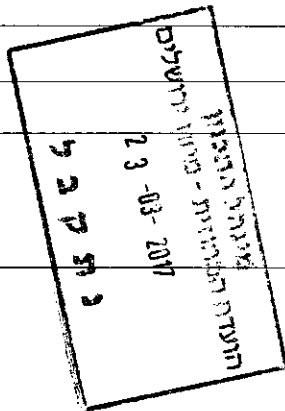


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0286526

בנין מסחר ומגורים להשכרה, דרך חברון, ירושלים.



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.2.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
ע' זילברמן

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע התכנית:

התכנית מוצעת במגרש בשטח כולל של 1,657 מ"ר ברח' דרך חברון פינת רח' צבי נוימן. על שטח התכנית חלה תכנית מס' 5303 (מקב"ת רמת רחל) ויעודו למסחר.

תאור התכנית המוגשת המוצעת:

התכנית המוצעת יוצרת תשתית תכנונית לשילוב יעוד מסחר עם יעודי מגורים סחירים להשכרה ל-15 שנים לפחות ומגורים לשימוש ציבורי שיועברו לרשות עיריית י-ם הבניין המוצע יכלול קומת קרקע מסחרית עם חצר תפעולית ומעל שמונה קומות מגורים עבור 43 יח"ד המיועדים להשכרה לתקופה של 15 שנים וכן 2 יח"ד עבור דיור ציבורי. התכנית מסדירה ליקוי תכנוני תנועתי בתכנית המאושרת 5303 הכופה גישת רכב למגרש ישירות מרח' דרך חברון במרחק לא סביר מהצומת.

פרטים משמעותיים לגבי הקיים בפועל:

המגרש פנוי מכל בנייה, תשתיות ועצים.

המגרש נחפר בשנת 2014 עד מפלס רח' דרך חברון כחלק מפיתוח מתחם המגורים המאושר.

יחס מגיש התכנית למגרש:

מגיש התכנית הינו חוכר לדורות של המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בנין מסחר ומגורים להשכרה, דרך חברון, ירושלים.
		מספר התכנית	101-0286526
1.2	שטח התכנית		1.659 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	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220735 קואורדינאטה X

628301 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לפינת הרחובות דרך חברון וצבי נוימן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך חברון		

שכונה ארנונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30139	מוסדר	חלק	387	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5303	28

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
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 משנה הוראות תכנית 5166/ב לעניין פטור מחניה לדירות עד 45 מ"ר. יתר הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	5166/ב ✓
11/09/2007	4355	5717	תכנית זאת מבטלת את הוראות תכנית מס' 5303 בתחומי תכנית זו.	החלפה	5303 ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זאת מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומי תכנית זו.	החלפה	62 ✓

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל וינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל וינד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 250		23/05/2016	מיכאל וינד	23/05/2016	נספח מס' 2: בינוי ופיתוח. מחייב בהיבטים הבאים: קווי בניין, מס' קומות מרבי, גובה מרבי, מפלסי פיתוח, מיקום קומת המסחר בקומת הכניסה, מיקום 2 יח"ד בקומה מס' 2, חיבור בין בניין המגורים לשצ"פ לרבות המפלסים, הכיוון ונקודת החיבור עם הבניין, גינון גג החניון והחצר התפעולית, נטיעת עצים בוגרים.	לא
חוות דעת סביבתית	מחייב חלקית	1: 250	56	06/01/2016	אסנת ארנן	18/01/2016	מחייב לגבי הוראות הנוגעות לתנאים למתן היתר ותעודת גמר.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/01/2016	אייל קראוס	18/01/2016	נספח מס' 3: תנועה וחניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/01/2016	יוסף קראוס	18/01/2016	נספח מס' 1: מצב מאושר.	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נח חיים		סופר דיל מוצרי מזון (94) בע"מ	ירושלים	דרך חברון	28	02-6731141		noach12@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נח חיים		סופר דיל מוצרי מזון (94) בע"מ	ירושלים	דרך חברון	28	02-6731141		noach12@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318879	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
חוכר	נח חיים		סופר דיל מוצרי מזון (94) בע"מ	ירושלים	דרך חברון	28	02-6731141		noach12@gmail.co m

(1) כתובת: בניין שערי העיר, קומה 6..

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	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים) (2001 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל (1)	2	02-6797744	02-6796640	michael@mic-arc.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	אסנת ארנן		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
יועץ תנועה	מהנדס	אייל קראוס	512699851	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	הרטום (2)	14	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekroads.co.il
מווד מוסמך	מווד	יוסף קראוס	323	513974105	ירושלים	הרטום (3)	14	02-5400430	02-5400433	photocad@netvision.net.il

(1) כתובת: בניין 9, קומה 3.

(2) כתובת: בניין גמאטרוניק, קומה 3.

(3) כתובת: בניין גמאטרוניק, קומה 3.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הקמת מבנה מסחר ומגורים בן תשע קומות למגורים להשכרה לטווח ארוך ו-2 יח"ד לדיר ציבורי..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מיעוד מסחר ליעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי עבור בניין חדש.
3. קביעת שטחי בניה.
4. קביעת שטחי בניה למרפסות.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת מספר יח"ד ל-43 יח"ד להשכרה ל 15 שנים.
7. קביעת הוראות להפקעה בדבר תוספת 2 יח"ד ציבוריות.
8. קביעת מסי הקומות ל-9 מעל קומות כניסה ו-3 מתחת לקומות הכניסה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע התכנית.
11. קביעת הוראות לסעיפי סטיה ניכרת מתכנית.
12. קביעת הוראות לחיבור והנגשת אגף המגורים בבניין החדש אל השטח הציבורי הפתוח ממזרח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.659
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
י"דירות להשכרה (1) (יח"ד)	יח"ד		+43	43		יח"ד להשכרה למשך 15 שנים לפחות
י"דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+2	2		בגודל עד 80 מ"ר
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+89.8	89.8		עבור 2 יח"ד דיור ציבורי
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+45	45		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+3,318	3,318		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	700		700		מאושר מכח תכנית 5303

* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.
 (1) דירה להשכרה - דירה שנקבע לגביה בהוראות התכנית כי היא מיועדת להשכרה, ונקבעו בתכנית הוראות ותנאים העוסקים בכך.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,657	100
סה"כ	1,657	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,657.08	100
סה"כ	1,657.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מסחר בקומת הכניסה. ב. מגורים. ג. שימושי מגורים ציבוריים עבור דירות רווחה כגון דירות קלט לעולים חדשים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>בשטח המסומן בניספח הבינוי כדיר ציבורי ומסומן באות צ' בצבע אדום יוקצה לשתי יח"ד עם מרפסת עבור דיר ציבורי. שטח זה יהיה בהיקף שלא יפחת מ' 89.9 מ"ר ושטח מרפסות שלא יפחת מ' 16 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבינוי יערך בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נספח מס' 2 - בניין המגורים המוצע יחובר לשצ"פ ממזרח בצורת ראויה ושירה מגרעין המדרגות המוביל למגורים. יתוכננו שתי כניסות לבניין. אחת מדרך חברון ושניה מכיוון השצ"פ. - גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מריצפה לריצפה. - לטובת מיתון הפרשי הפיתוח בין הבניין והשצ"פ הגובל גובה יח"ד בקומת המגורים הראשונה המסומנת בנספח הבינוי במס' 4 לא יעלה על 4.65 מ' ברוטו מריצפה לריצפה. - קומת הגלריה המופיעה בנספח הבינוי בחלקה הדרומי של קומת המסחר לא תיחשב לצורך חישוב מספר הקומות כקומה מלאה אלא כחלק מקומה מס' 1. <p>2. בניה באבן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 70% מהקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות. - הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה. - קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. - כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו. - יותר שימוש בחומרי גמר נוספים כגון עץ, מתכת וזכוכית עד כדי 30% משטח הקירות החיצוניים. <p>3. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים:</p> <p>אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותיקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.</p> <p>5. מרפסות ופרגולות:</p> <p>שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p>

<p>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין.</p> <p>תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליחיד.</p> <p>תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>כל סטייה מסעיף 4.1.2 ב(5) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. הוראות פיתוח:</p> <p>- גובה הגדר כלפי הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>- מפלסי הפיתוח המקסימליים המחייבים יהיו כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>7. מסחר:</p> <p>- שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.</p> <p>- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>8. סוכך לקומת המסחר:</p> <p>- תותר הצבת סוכך להצללת חזית המסחר בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נספח מס' 2.</p> <p>9. חיץ ירוק:</p> <p>יינטעו עצים בוגרים בחיץ בין חזית מבנה המסחר הצפונית לבין גבול המגרש אשר נמצא מצפון לתחום התכנית. אזור הנטיעות יבוצע בעומק מצע גידול אשר מספק לשתילת צמחיה בוגרת במיקום זה ולא יפחת מ 1.5 מ' וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>10. פינוי אשפה:</p> <p>- לא תותר הצבת מתקני סילוק אשפה בסמיכות לחלקות המגורים מצפון לתכנית ועל דרך חברון.</p> <p>- לא יוצבו מתקני אשפה בחזית הבניין אלא בתוך אזור החניה בהתאם לתיאום עם אגף תברואה.</p>	
<p>גגות</p> <p>גגות</p> <p>א. גג עליון של הבניין:</p> <p>1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. העמדת קולטי שמש ודודים תותר על תקרת גג הבנין בלבד, לא תותר העמדת קולטים ודודי שמש על תקרת חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>3. במידה ותידרש מערכת לסילוק עשן יותר למקם גנרטור חירום על הגג ובתנאי שימוקם במעטפת משתיקת קול,</p> <p>4. תתאפשר גישה חופשית לגג לדיירי הבניין.</p> <p>5. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת תוך מתן אפשרות</p>	<p>ג</p>

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות הראשיות.</p> <p>6. יש להסתיר מחזיתות ראשיות תשתיות למינהן כגון מזגנים, צנרת וכו' ולשלבן בצורה מוצנעת.</p> <p>ב. גג החניון והחנות במפלס +6.45 :</p> <p>1. גג החניון והחנות, הממוקם בחלק הצפוני של התכנית, המוצע כחצר לדיירים, ישמש כגג ירוק.</p> <p>גג זה יגונן באופן שיאפשר שתילת צמחיה בוגרת מעל מצע גידול של לפחות 70 ס"מ. תיאסר הצבת מתקנים טכניים, ארובות, אנטנות ומתקני אשפה על גג החניון וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>חניה חניה</p> <p>1. החניה תהא תת קרקעית בלבד ולא תותר חניה עילית בשטח התכנית. תותר חניה תפעולית כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>2. מסי מקומות החניה יקבע ע"פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. מיקום פתחי אוורור המאולצים לחניון יהיו מעל מפלס הגג.</p> <p>5. תותר זכות מעבר לדיירי הבניין בכל שטחי החניון המוקצים לקומת המסחר.</p> <p>6. יח"ד עד 45 מ"ר פטורות מחניה.</p>
ה	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי, כמסומן בטבלה 5 הינו מחייב (למעט סטייה של 50 ס"מ באישור מהנדס העיר) וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. המפלסים המצוינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הנם מחייבים. תותר סטייה של עד 50 ס"מ ממפלסים אלו וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מסי הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. ההוראות לעניין קווי הבנין המפורטות בסעיף 4.1.2 (ו) הינם מחייבות, סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. מיקום שתי הכניסות הראשיות לבניין, מדרך חברון והשצ"פ הינן מחייבות. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. לא יתאפשר ניווד שטחים משימוש אחד לשני וכן מתחת הקרקע למעליה וההיפך וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, לא תותר חניה עילית בתחום התכנית. כל סטייה מהוראה זאת תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p>קווי בנין קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי בכל קומה וקומה.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

1. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי דיור ציבורי ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה 2 של הבנין מפלס +6.55 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם:
 - העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעליות.
 4. הגשת חו"ד ממחלקת מיפוי ומדידות כתנאי להיתר בניה.
 5. תאום 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 6. תיאום עם מח' כיבוי והצלה, תברואה, נגישות, איכות הסביבה.
 7. תיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון השילוט לשימושי המסחר.
 8. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת חו"ד סביבתית אשר תפרט את מקורות הרעש וזהום האויר בשטח המסחרי ואת האמצעים למניעת מפגעים כתוצאה מאלו.
 9. תנאי להיתר בניה בכל מגרש הוא הגשת חוות דעת אקוסטית בדבר מפלסי הרעש החזויים לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. במידה שמפלסי הרעש החזויים עולים על המפלסים המירביים המומלצים ע"י המשרד לאיכות הסביבה יש לתת פתרון אקוסטי לבניינים אלו כדלקמן:
 - א. בחדרי המגורים (חדרי שינה וסלון) ו/או בחזיתות הבניין בהם תהיה החריגה מתקני הרעש, יש להתקין חלונות ודלתות בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר. קביעת הפתחים הספציפיים בהם יהיה צורך בביצוע בידוד אקוסטי יעשה ע"י יועץ אקוסטי בשלב היתר הבנייה, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. הנחיות אלו יתייחסו גם למפלס הרעש המרבי הנדרש בתוך החדרים כאשר החלונות סגורים.
 - ב. יש להתקין באותם חדרים מערכת אוורור מאולץ (או מזגן אויר) כדי לספק את כמות האוורור הדרושה כאשר החלונות והדלתות סגורים.
 10. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות. הגשה ואישור תכנית מפורטת לקטע רחוב אשר וינר בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.
 11. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת צמחיה בוגרת בתכנית הפיתוח וישתלו לפחות 3 עצים בוגרים בחלקה על דרך חברון, בתיאום עם אגף שפ"ע.
 12. במידה ויעשה שימוש בגנרטור חירום עבור מערכת לסילוק עשן, לעת מתן היתר יוגש דוח אקוסטי לנושא זה במח' לאיכות הסביבה.

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה של עיריית ירושלים לעניין מיקום הדחסניות ומתקני האשפה הנדרשים בתוך אזור החניה בלבד.</p>
ח	<p>תנאי להפעלה תנאי להפעלה</p> <p>1. הדירות תהיינה בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות, יחיד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, ממועד אכלוסן, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. המבנה יהיה בבעלות היוזמים, לא ניתן יהיה למכור יחידות דיור באופן נפרד, בין במישרין או בעקיפין, למעט מכירה של כל היחידות האמורות באותו מועד ולאותו אדם, לשם ניהולם כדירות להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות ממועד קבלת טופס אכלוס. תירשם הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מלעשות עיסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה אלא באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היוזמים אשר יוכלו להחליפה.</p> <p>5. חברת הניהול ואחזקה תהיה אחראית גם על אזורי החניה למגורים לכל תקופת הניהול.</p> <p>6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחיד אלו שימוש רגיל של מגורים.</p>
ט	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהא ביצוע כל הוראות המחלקה לאיכה"ס בהתאם לאמור לעיל.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהא ביצוע הכניסות מדרך חברון ומהשצי"פ ישירות לבניין.</p> <p>3. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע הגינון ושתילת צמחיה בוגרת בגג החניון והשמשתו כגג ירוק.</p> <p>4. תנאי למתן טופס 4 יהא נטיעת עצים בוגרים בחיץ בין חזית מבנה המסחר הצפונית ובין גבול המגרש אשר נמצא מצפון לתחום התכנית.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	3	9	32.15 (1)	1.2	2	5.4	5.4	89.8	0	0	0	89.8	1657	1	1	מגורים ומוסדות ציבור
(5)	(5)	3	9	32.15 (1)	25.9	43	45	419	6932 (4)	2803	0	811	3318	1657	1	1	מגורים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	3	2	6.55	0	0	65	108	1785	802	0	283	700	1657	1	1	מסחר ומגורים ומוסדות ציבור

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

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי				
16 (3)	(2)	(2)	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
574 (6)	(5)	(5)	1	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0	(7)	(7)	1	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 794.55 - גובה אבטולוטי מרבי למבנה. מעל גובה מבנה מירבי זה תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכוונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי של 35.05 מ' מעל מפלס הכניסה..

(2) קווי הבניין הינם כמסומן בנספח הבינוי..

(3) השטחים המצויינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת..

(4) השטח המיועד לשימוש למגורים יהיה מיועד להשכרה למשך 15 שנים ממועד קבלת תופס 4..

(5) קווי הבניין הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי..

(6) השטחים המצויינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים..

(7) כמסומן בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התש"י 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.
6.2	ניהול מי נגר
	א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד').
6.3	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש הבינוי בתחום התכנית	התכנית תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	1. הגשת היתר בניה אשר יכלול את מבנה המגורים, המסחר והחניון ואת הדירות המיועדות לדיור ציבורי כפי שמסומנות בנספח הבינוי. וכן תכנית פיתוח בה מסומנות הכניסות לבניין מדרך חברון ומהשצ"פ. 2. תאום עם אגף התברואה לעניין מיקום הדחסניות ומתקני האשפה בתוך אזור החניה
3	מתן טופס איכלוס	1. מסירת השטח המיועד לדיור ציבורי בתא שטח מס' 1 בקומה מס' 2 ומסומן באות צ' באדום בנספח הבינוי לידי הרשות המקומית עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. ביצוע הכניסות לגרעין המדרגות של בניין המגורים מדרך חברון ומהשצ"פ לצורך השמשתן.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>3. נטיעת עצים בוגרים בחיץ בין חזית מבנה המסחר הצפונית לבין גבול המגרש אשר נמצא מצפון לתחום התכנית</p> <p>4. ביצוע גג התניון כגג ירוק. גג זה יגונן עם צמחיה בוגרת על מצע בעומק 70 ס"מ לפחות.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית: 7 שנים מיום אישורה.