פינוי מבנה קיים המכיל 24 יח"ד. התכנית מציעה הקמת מבנה בן 24 קומות הכולל 114 יח"ד.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית עין צורים, ירושלים

מספר התכנית 101-0791467

1.2 שטח התכנית 1.450 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220849 קואורדינאטה X

628484 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עין צורים 2, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30116	מוסדר	חלק	93	
30139	מוסדר	חלק	117	
30187	מוסדר	חלק	64	62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
24/09/1971		6	1762	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1454/א ממשיכות לחול.	שינוי	1454/א
25/11/1976			2272	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1721. הוראות תכנית 1721 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1721
12/01/1986			3291	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1721/א. הוראות תכנית 1721/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1721/א
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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תכניות	17: 27 22/09/2022	אדרי' יגאל לוי	20/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכים וחזיתות	17: 26 22/09/2022	אדרי' יגאל לוי	20/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	דו"ח שמאי	16: 41 22/09/2022	עופר כהן כהנא	10/03/2022	32		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	שומת מקרקעין	16: 44 22/09/2022	עופר כהן כהנא	22/09/2022	23		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה לתא שטח 1	16: 45 22/09/2022	עופר כהן כהנא	30/08/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח סביבתי	12: 53 22/02/2022	אלון טופציק	22/02/2022		1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח חברתי	15: 28 09/02/2020	יערה ספיר	13/02/2020		1: 200	רקע	נספח חברתי
לא	מפת עצים על רקע מדידה	10: 51 23/02/2020	אלווס אדיר	23/02/2020		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מפת עצים על רקע פיתוח	10: 52 23/02/2020	אלווס אדיר	23/02/2020	1	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	10: 53 23/02/2020	אלווס אדיר	23/02/2020		1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	08: 33 20/09/2022	ירדן תנועה וכבישים	03/01/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 32 06/09/2022	ראובן אלסטר	25/04/2022	1	1: 250	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

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אלי תוסיה כהן (1)		י.ד בראזני התחדשות עירונית בע"מ	ירושלים			02-9406000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית המדע 11, ירושלים.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
סוקר עצים	יועץ	אלווס אדיר	222	אדיר ייעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		052-2333555		office@adir- nof.co.il
יועצת חברתית	יועץ	יערה ספיר			רחובות	(2)				yara.saphier @gmail.com
יועץ סביבה	יועץ	אלון טופציק		אגוטי איכות סביבה	בית שמש	המלאכה (3)	7	02-9923659		info@agouti. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	עופר כהן כהנא	883	עפר כהן כהנא ונתנאל זלבסקי	ירושלים	שרי ישראל	15	02-6789745	02-6789741	ofcc33@gmail.com
תנועה	יועץ	ירדן תנועה וכבישים		ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	(4)		02-6275463		Info@yarden-eng.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(5)		02-6522294		meimad@meimad.sur.co.il

(1) כתובת: הכלנית 87 מושב חגור 45870.

(2) כתובת: שדרות חן 29 רחובות.

(3) כתובת: איזור התעשייה הרטוב, מ.א. מטה יהודה.

(4) כתובת: Ben Shadad St.8

P.O Box 27226, Jerusalem 91271

(5) כתובת: כנפי נשרים 68 ירושלים.



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

פינוי והריסת בניין המגורים הקיים בשטח התכנית ובניית מגדל בן 24 קומות מעל כניסה קובעת המכיל קומת קרקע מסחרית, וקומות מגורים המכילות 114 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
2. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים וחזית מסחרית.
3. קביעת הוראות בינוי פיתוח בהתאם לנספח הבינוי.
4. קביעת קווי בניין מירביים.
5. הגדלת מספר יח"ד הדיור ל-114.
6. קביעת מספר הקומות המרבי ל-24 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע.
7. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
9. קביעת שלביות ביצוע.
10. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.
11. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
12. קביעת הוראות בגין הפרשה מבונה לצרכי ציבור.
13. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
14. קביעת הוראות פיתוח.



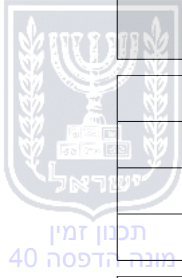
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

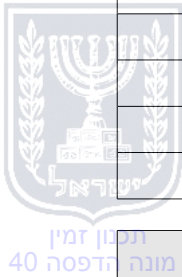
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	3

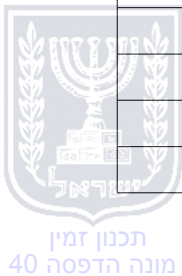
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים	1
להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3	0.21
מגורים 1	1,453	99.79
סה"כ	1,456	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2.68	0.19
מגורים	1,416.14	98.04
שטח ציבורי פתוח	25.57	1.77
סה"כ	1,444.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ואחסנה.</p> <p>2. חנייה ושטחי שירות.</p> <p>3. מסחר ושירותים נלווים למסחר.</p> <p>4. גן ילדים, מוסד קהילתי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תתאפשר הקמת מגדל מגורים בן 24 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב דרך חברון. כל זאת על פי התשריט ונספח הבינוי, שטח קומה למגדל לא יעלה על 600 מ"ר.</p> <p>2. מספר יח"ד בקומה יהיה 6. סה"כ יתוכננו 114 יח"ד.</p> <p>3. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהבניינים יהיו בהתאם לנספח הבינוי. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמצוין בנספח.</p> <p>4. מעל המפלס הסופי של גג החניון יובטח מילוי אדמת גן בעומק מזערי של 40 ס"מ באיזורים המיועדים לגינון, וכן תשולבנה בגג החניון אדניות עמוקות לשתילת עצים בוגרים בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>5. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, או יהיו בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>ג. שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המוקצה למרפסות לשם כך.</p> <p>ד. יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. בשטחים שאינם מקורים, תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.</p> <p>6. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>7. לא תותר הצבת אלמנטים טכניים בחזיתות הפונות אל הרחוב.</p> <p>8. בקומת המסחר לא יותרו שימושים היוצרים מטרדים חריגים וכן עסקי מזון המבוססים בעיקר על פעילות בישול, אפיה ו/או וטיגון ו/או ופעילות הסעדה הדורשת פתרונות ניתוב עשן ועסקים המשמיעים מוסיקה שאינה שקטה. לא תותר הקמה של עסקים כגון מאפיות, שאורמה, פלאפל, אטלזים, חנות דגים. יותר שימוש לבית קפה שקט ככל ואינו מהווה מטרד לבניין כאמור לעיל.</p> <p>9. מפלסי הכניסות אל המבנה והחניויות יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח של המדרכה הגובלת, תותר גמישות של 50 ס"מ מהוראה זו.</p> <p>10. 20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המירבי עד 80 מ"ר.</p> <p>11. היקף ומיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע הינם מחייבים.</p> <p>12. החזית הפונה כלפי דרך חברון תהיה חזית עירונית פעילה הכוללת שימושי מסחר או שימושים ציבוריים עירוניים.</p> <p>13. על מנת להבטיח את השימושים המסחריים והציבוריים המוצעים בתכנית, לא יותר ניווד שטחים מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים.</p>

4.1	מגורים
	<p>14. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבניין, יקבע גן ילדים בשטח של 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה ורציפה לשטח הבנוי של הגן בשטח של 175 מ"ר.</p> <p>בשטח המסומן בנספח הבנוי בצבע חום המצוי בקומה קרקע של הבניין, יקבע מוסד קהילתי בשטח של 250 מ"ר.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2. מתקני תקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) מהתש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>3. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>4. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגג המבנה.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. קומות החנייה יהיו תת קרקעיות ויתוכננו על כל שטח התכנית.</p> <p>2. הכניסה לקומות החניון תהיה ממפלס הרחוב.</p> <p>4. מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה בעת מתן היתר בנייה.</p> <p>5. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.</p> <p>6. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p> <p>7. יתאפשר שילוב של מתקנים אוטומטיים עבור החניה.</p> <p>8. לעת מתן היתר בנייה, תותר תוספת/ הפחתת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת קומה תת קרקעית, תהיה בכפוף לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>9. ייקבע כי השנאי ימוקם בחניון התת קרקעי תוך שמירה על המרחקים הנדרשים משמושים רגישים.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות.</p> <p>11. בקומת החנייה תהייה הפרדה בין חניית המסחר לחניית דיירי בניין המגורים.</p> <p>12. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.</p> <p>13. לא תותר כניסה לחניון מכיוון דרך חברון ועין צורים וכמו כן לא יותרו מפרצי הורדה ואיסוף</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4.1	מגורים
	<p>בדרך חברון</p> <p>14. תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, היתר הבניה יכלול מעלית הממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיה על רצפת המעלית. מעלית זו תאפשר הסעת אופניים ממפלס דרך חברון אל מפלסי האופניים השונים.</p> <p>15. תקן חניה יהא של 1:1 ליחידות הדיור למגורים, בתוספת של 10% מסך יחידות הדיור לטובת חניות אורחים.</p> <p>16. מספר החניות המתוכננות, לא יקטן מ- 10% ממספר יח"ד.</p> <p>17. תכנון חניות האופניים יהא במעט מקבצים ככל האפשר ותהיה הפרדה בין מקבצי חניות האופניים עבור המגורים לבין החניות עבור שאר השימושים.</p> <p>18. חניות האופניים ירוכזו ככל הניתן ע"י למנוע פיזור חניות בכל רחבי החניון בכל המפלסים.</p> <p>19. תכנון התכנית יאפשר מעבר ישיר של רוכבי האופניים מחניוני האופניים אל דרך חברון (באמצעות מעלית).</p>
ה	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>1. בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדניות תכנון, תיקבענה הפרשות מבונות לצרכי ציבור בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. גן ילדים בשטח 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה ורציפה לשטח הבנוי של הגן בשטח של 175 מ"ר</p> <p>ב. 250 מ"ר עבור מוסד קהילתי.</p> <p>2. מיקום ההפרשות המבונות מוצג בנספח הבנוי של התכנית ונחשב כמחייב.</p> <p>3. השטחים המבוניים לצרכי ציבור לא ימוקמו בתחום החזית המסחרית כלפי רחוב דרך חברון.</p> <p>4. תותר גמישות נקודתית לצורך התאמת המיקום לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>5. השטחים המבוניים לצורכי ציבור יימסרו לעירייה ברמת מעטפת בלבד.</p>
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. כלל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס בהתאם למסומן בתשריט ועל פי שלבי הביצוע של תכנית זו.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. תקבע סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין ומספר הקומות.</p> <p>2. תקבע סטייה ניכרת לעניין איסור הקמת הדירות גן והחצרות הפרטיות במפלסי הקרקע כלפי המרחבים הציבוריים ע"מ להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי.</p> <p>3. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, ע"מ להבטיח את השימושים המסחריים והציבוריים המוצעים בתכנית. כל סטיה מהוראה זו, תיחשב סטיה ניכרת.</p> <p>4. שטח זיקת ההנאה בתשריט יהא ברצף למדרכת דרך חברון ועין צורים ללא גדרות והפרשי מפלסים.</p> <p>כל סטיה מסעיף זה יחשב סטיה ניכרת.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בחיפוי חזיתות המבנה יותר שילוב של אבן, מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית.</p> <p>2. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>3. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>פתחי מרחב מוגן:</p>



4.1	מגורים
	<p>4. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>5. תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים ובין השטחים הציבוריים.</p> <p>6. תיאסר הקמת דירות גן/ חצרות פרטיות במפלסי הקרקע כלפי מרחבים ציבוריים.</p> <p>7. לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו או הנדסי בתת הקרקע או מעל הקרקע.</p>
ט	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קוי בניין עילי הוא עבור בינוי מקומה 2 עד קומה 23.</p> <p>3. קו בניין הוא עבור בינוי מקומה 1- עד קומה 1.</p> <p>4. קו בניין תחתית/תת קרקעי, הוא עבור בינוי מתחת לקומה 1-.</p> <p>5. קונטור הבניינים הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו במסגרת קווי בניין.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p>תשתיות</p> <p>1. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p> <p>2. אם ימוקמו מעל הקרקע (מסעיף 1) יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות ברווחים הצדדים עם גישה מהחזית לרחוב.</p> <p>3. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתכנון הבניין.</p>
יב	<p>מסחר</p> <p>1. הכניסה לשטחי המסחר תהיה ממפלס רחוב דרך תברון.</p> <p>2. מפלסי החנויות יהיו תואמים למפלס הרחוב הסמוך לכניסה וישמרו על נגישות מירבית בין הרחוב הגובל לבין מפלסי הכניסה של הבניינים המוצעים.</p> <p>3. לא יותרו שימושים היוצרים מטרדים חריגים וכן עסקי מזון המבוססים בעיקר על פעילות בישול, אפיה ו/או וטיגון ו/או ופעילות הסעדה הדורשת פתרונות ניתוב עשן. לא תותר הקמה של עסקים כגון מאפיות, שאוורמה, פלאפל, אטליזים, חנות דגים.</p> <p>4. לא תותר הקמה של עסקים המשמיעים מוסיקה רועשת כגון מועדונים או אולם שמחות, האמורים לעבוד עד שעות מאוחרות בלילה.</p> <p>5. פעולת פריקה/טעינה של ספקים תבוצענה בהתאם לתקנות העירוניות.</p>
יג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לדיון בהיתר יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט לנספח הבינוי.</p> <p>התיאום מול אדריכל העיר יכלול פירוט של חומרי הגמר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה. בין היתר לעניין טיפול בעודפי עפר ופסולת. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל 1969 בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.
10. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מצוקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
11. תנאי להיתר בניה יהיה רישום תצ"ר בשטח התכנית.
12. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לתצורת הבינוי ולפיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח הפרויקט, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
13. תנאי למתן היתר יהיה תיאום חיבור הבינוי והפיתוח של המגרש למרחב הציבורי הצמוד לדרך חברון, וזאת תוך הריסה קיר התמך הקיים היום ולשם יצירת חזית רחוב פעילה ושוקקת, נגישות עירונית, מדרכות רחבות, נטיעות עצים ועוד, בתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור התכנון של השטחים המבונים עם אגף מבני ציבור.
16. תנאי להיתר הבניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם המחלקה לאיכות



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מגורים	4.1
<p>הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>17. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יש לבצע תיאום מול נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.</p> <p>עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>18. שבועיים לפני תחילת עבודות בשטח, תשלח הודעת הקמה לתיבת דוא"ל air21@idf.gov.il.</p> <p>יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון: 03-6063866.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.2
------------------------	------------

שימושים	4.2.1
<p>1. גינון ונטיעות, לרבות חקלאות עירונית קהילתית.</p> <p>2. רחבות מרוצפות, שבילי הליכה ואופניים.</p> <p>3. מתקני הצללה, לרבות פרגולות, יריעות ורשתות הצללה וכיו"ב.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים מתחת לקרקע, לרבות מתקנים לניהול מי נגר.</p>	

הוראות	4.2.2
---------------	--------------

הוראות פיתוח	א
<p>1. נפח בית גידול יעמוד על כ- 5 מ"ק 1.5 מ' נטו עומק.</p> <p>2. ניתן יהיה לקבוע עומק וגודל בית גידול אחר בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. ניתן יהיה לבנות בית גידול הבולט מעל לפני הקרקע באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. הערוגה המוגבהת הקיימת, ובה עצים בוגרים, תשמר ככל הניתן ותשולב בפיתוח הנופי.</p> <p>5. ייקבע כי תהא חובת נטיעה של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנויים מבינוי על קרקעי.</p> <p>6. ייקבע כי באזורי הנטיעה בשצ"פ יובטח מילוי אדמה לנטיעות בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	ב
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים ולמעברים שבתחום התכנית בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית ובנספח הבינוי לאישור מהנדס העיר.</p>	

דרך מאושרת	4.3
-------------------	------------

שימושים	4.3.1
----------------	--------------

הוראות	4.3.2
---------------	--------------



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(3)	(3)	(3)	(3)	(2)				8500	8500 (1)				1	חניון	מגורים	
1368 (6)	(3)	(3)	(3)	(3)				114	13680			10032 (4)	3648 (5)	1	מגורים	מגורים	
	(3)	(3)	(3)	(3)					230	230				1	מסחר	מגורים	
									380		76	304		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
1368 (6)	(3)	(3)	(3)	(3)	7	24	82	114	21790	8500	230	3724	10336	1403	1	<סך הכל>	מגורים

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:

(1) יח"ד בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא יותר לנייד שטח זה מעל הקרקע.

(2) ככל שידרש עפ"י תקן, תותר הוספת קומות חניון באישור מהנדס העיר.

(3) כמסומן בתשריט.

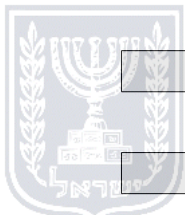
(4) לא כולל שטח למרפסות.

(5) כולל שטחי ממ"דים.

(6) שטח מרפסת של 12 מ"ר לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>1. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה. 2. חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין ולא כמבנה נפרד וימוקם בחניון בתת הקרקע תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים. 3. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא בחזיתות הניצבות בלבד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות צ' בצבע חום המצוי בקומת קרקע של הבניין והיקפו כ-380 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לגן ילדים ומוסד קהילתי בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בהתאם להנחיות המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט לשימור, תיאסר עקירתם וכן לא תבוצע כל עבודה במרחק של 4 מטרים ממרכז גזע העץ. ה. העצים המסומנים לשימור ישולבו בתכנית הפיתוח ככל הניתן.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על</p>	<p>6.5</p>

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p align="right">המבנה ועזרי בניה.</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p align="right">תנאי למתן היתר איכלוס המגורים יהיה השלמת השטחים המבונים ברמת מעטפת</p>	<p align="center">6.6</p>
<p align="center">תשתיות</p> <p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברובם של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ', לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר של 4" עם שתי יציאות "3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6".</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	<p align="center">6.7</p>
<p align="center">הריסות ופינויים</p> <p>יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">בטחון ובטיחות</p> <p>1. גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>3. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:</p>	<p align="center">6.9</p>

6.9	בטחון ובטיחות
א. במייל: air21@idf.gov.il ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866, או במייל חוזר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבינוי המוצע בתכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים, ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.	
2	תנאי להיתר	הגשת תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לתצורת הבינוי ולפיתוח ועיצוב אדריכלי של כל שטח הפרויקט, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לרבות חיבור הבינוי והפיתוח של המגרש למרחב הציבורי הצמוד לדרך חברון, וזאת תוך הריסה קיר התמך הקיים היום ולשם יצירת חזית רחוב פעילה ושוקקת, נגישות עירונית, מדרכות רחבות, נטיעות עצים ועוד, בתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3	תנאי לאכלוס המגורים	השלמת השטחים המבונים ברמת מעטפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40