

דברי הסבר לתוכנית

<p>א. תאור כללי</p> <p>המתחם נמצא בין דרך חברון ודרך בית לחם בקצה הדרומי של דרכים אלו. המתחם כולל מבני "בלוקים" משנות ה-60, בני 3-4 כניסות כ"א, בני 3-4 קומות. מחירי הדירות באזור הם נמוכים יחסית למחירי הדירות בירושלים. רמות הביקוש לדיור באזור זה היא בינונית במגזר החילוני ואף דת/מסורתי.</p>
<p>ב. נתונים כלליים</p>
<p>1. <u>שטח המתחם</u> – כ- 17.0 דונם.</p> <p>2. <u>החלקות</u> – המתחם כולל כ- 12 חלקות בגוש 30092.</p> <p>3. <u>טופוגרפיה</u> – שיפועי המתחם בינוניים.</p> <p>4. <u>גבולות המתחם</u> :</p>
<p>במזרח - דרך חברון -- מגורים קיימים + שכונת מגורים גדולה - מקב"ת בן 900 יח"ד 12,16 ו- 21 קומות.</p> <p>בצפון – בנייני מגורים - המשך ה"בלוקים".</p> <p>במערב – תחילתו של אזור ה"תעשייה" הקלה של תלפיות – בעיקר משרדים ומסחר.</p> <p>בדרום – בנייני מגורים - המשך ה"בלוקים".</p>
<p>5. <u>מצב סטטוטורי</u> רב השטח הינו ביעוד מגורים 3-4 קומות בזכויות בניה שונות ומנוצלות, כמו כן שצ"פ, בנין ציבורי ומעט מסחר.</p>
<p>6. <u>מספר יחידות הדיור</u> המתחם כולל 1 בנין מגורים בן כ- 70 יח"ד.</p> <p>7. <u>מסחר</u> - מגרש קטן עליו בית ספר לנהיגה.</p>
<p>8. <u>מגרשים פנויים</u> בשטח אין מגרשים פנויים, מלבד שני מגרשי חניה גדולים ולא שימושיים.</p>
<p>9. <u>שטחי ציבור</u> - דרכים – ישנן די דרכים לשרות הקיים ותוספת משמעותית כאחד. - גינות ציבוריות – 2 גינות מוזנחות. - בנייני ציבור – 2 מגרשים עם בניינים קטנים עליהן והם: - גן ילדים, מעון - בית כנסת</p>
<p>10. <u>תשתיות</u> במרחב כולו ישנה מערכת תשתיות רחבה ביותר המסוגלת בקלות לקלוט את תוספת הבינוי המוצעת ללא שינויים מהותיים.</p>
<p>11. <u>תנועה וחניה</u> - הנגישות לאתר נוחה מאד – דרכים עירוניות ראשיות וכד'. - חניה – בעתיד עם הבניה החדשה יהיה צורך בחניה משמעותית שכמובן תהיה תת-קרקעית.</p>
<p>ג. אופי הבינוי</p>
<p>1. המגורים - הבניה החדשה המוצעת היא בניה איכותית ב - 4 בניינים של 12 - 24 קומות. כאשר לאורך דרך חברון 2 בניינים בני 24 קומות ולאורך דרך בית לחם בניינים נמוכים יותר בני 12 קומות.</p> <p>2. השצ"פ – נמצא בלב המרקם החדש פתוח לדרך בית לחם, הרחוב השכונתי המרכזי. בנוסף 2 שבילי הולכי רגל קיימים המחברים את דרך בית לחם ודרך חברון ומהם ניתן להגיע גם לשצ"פ וכן זכות מעבר להולכי רגל מדרך חברון ב, בין 2 הבניינים בתאי שטח 1, 2 לשצ"פ.</p>
<p>3. בנייני ציבור :</p> <p>א. במקום בית הכנסת הקיים יבנה בית כנסת חדש במשולב עם השטח הציבורי הפתוח – על פי פרוגרמת עיריית ירושלים.</p> <p>ב. גן ילדים ומעון – יבנו חדשים במקום הקיימים, ע"פ פרוגרמת עיריית ירושלים, בקומת הקרקע של הבניינים בדרך חברון (בתאי שטח 1,2) כשהם פונים אל השצ"פ.</p>
<p>4. תנועה וחניה :</p> <p>א. החניה כולה תת-קרקעית, כולל חניה ציבורית מתחת לש.צ.פ - על פי פרוגרמת עיריית ירושלים.</p> <p>ב. נגישות- נוחה מאוד – דרכים עירוניות, ראשיות וכדו'.</p>
<p>5. מסחר : קומת הקרקע של הבניינים בתאי שטח 03 ו-04 תשמש למסחר שיפנה לרחוב דרך בית לחם.</p>

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

דרך חברון – פינוי בינוי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
11401	מספר התוכנית		
כ-17 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
12/2/13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
לא רלוונטי			
תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד ו/או חלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
220600	קואורדינטה X		
628255	קואורדינטה Y		
בדרום העיר ירושלים, צמוד לאזור התעשייה של תלפיות בין דרך בית לחם במערב ודרך חברון במזרח.		1.5.2 תיאור מקום	
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
לי"ר	נפה		
ירושלים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
תלפיות	שכונה		
דרך חברון	רחוב		
לי"ר	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
26,29	3,4,13,14,15,19,20,24,25,27,28	חלק מהגוש	מוסדר	30092

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.6.1984	3063	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2147	ביטול	2147
21.5.2002	5076	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 4539א'	ביטול	4539א'
26.12.1984	3141	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62
20.3.1996	4393	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 5022. הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	5022 (מעליות)
21.1.10	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך האישור	מאשר	אדרי' דוד גונגהיים	12/2/13	ל"ר	20	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' דוד גונגהיים	12/2/13	1	ל"ר	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' דוד גונגהיים	12/2/13	1	ל"ר	1: 250	מחייב חלקית ¹	נספח בנייה - נספח מס' 1
		אברהם גיאלצ'ינסקי	1/12/11	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח תנועה וחניה - נספח מס' 2
	ש.פ.ע.	אדרי' דוד גונגהיים ופר"פ' עוזי פליטמן	30/5/11	ל"ר	22	ל"ר	מחייב חלקיות ²	נספח עצים - נספח מס' 3
		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	10/6/11	חוברת	ל"ר	ל"ר	מחייב חלקית ³	מסמך סביבתי - נספח מס' 4

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשייטים.

¹ מחייב לגבי דרוג המבנים, מעבר הולכי רגל, גובה בנייה, מסי' קומות וקווי בנייה.

² הטבלה המסכמת מחייבת.

³ סעיפים אקוסטיים מחייבים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית זו	תכנית מתאר מקומית מס 11401.
תכנית מפורטת	תכנית בניין עיר הכוללת הוראות מפורטות שתוכן מכוח תכנית זו ותכלול הוראות לגבי איחוד וחלוקה והוראות נוספות עפ"י סעיף 6.10.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מתחם חדש למגורים בהיקף של 276 ח"ד, הכולל 4 מבנים בני 24-12 קומות + 2 עד 3 קומות חניון תת-קרקעי, וכן שתי כיתות גן, מעון ומסחר המשולבים בבנייני המגורים, שטחים לשצ"פ ולמבנה ציבור. התכנית הינה במסגרת של פינוי בינוי כשבניו החדש יבנה במקום הבינוי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 3, מסחר, שצ"פ, דרך, מבנה ציבור למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנה ציבור ושצ"פ.
2. קביעת בינוי עבור 4 מבני מגורים חדשים ע"ג חניון תת קרקעי, ומבנה ציבור.
3. קביעת שטחי בניה מותרים בהיקף של 49,504 מ"ר, מהם 26,407 מ"ר שטחים עיקריים ו- 8,052 מ"ר שטחי שרות + 2840 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים. (שטחי השרות אינם כוללים חניון תת קרקעי).
4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. קביעת מקסימום של 276 יחידות דיור.
6. הגדלת מספר הקומות מ- 4 ל- 12 עד 24 מעל 2 - 3 קומות חניה.
7. קביעת שימושים עבור שתי כיתות גן, מעון יום, מסחר במגרשי מגורים ובתי כנסת במגרש למבני ציבור.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור/ עקירה/העתקה, נגר עילי.
11. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.
12. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ- 17 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במצב המאושר נרשמו הנתונים כפי שקיימים בשטח בפועל.		21,757	+18,957	2,800	מ"ר	מגורים
		276	+204	72	מס' יח"ד	
		435	+285	150	מ"ר	מסחר
בית כנסת +		750	+500	250	מ"ר	מבני ציבור
מעון		260	-135	395	מ"ר	
2 גני ילדים		383	+238	145	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים - השימוש מותנה בקיום חוזה התקשרות תקף עם חברת ניהול
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	גינון
ד.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.
ה.	מסחר - בקומת הקרקע בתאי שטח 3,4 בהתאם לטבלה בסעיף 5 ולנספח הבינוי.
4.1.2	הוראות
א.	<p>חומרי גמר</p> <p>קירות וחזיתות הבניין: יותר השימוש בחומרים הבאים: אבן טבעית מסותתת ומרובעת (לפחות 70% משטח החזית) – בניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה, אלומיניום, זכוכית, בטון חשוף, פלדה. עיצוב חזיתות הבניינים יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו בטרם הגשה להיתר בניה.</p> <p>עמודים וחגורות: אבן טבעית, בטון חשוף, פלדה. הכל עפ"י אישור מהנדס העיר.</p> <p>גגות: אבן טבעית, בטון חשוף, פלדה. הכל עפ"י אישור מהנדס העיר.</p>
ב.	מרפסות
ג.	שילוט
ד.	מתקנים הנדסיים על גג מבנה
ה.	עקרונות עיצוב נופי
	<p>1. תיאסר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות, כל מרפסת תהיה מעל מרפסת באופן עוקב ומלא ובתחום קווי הבניין.</p> <p>2. מרפסות זיז יותרו רק בבנינים בתאי שטח מס' 1-3 – 4.</p> <p>על מבצע התוכנית להתקין שילוט כללי אסתטי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס העירייה.</p> <p>על גג מבנה ניתן לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש. על המבקש חובה להגיש הצעתו לאישור מהנדס העירייה לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.</p> <p>1. התנאים למתן היתר בניה יחייבו הצגת תוכנית הבינוי של כל מגרש הכוללת בין היתר את אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת מבנה המגורים, טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר וכיו"ב.</p> <p>2. בתחומו של כל מגרש יינטעו עצים בוגרים, ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה, על חשבון בעל הקרקע ושאר שטח המגרש יגונן.</p> <p>3. השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.</p> <p>4. גדרות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי יהיו אחידות ויקבעו בתוכניות מפורטות כחלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>5. החניון התת-קרקעי יחופה באדמת גן בעומק של מינמום 0.6 מ' למטרות גינון ובעומק של 1.5 מ' למטרת נטיעת עצים בוגרים.</p>

1.	הוראות בינוי	<p>הוראות הבינוי דלהלן מחייבות : דרוג, גובה גגות שטוחים, מעבר הולכי רגל הכל כמופיע בנספח מס' 1 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 30% מסך הדירות בתכנית זו יהיו בשטח של עד 85 מ"ר שטח עיקרי. 2. גובה קומה מכסימלי יהיה 3.3 מ'. 3. המרחק המינימאלי בין הבניינים יהיה 20 מ'. 4. לא תותר הצמדת גינות לדירות. 5. קומת הקרקע של כל הבניינים תיועד לשימושים ציבוריים (גנים, מעונות) או מסחריים (בתי קפה וכד'), באופן שייצור מרחב ציבורי פתוח רציף בכל שטח התכנית ושלא יאפשר יצירת גינות פרטיות צמודות לדירות קרקע. 6. הגישה לשימושים הציבוריים/מסחריים תהיה באמצעות כניסה נפרדת. 7. כל הבניינים יכללו 4 דירות בקומה למעט בקומות התחתונות שבהן יתאפשרו 5 קומות בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2.	זיקת הנאה	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה בתא שטח 03 הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 2. שטח זה יפותח ככניסה ומעבר כלי רכב לחניונים עבור תאי שטח 01-03 וכן עבור חניות ציבוריות בתא שטח 08, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 3. הכניסה לחניה בתא שטח 03 תהיה עם זכות מעבר לציבור - אזור זה יהיה חופשי ופתוח למעבר לציבור. 4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא השטח ועל חשבונם בלבד.
3.	מסחר	<ol style="list-style-type: none"> 1. קומת קרקע בתא שטח 3 ו-4 תיועד עבור שימוש מסחרי הפונה הן לדרך חברון והן לשצ"פ. 2. על החזית המסחרית יחולו הוראות שיקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים התש"מ 1980.
4.	דרכים תנועה וחניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה עפ"י התקן תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרשים בלבד כמופיע בנספח מס' 2. 2. מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. לא תהיה נגישות ישירה של כלי רכב מדרך חברון לתחום מגרשי המגורים.

4.2	שם ייעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	חניה
ג.	גינון
ד.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית
ה.	גני ילדים - בקומת הקרקע בתא שטח 1 בהתאם לטבלה בסעיף 5, לנספח הבינוי ולפרוגרמת עיריית ירושלים.

1.	מעון יום - בקומת הקרקע בתא שטח 2 בהתאם לטבלה בסעיף 5, לנספח הבינוי ולפרוגרמת עיריית ירושלים.	
4.2.2	הוראות	
א.	חומרי גמר קירות וחזיתות הבניין: יותר השימוש בחומרים הבאים: אבן טבעית מסותתת ומרובעת (לפחות 70% משטח החזית) – בניה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה, אלומיניום, זכוכית, בטון חשוף, פלדה. עיצוב חזיתות הבניינים יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו בטרם הגשה להיתר בניה. <u>עמודים וחגורות</u> : אבן טבעית, בטון חשוף, פלדה. הכל עפ"י אישור מהנדס העיר. גגות: אבן טבעית, בטון חשוף, פלדה. הכל עפ"י אישור מהנדס העיר.	
ב.	מרפסות 1. תיאסר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות, כל מרפסת תהיה מעל מרפסת באופן עוקב ומלא ובתחום קווי הבניין. 2. מרפסות זיו יותרו רק בבנינים בתאי שטח מס' 3 ו- 4.	
ג.	שילוט על מבצע התוכנית להתקין שילוט כללי אסתטי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס העירייה.	
ד.	מתקנים הנדסיים על גג המבנה על גג מבנה ניתן לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש. על המבקש חובה להגיש הצעתו לאישור מהנדס העירייה לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.	
ה.	עקרונות עיצוב נופי 1. התנאים למתן היתר בניה יחייבו הצגת תוכנית הבינוי של כל מגרש הכוללת בין היתר את אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת מבנה המגורים, טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר וכיו"ב. 2. בתחומו של כל מגרש יינטעו עצים בוגרים, ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה, על חשבון בעל הקרקע ושאר שטח המגרש יגונן. 3. השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה. 4. גדרות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי יהיו אחידות ויקבעו בתוכניות מפורטות כחלק ממסמכי ההיתר. 5. החניון התת-קרקעי יחופה באדמת גן בעומק של מינמום 0.6 מ' למטרות גינון ובעומק של 1.5 מ' למטרות נטיעת עצים בוגרים.	
ו.	הוראות בינוי הוראות הבינוי דלהלן מחייבות: דרוג, גובה גגות שטוחים, מעבר הולכי רגל הכל כמופיע בנספח מס' 1: 1. לפחות 30% מסך הדירות בתכנית זו יהיו בשטח של עד 85 מ"ר שטח עיקרי. 2. גובה קומה מכסימלי יהיה 3.3 מ'. 3. המרחק המינימאלי בין הבניינים יהיה 20 מ'. 4. לא תותר הצמדת גינות לדירות. 5. מפלס הגינה בשטח הבניינים שעל דרך חברון ובשטח הצמוד לדרך חברון לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הרחוב. מפלס הגינה של הבניינים לאורך דרך בית לחם יהיה ממפלס הרחוב כך שהשצ"פ ושטח המבנים הצמודים לדרך חברון יהיו המשך רציף לרחוב ללא מדרגות. 6. גמישות – מפלס הכניסה יכול להשתנות עד ל- 1.5 מ' מהמצויין בנספח, ובלבד שישמרו הוראות סעיף זה. 7. קומת הקרקע של כל הבניינים תיועד לשימושים ציבוריים (גנים, מעונות) או מסחריים (בתי קפה וכד'), באופן שייצור מרחב ציבורי פתוח רציף בכל שטח התכנית ושלא יאפשר יצירת גינות פרטיות צמודות לדירות קרקע. 8. הגישה לשימושים הציבוריים/מסחריים תהיה באמצעות כניסה נפרדת. 9. כל הבניינים יכללו 4 דירות בקומה למעט בקומות התחתונות שבהן יתאפשרו 5 קומות בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.	

ז.	זיקת הנאה למעבר רגלי	<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו 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, על ידי מגישי הבקשה להיתר 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 תאי השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
ח.	מעון יום	קומת הקרקע בתא שטח מס' 1 תיועד עבור מעון יום בשטח של עד 400 מ"ר שטח עיקרי עם חצר צמודה וגישה נפרדת מהשצ"פ ומהרחוב מותאמת לנכים. כמסומן בנספח הבינוי ובתאום עם מחלקת מבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
ט.	גני ילדים	קומת הקרקע בתא שטח מס' 2 תיועד עבור שתי כיתות גן ילדים בשטח של 250 מ"ר שטח עיקרי עם חצר צמודה וגישה נפרדת מהשצ"פ מותאמת לנכים. כמסומן בנספח הבינוי ובתאום עם מחלקת מבני ציבור ומהנדס העיר או מי מטעמו.
י.	דרכים תנועה וחניה	<p>1. החניה עפ"י התקן תהיה תת-קרקעית בתחומי המגרשים בלבד כמופיע בנספח מס' 2.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. לא תהיה נגישות ישירה של כלי רכב מדרך חברון לתחום מגרשי המגורים.</p> <p>4. הדרך המסומנת בתשריט לביטול הינה דרך מבוטלת עפ"י תכנית זו.</p>

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א.	בית כנסת – לא יותרו אולמות אירועים

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	נטיעות, גינות נוי, שבילים, מתקני משחקים ושעשועים, ריהוט רחוב.
ב.	מתקנים הנדסיים, שטחים לניקוז והעברת קווי תשתית.
ג.	תא שטח מס' 8 תוקם חניה ציבורית תת-קרקעית.
4.4.2	הוראות
א.	תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.
ב.	המפלסים בשצ"פ יתוכננו כך שלא ייווצרו קירות תמך גדולים, גובה קירות התמך לא יעלה על 2 מ'.
ג.	פיתוח השצ"פ יחייב חלקים נרחבים ללא פילוס כך שיהיה נגיש בצורה נוחה כלפי המעברים להולכי רגל בשני צידי התכנית.
ד.	יוקם מחסן גננים חדש במקום הקיים המיועד להריסה תאום עם מחלקת שפ"ע.
ה.	<p>חניה:</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כ"חניה" תותר חניה ציבורית לרבות חניה עבור הבניינים השכנים בקומות תת-קרקעיות במלואם בלבד.</p> <p>2. מקומות החניה לציבור יהיו נגישים ולא ניתן יהיה לחסמם.</p> <p>3. שטח זה יהיה עבור מעבר לחניון לתאי שטח 01,02,03 וכן עבור חניה ציבורית לבית הכנסת, מעונות היום וכיתות הגן וכן עבור המסחר בתאי שטח 03-04.</p> <p>4. ניתן יהיה להוסיף מקומות חניה מעבר לתקן החניה הדרוש וזאת עבור מקומות חניה שידרשו לבניינים סמוכים לגבול התכנית, במידה ויהיו מעוניינים להוסיף בעתיד חדשות.</p> <p>5. החניון יכלול כניסה ויציאה מתוך החניון לשצ"פ ולשימושים הציבוריים עבור הולכי רגל (מעלית ומדרגות).</p> <p>6. עומק אדמת הגן מעל לתקרת החניון יהיה מינמום 0.6 מ' למטרות גינון ו- 1.5 מ' למטרות נטיעת עצים בוגרים.</p>

7. לא ניתן לנייד זכויות בניה של החניון לכל מטרה שהיא.

4.5	שם ייעוד: דרך מאושרת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל
4.5.1	שימושים
א.	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, ותיאסר בו בנייה כלשהי, הכל כמופיע בנספחים מס' 1 ו- 2.
4.5.2	הוראות
א.	הרחבת המדרכה בגדה המערבית של דרך חברון ל- 6 מ' מינימום, תוך יצירת חתך של הולכי רגל, שביל אופניים ו 2 שורות עצים.

4.6	שם ייעוד: דרך מוצעת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, למעט מסילות ברזל
4.6.1	שימושים
א.	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, ותיאסר בו בנייה כלשהי, הכל כמופיע בנספחים מס' 1 ו- 2.
4.6.2	הוראות
א.	הרחבת המדרכה בגדה המערבית של דרך חברון ל- 6 מ' מינימום, תוך יצירת חתך של הולכי רגל, שביל אופניים ו 2 שורות עצים.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש / מזערי / מרבי (דונם)	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בנייה (מ"ר)		מספר יחיד (נט')	צפיפות לדונם (נט')	גובה מבנה (מטר) **	מספר קומות**	קווי בנין (מטר)
			עיקרי	מגורים	שרות	עיקרי	מגורים	שרות					
מגורים ומגורים ומיסדות	1	1,650	7,280	-	2,652	383	-	3,300	910	910	360	3	3
	2	1,897	8,640	-	3,145	260	-	3,657	1,120	260	410	3	3
מגורים ומיסדות	סה"כ	3547	15,920	-	5,797	643	-	6,957	2,030	643	2,800	199	-
		סה"כ	6,171	21,757	435	7,922	643	-	12,205	2,800	643	744	45
מגורים ומיסדות	סה"כ	780.1	750	100	-	-	-	850	109	38	7	2	2
		סה"כ	293.3	6	293.3	-	-	-	293.3	-	-	-	-
שטחים**	סה"כ	322.9	7	322.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		סה"כ	5,446	8	5,446	-	-	-	2,892	40	40	2	2
דד	מאונרות	1,448	9	1,448	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		2,433	10	2,433	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דד	מאונרות	61	11	61	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		סה"כ	16,950	22,942	8,052	3,465	15,045	49,504	15,045	49,504	15,045	49,504	15,045

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרכיבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

הערות:

- * ניתן להתדיל או להפחית את שטחי חניה בהתאם לתקן התקף לעת מות היתר בנייה. לא יותר נוד בין שטחי החניה לשטחים אחרים.
- ** גובה בניה מרבי, מעבר לגובה זה תותר קומה סניף עבור מדרגות ומסלילת רכב מעקה גג.
- *** תותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי מתחת לשטחים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1 תוכנית בינוי ופיתוח	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח שטח. תוכנית בינוי ופיתוח שטח תכלול בין היתר:
א.	הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
ב.	התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול: תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון – דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
ג.	נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישות מחלקת שפ"ע של העיריה.
6.1.2 תוכניות מפורטות לתשתיות	התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון התשתיות יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
א.	קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה ו/או ניקוז וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
ב.	מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות
ג.	המגרשים ינוקזו לכיוון דרך בית לחם. תוכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול. תוכן תכנית ניקוז אשר תוגש לאישור עיריית ירושלים.
ד.	היתרי בניה יינתנו לאחר תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: כל בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
	האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.
6.1.3 הגשת תוכניות פתוח שטח בשצ"פ	היתר בנייה ראשון יוצא רק לאחר הגשת תוכניות לפיתוח השצ"פ, להרחבת המדרכה בדרך חברון ולשטח המסומן כזיקת הנאה. הכל בקנ"מ 1:100, בתיאום עם מחלקת שפ"ע של עיריית ירושלים ומהנדס העיר או מי מטעמו.
6.1.4 שימושים ציבוריים	א. תנאי למתן היתר בניה בכל בנין יהיה הוצאת היתר עבור שימוש ספציפי לקומה הציבורית בתיאום עם האגפים הרלוונטיים בעירייה. ב. השימוש בשטח שיועבר לעיריית ירושלים יהיה ציבורי בלבד. בעניין זה תרשם הערת הזהרה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה. רישום השטח על שם עיריית ירושלים יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

6.1.5	הגשת תוכניות תנועה וחניה מפורטות
	היתרי בנייה יוצאו לאחר הגשת תוכניות תנועה וחניה מפורטות לאישור מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים אשר תכלול:
א.	החניה תהיה תת קרקעית תכלול חניה עבור המגורים בתאי שטח 04-01 וכן חניה ציבורית תא שטח 08. הכל כמצוין בנספח מס' 2.
ב.	מספר מקומות החניה הפרטיים והציבוריים יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
6.1.6	מיקום מתקנים ושלטים
א.	שנאים
	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
ב.	אנטנות טלוויזיה ורדיו
	בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי..
ג.	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ד.	מזגנים
	כל מתקני מיזוג האוויר ישולבו באדריכלות הבניין. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6.1.7	חברת ניהול
	תנאי להיתר בניה יהא רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, ניקיון וגינון...

6.2. תנאים למתן טופס איכלוס

6.2.1	לתאי שטח 1,2
א.	השלמת כל פיתוח השטח בתאי השטח, כולל השטחים עם זיקת הנאה לציבור.
ב.	סיום פיתוחם וביצועם של הרחבת דרך חברון כולל שביל האופנים לפי תכנית שתאושר ע"י ש.פ.ע. לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
ג.	פיתוח וביצוע של קטע מהשצ"פ בתא שטח מס' 8 ברוחב של 3 מ' מהגבול המערבי של תאי שטח מס' 1,2 כולל גידור זמני במערב.
ד.	מתן טופס 4 לשימושים הציבוריים הנכללים בתאי השטח הנ"ל.
ה.	הצגת פתרון לחנייה תפעולית תת קרקעית נפרדת עבור השימוש המסחרי אשר תכלול את אצירת האשפה ומתקנים הנדסיים.
6.2.2	לתאי שטח 3,4
א.	השלמת כל פתוח השטח בתאי השטח.
ב.	פיתוח וביצוע של השלמת השצ"פ בתא שטח מס' 8 כולל החניה הציבורית מתחתיו.
ג.	מתן טופס 4 לשימושים הציבוריים הנכללים בתאי השטח הנ"ל.
6.2.3	התקשרות עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, ניקיון וגינון במתחם / בניין

6.3. איכות הסביבה

6.3.1	הוראות לעבודות עפר, עבודות הקמה וטיפול במוסלת בנין
-------	--

	א.	באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .
	ב.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, אשר יציג את הפתרונות הנדרשים למניעת מפגעים ולטיפול בעודפי עפר ובפסולת בשלב ההקמה. הדוח יפרט הנושאים דלהלן : - יעדי סילוק עודפי העפר. - אופן הטיפול בפסולת הבניה- מחזור הפסולת ויעדי סילוקה. - אופן הטיפול בפסולת אזבסט (אם ימצא). - מניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק בשלב ההקמה.
6.3.2		מניעת מפגעי רעש - שלב ההקמה
	א.	שעות העבודה תהינה על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992.
	ב.	ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) תש"ט-1979.
	ג.	הרעש המצטבר מאתר הבניה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. ערכים אלו הינם המפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) בתוספת 20dBA, מחוץ למבנה. במידה ומפלסי הרעש יחרגו מהערכים הנ"ל ינקוט היזם באמצעים להפחתת הרעש.
	ד.	מפלס התנודה הנגרמת עקב ביצוע העבודות, לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקן DIN4150 חלק ג'.
	ה.	רעש ממערכות מכניות (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 בעירייה.
	ז.	סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. הקבלן ינקוט באמצעים למניעת מפגעים מאתרי העבודה וההתארגנות על פי דרישת המח' לאיכות הסביבה בעירייה.
6.3.3		מניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר (שלב הקבע)
	א.	בחזיתות המבנים הפונות לכיוון דרך חברון ובחזיתות הניצבות יבוצע טיפול אקוסטי בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי.
	ב.	הרעש המצטבר מהמערכות המכאניות 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 סביבה בעירייה.
	ד.	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד סביבתית (רעש וזיהום אוויר) לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, אשר תפרט את הפתרונות למניעת המפגעים מהעבודות השונות ואת הטיפול האקוסטי במבנים.
	ה.	בתא שטח 5, תקורה רמפת החניה עד לקצה הבניין בגובה הקומה הראשונה
	ו.	בתא שטח 5, לאורך השטח הפתוח יוקם קיר בגובה של כ-2 מ'.

6.3.4	חדרי שנאים ומתקני חשמל אחרים
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת סקר בטיחות מקדים לעניין 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.
6.3.5	מניעת מפגעי רוחות
	יש לעבות את נטיעת העצים על פי המלצות סעיף 4.2 בחוות הדעת הסביבתית.
6.3.6	סקר סיכונים
	תנאי למתן היתר בניה ו/או היתר הפירה בתאי שטח מס' 5,6 מותנה בהכנת סקר סיכונים ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא בעיית סיכון לא יוצא היתר בניה כל עוד לא ניתן פתרון לבעיית הסיכון.
6.3.7	בניה ירוקה
	בתכנון המפורט ייושמו ככל הניתן אלמנטי הבניה הירוקה על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

6.4 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:

6.4.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. וע"פ נספח העצים, נספח מס' 3. 2. העצים המסומנים לשימור בתשריט ובנספח העצים, נספח 3, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. הוראות שימור: הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים 3. העצים המסומנים לעקירה בתשריט ובנספח העצים, נספח 3, 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. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת כמות עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5/מ', בפיקות האגרונום ועפ"י תכנית שתאושר במחלקת גננות. 4. העצים המסומנים להעתקה בתשריט ובנספח העצים, נספח 3, יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם 5. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, שתאושר באגף שפ"ע חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי הכל בהתאם לאמור לעיל. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; שתילת עצים במדרכה, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור לעיל. 8. תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור לעיל. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.
-------	--

6.5 הריסה

6.5.1	המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס עפ"י השלכיות המפורטת בסעיף 7.1
-------	---

6.6. הפקעות ורישום	
6.6.1	תנאי למתן היתר בניה בכל שטח התכנית למעט חלקות 26 ו-29 בגוש 30092 יהיה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית אשר תכלול טבלת הקצאות ואיזון לתחום אותה תכנית.
6.6.2	שוויון של החלקות הנכנסות בטבלאות ההקצאה והאיזון של תכנית לאיחוד וחלוקה שתוכן למתחם לאיחוד וחלוקה הקבוע בתכנית זו ייקבע בהתאם לשוויון ערב תכנית זו (כלומר ע"פ ייעודן הקודם טרם אישור תכנית זו).

6.7. חלחול מי נגר	
6.7.1	המגרשים ינוקזו לכיוון דרך בית לחם. תוכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול. תוכן תכנית ניקוז אשר תוגש לאישור עיריית ירושלים.
6.7.2	יותרו לפחות 25% 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).
6.7.3	דרכים: בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבים וחדירים.
6.7.4	שטחים פתוחים: תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.8. הנראות בדבר סטיה ניכרת	
6.8.1	הבינוי יכלול ארבעה מבני מגורים כל שינוי ממספר זה יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.8.2	הבניינים לאורך דרך בית לחם (תאי שטח 3 ו-4) יהיו בני 12 קומות + קומה טכנית כל תוספת קומה מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.8.3	גובה קומה מרבי עבור מגורים יהיה 3.3 מ'. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.8.4	תמהיל הדירות יהיה 30% דירות קטנות שלא יעלו על 85 מ"ר עיקרי, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.8.5	השטחים בתא שטח 8 הינם עבור שטחי חניה ציבורית תת קרקעיים במלואם. לא יותר ניוד שטחים מתא שטח זה, למעל הקרקע 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.
6.8.6	התכסית המצוינת בטבלה 5 עבור תאי שטח 4-1 הינה התכסית המקסימלית וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.9. תנאים סביבתיים לבדיקה לתכנית מפורטת	
6.9.1	תיעשה בחינה מחודשת של מיקום והעמדת המבנים וכן העיצוב האדריכלי שלהם.
6.9.2	יבדקו ויקבעו מחדש קווי בניין וגובה המבנים.
6.9.3	יקבע שמיקום פתחי האוורור המאולץ של החינונים יהיה בגגות המבנים. שינוי המיקום ייעשה בתיאום מראש ובאישור המחלקה.
6.9.4	תנאים סביבתיים להיתר
א.	הצגת בחינה של אמצעים לשיכוך הרוח תוך קביעת הפתרון האופטימלי.

ג.	הגשת חוות דעת אקוסטית למבנים בתאי שטח 001 עד 004 אשר תיקח בחשבון את היעודים המעורבים בתאי שטח אלו.
ג.	הצגת נספח ביצוע סביבתי למניעת מפגעים סביבתיים.
ד.	ביצוע סקר סיכונים כתנאי למתן היתר עבור הבניינים הדרומיים. במידה ויימצא סיכון תדרש הצגת פתרון לבעיית הסיכון.

6.10. ביוב	
6.10.1	לעת הגשת תכנית מפורטת, יש להציג פיתרון ביוב ע"פ תמ"א 34.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת בניין המגורים.	לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בחלקה מס' 3, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.
2	בניה בתאי השטח 1,2	הבניה החדשה באחד מתאי שטח מס' 1,2 תוקדם להריסת הבניין בחלקות מס' 4,7,10
3	הריסת הבניין בחלקות 4,7,10	ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל תא שטח בנפרד.
4	בניית בית הכנסת	בנית 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 בזיקת הנאה בתאום עם אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.
6	תנאי למתן היתר בכל בניין בנפרד.	תנאי למתן היתר בכל בניין בנפרד יהיה הוצאת היתר בניה עבור שימושים הציבוריים/ מסחר לקומת הקרקע.
7	תנאי לטופס 4 בכל בניין מגורים	תנאי לטופס 4 בכל בניין מגורים יהיה מתן טופס 4 עבור השימושים הציבוריים/ מסחר בקומת הקרקע לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
8	תנאי לטופס 4 עבור תאי שטח 1-2	תנאי לטופס 4 יהיה סיום פיתוח וביצוע של הרחבת המדרכה ברח' דרך חברון, והשטח המסומן בזיקת הנאה לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.
9	תנאי לטופס 4 עבור תאי שטח 3-4	תנאי לטופס 4 יהיה סיום פיתוח וביצוע של השצ"פ והחניון התת קרעי בתחומו, לשביעות רצון אגף שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התוכנית

7.2.1	תוקף התכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.
7.2.2	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.
7.2.3	יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. עוד יובהר, כי במידה ויאושר היתר בניה אך לא יינתן מסיבה זו או אחרת ובמידה ויינתן היתר בניה, אך לא ימומש בפרק הזמן הקבוע בדין כך שתוקפו יפקע, תפקע אף אז תוקף התכנית דנן, כמפורט לעיל.

8. חתימות			
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 27/2/2013
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית ירושלים		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 27/2/2013
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית ירושלים		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מדינת ישראל/ רשות הפיתוח / מ.מ.י.		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: דוד גוגנהיים	חתימה:	תאריך: 26/2/2013
	תאגיד:	מספר ת.ז.: 000478396	