

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0560805

דרך חברון ירושלים, מתחם אמת המים.

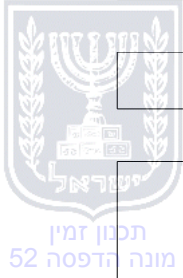
מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים, מטה יהודה

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



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 ממוקמת ברח' דרך חברון פינת רח' אשר וינר בשטח הנמצא בתחום שיפוט עיריית י-ם ומועצה מקומית מט"י.

שטח התכנית המוצעת כ-19.85 דונם.

על שטח התכנית חלות תכניות מס' מי/200 ו- מי/195 (מט"י"י) וכן תכנית מס' 1544 (ירושלים).

תאור התכנית המוגשת המוצעת:

התכנית המוצעת יוצרת תשתית תכנונית לבניית 8 מבני מגורים המשלבים מסחר ומוסדות ציבור בקומת הקרקע עבור 545 יח"ד בשאר הקומות.

פרטים משמעותיים לגבי הקיים בפועל:

שטח התכנית כולל ארבע מבנים מתוכם שניים לשימור ושניים להריסה.

לאורך חלק משטח התכנית קיימת אמת מים עתיקה לשימור.

בשטח התכנית קיימים עצים בוגרים אשר חלקם מוצעים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית דרך חברון ירושלים, מתחם אמת המים.

ומספר התכנית

101-0560805

מספר התכנית

19.850 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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 ללא הסכמת 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, מטה יהודה
	קואורדינאטה X	220495
	קואורדינאטה Y	627826

1.5.2 תיאור מקום
לאורך הגדה המזרחית של דרך חברון, מערבית לקיבוץ רמת רחל. דרומית לצמות אשר וינר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים
מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: רמת רחל

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך חברון	187	
שכונה	תלפיות		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30128	מוסדר	חלק		10-11, 43
30213	מוסדר	חלק		21
30289	מוסדר	חלק	2-10, 92, 102-103	11-13, 93, 98

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

מטה יהודה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1971		1747	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' 1544	החלפה	1544
15/11/1979	284	2578	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/200	החלפה	מי/ 200
10/03/1983	1277	2901	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/195	החלפה	מי/ 195
28/02/1985	1519	3166	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' 2634/א'	החלפה	א /2634
30/07/1998	4639	4667	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/ג/195	החלפה	מי/ 195 /ג
02/12/2010	1337	6167	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מי/מק/ה/195	החלפה	מי/ מק/ 195 /ה
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



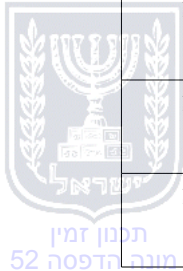
תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1: יעודי קרקע מאושרים	09: 05 12/12/2018	משה פלוס	12/12/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2: מפת בעלויות	13: 51 12/05/2019	משה פלוס	12/05/2019	1	1: 500	רקע	מפת בעלויות
לא	נספח מס' 3: בינוי ופיתוח. מחייב בהיבטי קווי בניין, מספר בניינים מינימלי במגרש, מרחק מינימלי בין מבנים, מיקום שימושי ציבור במפלס הכניסה בתא שטח מס' 1, עצים לשימור.	14: 00 21/07/2020	ארי כהן	21/07/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 4: תנועה וחניה.	14: 24 10/08/2020	אייל קראוס	10/08/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 5: תשתיות ביוב, ניקוז ומים	14: 01 06/05/2019	אברהם בלאו	06/05/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 6: פרשה טכנית לביוב	09: 11 06/03/2018	אברהם בלאו	16/01/2018	9	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח מס' 7: דו"ח שמאי וטבלאות איזון והקצאה	13: 58 27/07/2020	יוני צ'ארניאבסקי	21/05/2019	25	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס' 8: סקר סיכונים סייסמי	10: 38 14/03/2018	עוזי זלצמן	13/03/2018	23	1: 500	רקע	סקר סייסמי
לא	נספח מס' 9: פרוגרמה והקצאת שטחי ציבור	18: 02 14/03/2018	צביה אפרתי	14/03/2018	4	1: 500	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מספר 10: תיק תיעוד מתחמי	17: 56 19/03/2018	משה שפירא	19/03/2018	83	1: 500	רקע	תיעוד ושימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 11 : חוו"ד סביבתית - קובץ 1 מתוך 2	16: 47 28/06/2018	אסנת ארנון	28/06/2018	46	1: 500	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 11 : חוו"ד סביבתית - קובץ 2 מתוך 2	17: 00 28/06/2018	אסנת ארנון	28/06/2018	47	1: 500	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 12 : בדיקת השפעה תחבורתית	07: 16 28/06/2018	אייל קראוס	13/06/2018	86	1: 500	רקע	תנועה

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
רמ"י	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, -- --		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879		amaliaa@land.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, -- --		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870		amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: יפו.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל התכנית	עורך ראשי	ארי כהן		נ. מליס, נ. מלצר, א. כהן	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744		michael@mic-arc.com
ממוחית לפרוגרמה וחברה	יועץ	צביה אפרתי			ירושלים	אלקחי מרדכי	55			efrati_y@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מומחית לתחום איכות סביבה	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514		topsviva@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אברהם בלאו	33941	אברהם בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284		office@blau-eng.co.il
עורך סקר סיכונים סייסמי	גיאולוג	עוזי זלצמן			תל אביב- יפו	(1)	18	03-7526531		uzisaltz@bezeqint.net
מודד מורשה	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה 1991 בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	12	03-9627082		orit@hf-mapping.co.il
עורך טבלאות איזון	שמאי	יוני צ'ארניאבסקי	1589		ירושלים	(2)	16	03-6954097		yonicher@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	40201		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shapiroarch6@gmail.com

(1) כתובת :-

(2) כתובת: רח' משעול מורן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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 שבעה מבנים למגורים המשולבים בשימושי מסחר ומוסדות לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מהיעודים דרך מאושרת, שטח פרטי פתוח וקרקע חקלאית ליעודים: מגורים ד', מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, מבנים מוסדות ציבור, פרטי פתוח.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור שבעה בנייני מגורים חדשים.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת תוספת 540 יח"ד וסה"כ 545 יח"ד בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.
7. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
8. קביעת הוראות לשימור מבנים ואמת מים.
9. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות בגין הפרשה ציבורית מבונה.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2
מגורים ד'	1A
מבנים ומוסדות ציבור	7
שטח ציבורי פתוח	9, 5, 4
שטח פרטי פתוח	1B
ככר עירונית	6
מגורים מסחר ותעסוקה	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	9, 4
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	6
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	2
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	1A
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	3
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	1B
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	9, 5, 4
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1A
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	9
זיקת הנאה	מגורים ג'	2
זיקת הנאה	מגורים ד'	1A
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	1B
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	9, 4
לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	3
לשימור	שטח ציבורי פתוח	9, 4
מבנה להריסה	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	1A
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	3
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	1B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
מבנה לשימור	מגורים ג'	2
מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	3
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B
קו בנין עילי	ככר עירונית	6
קו בנין עילי	מגורים ג'	2
קו בנין עילי	מגורים ד'	1A
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	3
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	5, 4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	ככר עירונית	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	7
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1A
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	1B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	9, 5, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	5, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,331	31.89
פרטי פתוח	1,667	8.40
קרקע חקלאית	11,852	59.71
סה"כ	19,850	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
ככר עירונית	504.49	2.52
מבנים ומוסדות ציבור	624.94	3.13
מגורים ג'	2,627.94	13.15
מגורים ד'	5,444.26	27.25
מגורים מסחר ותעסוקה	857.98	4.29
שטח פרטי פתוח	725.35	3.63
שטח ציבורי פתוח	9,195.06	46.02
סה"כ	19,980.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. מוסדות ציבור כהפרשה מבונה מעונות יום, גני ילדים ובית כנסת</p> <p>3. מסחר בחזית מסחרית</p> <p>4. חניה תת קרקעית</p> <p>5. חדרי אנרגיה ושנאים תת קרקעיים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מס' הבניינים המינימלי במגרש יהיה שלושה.</p> <p>2. המרחק המינימלי בין המבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ 14.5 מ'.</p> <p>3. גודל קומה טיפוסית של המבנים לא יעלה על 600 מ"ר.</p> <p>4. בקומות הקרקע של המבנים לא יותר שימוש למגורים אלא יותרו בהם שימושים ציבוריים ו/או מסחרים בלבד. פיתוח השטחים הגובלים בקומת הקרקע יתמוך בשימושים אלו.</p> <p>5. שימושי המסחר ירוכזו בקומת הקרקע בלבד ויופנו כלפי הרחוב.</p> <p>6. שימושי מוסדות הציבור ירוכזו בקומת הקרקע ויוצמדו לשטחי החצר הנדרשים להם.</p> <p>7. מיקום השימושים לצרכי ציבור במפלס קומת הקרקע של הבניינים הינו מחייב כמופיע בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>8. שטח חצר מקורה למעון או גן ילדים לא יבוא במניין השטחים.</p> <p>9. תותר הקמת בית הכנסת בבניין מס' 2 כדו קומתי ובלבד שקומת הכניסה תהא במפלס קומת הכניסה הקובעת.</p> <p>10. מיקומם הסופי של השטחים המיועדים לשטחי ציבור כמו גם תצורתם יקבעו בתיאום עם הרשות המקומית-עירונית י-ם, שטחים אלו מיועדים גם להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.12 להלן.</p> <p>11. גובה קומת המאכלסת שימושי מסחר ו/או מוסדות ציבור לא יפחת מ - 4 מ' ולא יעלה על 6.5 מ' ויתוכנן באופן אחיד לאורך החזית כולה.</p> <p>12. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות כלפי הרחוב.</p> <p>13. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי המגורים לעומת שאר השימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>14. לפחות 20% מסך יח"ד יהיו קטנות (80 מ"ר יחד עם שטח ממ"ד).</p>
	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>ב</p> <p>1. על רישום השטחים הציבוריים בתא שטח מס' 1 יחולו הוראות סעיף מס' 6.12.</p> <p>3. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות "צ" בצבע אדום ומוקפים בקו אדום מרוסק, מיועדים לשימושים לצרכי ציבור וירשמו ברישום המקרקעים ע"ש הרשות המקומית, עיריית ירושלים.</p> <p>3. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה לשימושי מעון יום, כיתות גן ובית כנסת מסומן בנספח הבינוי אשר יוגדר כמחייב לענין מיקום השטחים במפלס קומת הקרקע של הבניינים. בעלות העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.</p> <p>4. להלן פירוט השימושים בכל בניין והיקף השטחים לרישום ע"ש הרשות המקומית:</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>א. בניין מס' 1 : מעון יום תלת כיתתי בשטח בנוי של 460 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-350 מ"ר מתוכם 45 מ"ר חצר מקורה .</p> <p>ב. בניין מס' 2 : גן ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר ושטח חצר שלא תפחת מ-175 מ"ר. בנוסף, בית כנסת בשטח בנוי של 224 מ"ר.</p> <p>ג. בניין מס' 3 : שני גני ילדים בשטח בנוי של 260 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ-350 מ"ר.</p> <p>ד. מתוך החניון התת קרקעי המשותף ירשמו 100 מ"ר לשימוש צרכי הציבור.</p> <p>5. סך השטחים הציבוריים לרישום : 1,074 מ"ר מרבי בנוי, 100 מ"ר שירות תת קרקעי, לפחות 875 מ"ר חצרות. לגבי שטחים אלו תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף, עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר שטח בתחום בנין המוגדרים לצרכי ציבור.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן ברשת בצבע אדום בין שלושת המבנים ובחזית המבנים ובחזית המגרש הינו שטח בזיקת הנאה ותירשם על הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. בשטח זה לא יותר כל גידור או הצבת שערים מעבר לבינוי המסומן במסמכי התכנית.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח של השטח בזיקת הנאה יהיו תואמים למפלסי דרך חברון ויהוו המשך ישיר לה ללא גדרות או מכשולים כלשהם.</p> <p>4. שטח זיקת ההנאה יפותח בשילוב צמחיה, ספסלים, שבילים, פינות ישיבה אמצעי הצלולה וכו'.</p> <p>5. בשטח זיקת ההנאה יינטעו עצים בוגרים במספר שלא יעלה יפחת מ-30 עצים, יובטח עמק שתילה מזערי של 1 מ' מילוי אדמת גן מעל גג החניון.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. משרדים</p> <p>3. חניה תת קרקעית</p> <p>4. חדרי אנרגיה, חללים טכניים כגון שנאים תת קרקעיים</p> <p>5. מסחר בחזית מסחרית</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מספר המינימלי של מבנים חדשים במגרש (ללא המבנה לשימור) יהיה שלושה.</p> <p>2. מפלסי הפיתוח של השטח בין חזית הבניינים לדרך חברון המשך ישיר לה ללא גדרות או מכשולים כלשהם.</p> <p>3. בקומות הקרקע של המבנים לא יותר שימוש למגורים אלא יותרו בהם שימושי מסחר ותעסוקה בלבד, תותר בניית מבואת כניסה לדייר המגורים. פיתוח השטחים הגובלים בקומת הקרקע יתמוך בשימושים אלו.</p> <p>4. המרחק המינימלי בין המבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ 6.0 מ'.</p> <p>5. שימושי המסחר והמשרדים ירוכזו בקומות הקרקע בלבד ויופנו כלפי הרחוב.</p> <p>6. גובה קומת קרקע המאכלסת שימושי מסחר ו/או משרדים לא יפחת מ 4 מ' ולא יעלה על 6.5 מ' ויתוכן באופן אחיד לאורך החזית כולה.</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>7. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות כלפי הרחוב.</p> <p>8. השטח בין המבנים לגבול המגרש הגובל ברחוב הראשי יפותח במפלס הרחוב ללא גדרות או מכשולים.</p> <p>9. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי המגורים לעומת שאר השימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>10. לפחות 20% מסך יח"ד יהיו קטנות עד 80 מ"ר יחד עם שטח מרחב מוגן דירתי.</p> <p>11. תותר בליטת מרפסות מעל דרך חברון והכיכר העירונית עד כדי 1.5 מטר.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>א. לא תותר הריסת המבנה המסומן לשימור באמצעות קו ורוד.</p> <p>ב. מלבד תוספות הבניה המאוחרות המסומנות להריסה, לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. השלמת חלקי הבנין בעקבות מרכיביו אשר סומנו להריסה תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. תעסוקה לרבות משרדים</p> <p>3. חניה תת קרקעית</p> <p>4. חדרי אנרגיה, חללים טכניים כגון שנאים תת קרקעיים</p> <p>5. מסחר בחזית מסחרית</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שימושי המסחר והתעסוקה ירוכזו בקומת הקרקע בלבד ויופנו כלפי הרחוב.</p> <p>2. בקומות הקרקע של המבנים לא יותר שימוש למגורים אלא יותר בהם שימושי מסחר ותעסוקה בלבד, תותר בניית מבואת כניסה לדייר המגורים. פיתוח השטחים הגובלים בקומת הקרקע יתמוך בשימושים אלו.</p> <p>3. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות כלפי הרחוב.</p> <p>4. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי המגורים לעומת שאר השימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>5. לפחות 20% מסך יח"ד יהיו קטנות עד 80 מ"ר יחד עם שטח מרחב מוגן דירתי.</p> <p>6. תותר בליטת מרפסות מעל דרך חברון והכיכר העירונית עד כדי 1.5 מטר.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>א. לא תותר הריסת חלקי המבנה אשר סומנו בנספח הבינוי לשימור באמצעות קו ורוד.</p> <p>ב. תוספת הבניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה מתחת למפלס הכניסה הקיים.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח



4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות, גינון. 2. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. 3. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה. 4. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי. 5. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 6. מתקני חניה לאופניים. 7. שירותים ציבוריים. 8. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 9. בריכות נוי. 10. אתר ארכאולוגי. 11. מעבר תת קרקעי לגישה בין תא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 3 12. מעבר לרכב חירום ואחזקה בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, כפי שייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר. 2. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח שטח בלבד. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. 3. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. תנאי להיתר בניה לחדרי שנאים בתחום ייעוד שטח ציבורי פתוח הוא תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית. 4. אמת המים המסומנת לשימור בתשריט ונספח הבינוי תשולב בפיתוח השטח באופן אשר יאפשר את שימושה ונגישותה לכלל הציבור. 5. בתא שטח מס' 5 יוקם מעבר תת קרקעי אשר יאפשר גישה נגישה לכלי רכב מהחניון התת קרקעי של תא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 3. 6. בתא שטח מס' 5 תחויב הקמת מדרגות המקשרות בין הכיכר העירונית בתא שטח מס' 6, לשצ"פ בתא שטח מס' 7, כמעבר ציבורי פתוח. 7. בתאי שטח מס' 4 ו/או 9 תחויב הקמת מעבר אחד לפחות להולכי רגל בין קיבוץ רמת רחל למפלס דרך חברון דרך שטחי השצ"פ.
ב	הנחיות מיוחדות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המסומן כהנחיות מיוחדות מיועד לשביל גישה להולכי רגל ורכב חירום ואחזקה בתא שטח מס' 7. 2. שטח זה ישמר נגיש לציבור בכל עת ללא מכשולים כלשהם.
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות, גינון. 2. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. 3. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה. 4. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי. 5. מעבר תשתיות תת קרקעיות.

4.5	ככר עירונית
	6. דוכנים ארעיים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. שטח הכיכר יפותח עם זיקה ליצירת אזורים מוצללים משולבים בריהוט רחוב, נגישות וחשיפת חזיתות קומת המסחר של תאי שטח מס' 2-3 תוך התאמת הפיתוח לחזיתות מסחריות.</p> <p>2. תותר הצבת דוכנים ארעיים לטובת אירועים בעלי אופי ציבורי ארעי בניהול וייזום עיריית י-ם.</p> <p>3. הכיכר העירונית תקושר במדרגות כמעבר ציבורי פתוח דרך תא שטח מס' 5 לשצ"פ בתא שטח מס' 7.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>1. מבנה לתנועות נוער</p> <p>2. מעבר תשתיות תת קרקעיות</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לפחות 30% מחזיתות המבנה יצופו באבן מסותת.</p> <p>2. גובה קומה לא יעלה על 4 מטר.</p> <p>3. לא תותר גישת רכב פרטי ו/או חניית רכב פרטי בתחומי תא שטח מס' 7.</p> <p>4. העלאת והורדת נוסעים למשתמשי המבנה תבוצע ברחוב.</p>
4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>1. מעבר כלי רכב והולכי רגל</p> <p>2. עמדת שמירה /או בידוק</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תא שטח מס' 1B מיועד לשמש ככניסה לחניונים לתאי שטח 1A ו-2.</p> <p>2. שטח הכניסה יקורה בהיקף שלא יפחת מ-300 מ"ר.</p> <p>3. שטח זה יקורה כך שתתאפשר גישה תת קרקעית לחניון המגורים ומעליה שטח פתוח שיפותח כחלק בלתי נפרד מהשצ"פ המזרחי (תא שטח מס' 4) ומפלסי הפיתוח יהיו תואמים ככל הניתן למפלסי הפיתוח של השצ"פ המוצע ויהוו המשך שלו.</p> <p>4. מפלס גג הכניסה המקורה יותאם למפלס הפיתוח של תא שטח מס' 4 (שצ"פ) לטובת רחבה שתהא גובלת לטיילת אמת המים בדומה למפורט בנספח בינוי והפיתוח.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>1. השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה" מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה כתנאי להיתר בניה בשטח.</p> <p>2. זיקת המעבר מתייחסת הן דרך הגישה לחניונים והן לגג המקרה אותה וגובל באמת המים לשימור.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



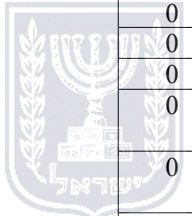
תכנון זמין
מונה הדפסה 52

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
									שרות	עיקרי							שרות
0	5	30	97.8	0	0	45	25	1330	100	0	85	1145	5408	בניינים 1-3	1A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3540	5	30	97.8	69.1	374	45	1252	67690	17175	0	14460	32515	5408	בניינים 1-3	1A	מגורים	מגורים ד'
0	5	30	97.8	0	0	45	8	400	175	0	25	200	5408	בניינים 1-3	1A	מסחר	מגורים ד'
0	1	0	5	0	0	53	53	380	380	0	0	0	720		1B	חניון	שטח פרטי פתוח
550	6	10	35.2	49.8	49	60	220	5721	135	0	860	4176	2611	4	2	מגורים	מגורים ג'
455	6	10	35.2	49.8	39	60	174	4530	135	0	680	3260	2611	5	2	מגורים	מגורים ג'
575	6	10	35.2	49.8	50	60	235	6125	115	0	885	4550	2611	6	2	מגורים	מגורים ג'
0	6	10	35.2	0	0	60	6	160	0	160	0	0	2611	4	2	מסחר	מגורים ג'
0	6	10	35.2	0	0	60	8	205	0	205	0	0	2611	5	2	מסחר	מגורים ג'
0	6	10	35.2	0	0	60	7	195	0	195	0	0	2611	6	2	מסחר	מגורים ג'
0	6	10	35.2	0	0	80	380	9940	9940	0	0	0	2611	בניינים 4-6	2	חניון	מגורים ג'
0	6	10	35.2	0	0	80	20	500	500	0	0	0	2611	בניינים 4-6	2	תעסוקה	מגורים ג'
3.5	0	3	10.5	49.8	1	50	6	135.8	0	0	0	132.3	2611	מבנה 7 לשימור	2	מגורים ומסחר	מגורים ג'
220	5	9	35.2	37.4	32	100	475	4055	60	0	550	3225	855	8	3	מגורים	מסחר ותעסוקה
0	5	9	35.2	0	0	100	87	760	20	740	0	0	855	8	3	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
0	5	9	35.2	0	0	100	500	4275	4275	0	0	0	855	8	3	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
									שרות	עיקרי								
25	0	2	8	0	0	45	44	275	0	0	25	225	621	בניין 9	7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	1	0	0	0		100	100	76	0	76	0	0	76		5		שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	1	0	4	0		0.1	0.1	50	0	50	0	0	9058		9,4	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

(ב) קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(ג) מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 1-4 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות בתאי שטח מס' 4-2 לא יעלה על 3.0 מ', גובה גג חדר מדרגות ומעלית בתא שטח מס' 1A לא יעלה על 6.6 מ'.

(ד) אחוזי התכנית המפורטים הינם התכנית העילית המקסימלית המותרת מתייחסים למפלס הכניסה הקובעת.

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

(ו) שטח השירות עבור חניון בתא שטח מס' 2 הינו לחניון משותף ואצירת אשפה לכל השימושים בבניין וכן מרחבים מוגנים לשימושי המסחר.

(ז) שטח השירות עבור תעסוקה בתא שטח מס' 2 הינו עבור חניה תת קרקעית ואמצעי הגישה (מעלית ומדרגות) לשימושים בתא שטח מס' 3.

(ט) שטח השירות בתא שטח מס' 1B הינו עבור כניסה מקורה לחניונים לתא שטח 1A ו- 3-2.



6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

ב. מרפסות:

1. יותרו מרפסות מקורות, תתכן בליטת מרפסות של 1.5 מ' מעבר לקווי בניין.
2. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.
4. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
5. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.
6. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

ג. טיפול במשטחי הגג של המגורים:









1. גגות יהיו שטוחים וישמשו למיקום שטחי שירות טכניים, בשאר השטחים יתאפשר שימוש בשטחי הגג כשטח מגוון משותף או פרטי באמצעות גינות גג.
2. אזורים טכניים לא ימוקמו על גג מבנה היציאה לגג.
3. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.
4. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיר הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין.
5. על משטחי הגג להיות או מרוצפים או מגוונים. אסור הגימור בהלבנה, וביריעות. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.

ב'. קירות תמך וגדרות:

1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן.
2. קירות תומכים חדשים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 2.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1.5 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
4. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.
5. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
	<p>6. לא תותר הפניית גדרות לכיוון דרך חברון עבור בניינים חדשים.</p>	
	<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 3. השטח הנדרש לגישת רכב לחניה בתא שטח מס' 3 יוקצו בתא שטח מס' 2, שטח זה יוקצה בכל קומת חניון של תא שטח מס' 2. 4. החניה בתאי שטח 1A-3 תהא תת קרקעית במלואה בהתאם לנספח הבינוי. 5. בתאי שטח 1A-3 שטח החניה התפעולית (תאי חניה, מעברים ושטח תמרון) יהיה בגובה שלא יפחת מ' 4 מ' נטו.</p> <p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים:</p> <p>1. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה;</p> <p>2. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>3. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p> <p>4. היזם יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העצים באמצעות אגרונום מומחה. העצים המיועדים להעסקה יועתקו בהתאם למפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מוסמך.</p> <p>5. היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p> <p>הנחיות מפורטות לשמירה על עצים:</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3. העצים המיועדים לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה. 4. העצים המיועדים להעסקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת פקיד היערות. 5. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תכנית שתכלול: - מיקום העתקת העצים שנועדו להעסקה. - מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד היערות. הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים הכולל חישוב ערך חלופי לקביעת הפיצוי הנופי לעצים שיכרתו ו/או יועתקו וכן לפעול מול פקיד היערות להוצאת רישיונות כחוק וערבויות לטובת שימור העצים והפיצוי הנופי.</p>	



	<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.3</p>
	<p>7. תנאי למתן היתר יהיה קביעת רדיוס של שני מטר מצמרת העץ, ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן לשמור על רדיוס כאמור, הרדיוס שישמר יהיה בתיאום עם מחלקת קיימות בעיריית ירושלים. בשטח המיועד למעבר לרכב חירום, תנאי למתן היתר יהיה תיאום לעניין שמירה על העצים באזור זה.</p>	
	<p>6.4 דרכים</p>	<p>6.4</p>
	<p>השטח המסומן בקווקוו אדום בתשריט הינו דרך לביטול וייעודו החדש יהא כמסומן בתשריט.</p>	
	<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
	<p>א. יוותרו לפחות 15% 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'). ג. יותר פתרון טכני לטובת הגברת חלחול בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית י-ם.</p>	
	<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה בכלל שטח התכנית:</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה בכלל שטח התכנית הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תוכן בקנה מידה 1:500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן: <ul style="list-style-type: none"> - מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. - מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית. - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש. - הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש. - קביעת פרטים אופייניים מחייבים. - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים. - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו. - פירוט אזורי נטיעה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו. - מעברים ציבוריים ומפלסים רציפים בהתאם לתכנית זו 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת תכניות פיתוח לכל השטחים הציבוריים ולשטחים בזיקת הנאה למהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 1A יהיה תיאום עם אגף מבני ציבור לעניין השטחים לצרכי ציבור בבניין המגורים המוצעים בתכנית ומיקומם בתכנון המפורט. <p>תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה בשטח התכנית:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מניעת דרדרת ושפכי עפר: תיאום עם מחלקת מהנדסת העיר בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר 	

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

ועל חשבונם וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.
 2. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
 3. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
 4. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת היתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.
 5. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 1-2 יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה בדבר השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה" בתא שטח מס' 1B (פרטי פתוח) ומיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהיא.

ב. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מול הגורמים הבאים:

1. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.
2. תאום ואישור שרותי הכבאות.
3. תאום עם תאגיד המים העירוני בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספח הביוב והניקוז.
4. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוען בפועל.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.

6. העתקת כל מתקן ו/או צנרת מים וביוב המצויים בשטח העבודה.

7. אישור אגף שפ"ע בין היתר לנושאי גינון כבישים מדרכות תאורה ובטיחות.

8. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מיקום רחבות הכיבוי בתחום התכנית עם תחנת הכיבוי האזורית.

9. תנאי לתחילת עבודות של כל שלב יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה

למחלקה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. נספח הביצוע יציג את אתרי ההתארגנות, עירומי עפר, יעדי סילוק עודפי עפר, טיפול בפסולת בניה, אמצעים למניעת פגיעה באמת המים ובעצים בוגרים בשטח התכנית, אמצעים למניעת רעש ולמניעת אבק על שימושים רגישים בסביבה וכו'.

10. תנאי למתן היתר בניה להקמת המבנים והמתקנים בתכנית הינו הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

11. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעניין מטרדי רוח.

12. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעניין עירוב השימושים.

13. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם אגף מבני ציבור בעירייה לעניין השטחים לצרכי ציבור.

14. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה קרקע של הבניינים 1-3 בתא שטח 1A (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

תנאים לאכלוס:

1. בתא שטח 1A: ביצוע השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת והעברתם לידי העירייה.
2. ביצוע פיתוח השצ"פ, הכיכר העירונית והשטחים בזיקת הנאה.

6.7

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27337/0 "ירושלים, דרך חברון" י"פ:



עתיקות	6.7
<p>4923 עמ" 4985 מיום: 26/09/2000 27344/0 ; "ירושלים, אמת המים העליונה (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4985 מיום: 26/09/2000 ; 2815/0 "רמת רחלי" י"פ : 4224 עמ" 3880 מיום: 23/06/1994 ; 6052/0 "ירושלים, אמת המים העליונה" י"פ: 4224 עמ" 3849 מיום: 23/06/1994 ; 4221/0 ירושלים, דרום דרך חברון הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; וונה הדפסה 52 תכנון זמין); חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במינונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. מקטע אמת המים העליונה של ירושלים המצוי בתחומי התכנית ובגבולה, ישומר בהתאם לתכנית שימור שתוכן.</p> <p>7. אמת המים המסומנת לשימור בתשריט ובנספח הבינוי, תשומר בהתאם לתכנית שימור שתוכן, ותשולב בפיתוח השטח באופן אשר יאפשר את שימושה ונגישותה לכלל הציבור.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
איחוד וחלוקה	6.9
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב.</p> <p>3. השטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת תכנית חלוקה החדשה בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק וירשמו בהתאם לדין ע"ש העירייה.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
<p>1. מבנים 3\2\1 יסומנו בשיא הגובה בסימון לילה לפי ת"י 5139 לסימון מכשולי טיסה.</p> <p>2. גובה המאושר הוא 878 מ' מעל פני הים ו 109 מ' מעל פני השטח כולל מתקנים טכניים.</p> <p>3. במידה ונדרש הקמת עגורן \ מנוף יש לתאם בנפרד עם משרד הביטחון.</p> <p>4. במקרה של תקלה בתאורת הסימון יש להודיע מיידית לגף חרום בחיל האוויר בטלפון 03-6062272.</p> <p>5. שבועיים לפני תחילת עבודות הבניה יש לשלוח הודעת הקמה לפקס 03-60659954 או לדוא"ל air21@idf.gov.il, יש לוודא קבלת הודעה בטלפון 03-6063866.</p> <p>6. הקמה של מבנה \ מנוף \ עגורן מעל 60 מ' מעל פני השטח יהא תיאום עם רשות תעופה האזרחית.</p>	

תשתיות	6.11
<p>1. תותר מעבר תשתיות בדרכים ובשטחים ציבוריים, במבנים ומוסדת ציבור ובשטח למתקנים הנדסיים.</p> <p>2. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחומי המגרשים המיועדים לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. כלול בזה הצבת ארוני סעף, שעוני מים, קירות תמך, העברת קווי ביוב וכיו"ב.</p> <p>4. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם תתבצע באחריות מבצע העבודות או בעלי הזכויות בתאי השטח.</p> <p>5. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת הרשות המקומית.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.12
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).</p>	



איכות הסביבה	6.13
<p>א. מטרדי רעש :</p> <p>1. על גבול החצר של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי תוקם גדר אקוסטית בגובה 2-3 מטר או כפי שיקבע בתכנון מפורט. יעילותה ל גדר זו הינה בהפחתה של 5dBa לפחות. המיגון מוצג באיור לעיל.</p> <p>2. פתחי החלונות במבנה הדרומי יופנו לכיוון מזרח/דרום-מזרח.</p> <p>ב. זיהום אוויר :</p> <p>1. מומלץ כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה במפלס גג הבנין הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>2. תכנית אוורור החניון תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להפעלת החניון.</p> <p>ג. מניעת מפגעים בשלב ההקמה :</p> <p>1. על גבול החצר של המבנה הצפוני והמבנה הדרומי תוקם גדר אקוסטית בגובה 2-3 מטר או כפי שיקבע בתכנון מפורט. יעילותה ל גדר זו הינה בהפחתה של 5dBa לפחות. המיגון מוצג באיור לעיל.</p> <p>2. פתחי החלונות במבנה הדרומי יופנו לכיוון מזרח/דרום-מזרח.</p> <p>3. מומלץ כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה במפלס גג הבנין הגבוה ביותר. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>4. תכנית אוורור החניון תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי</p>	



6.13 איכות הסביבה
להפעלת החניון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אופן מימוש התכנית בכל תא שטח.	ניתן לממש כל תא שטח בנפרד מיתר תאי השטח בכפוף למפורט להלן, והמימוש בכל תא שטח יבוצע בהינף אחד. ניתן לממש את שטחי הבניה עד מפלס דרך חברון בנפרד משטחי הבניה העיליים.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 1A	הצגת תכנית פיתוח לתאי שטח 5 ו-9 למהנדס העיר או מי מטעמו
3	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 2	1. הצגת תכנית פיתוח לתאי שטח 4 ו-1 B1 למהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תיאום הגישה התת-קרקעית לחניון של תא שטח 3.
4	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 3	1. הצגת תכנית פיתוח לתא שטח 6 (הכיכר העירונית) למהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תיאום הגישה התת-קרקעית לחניון של תא שטח 2.
5	תנאי למתן היתר בניה ל- 100 יח"ד אחרונות בשטח התכנית.	ביצוע בפועל של מעגל התנועה ברח' טאבליא בדומה למפורט בנספח התנועה.
6	תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 1A	1. השלמת פיתוח תאי שטח 5 ו-9. 2. השלמת ביצוע השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת והעברתם לידי העירייה.
7	תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 2	1. השלמת החניון התת-קרקעי בתא שטח 2. 2. ביצוע בפועל של מעבר תת-קרקעי בין תא שטח מס' 2 לתא שטח מס' 3. 3. השלמת הפיתוח בתאי שטח 4 ו-1B.
8	תנאי למתן טופס 4 בתא שטח 3	השלמת פיתוח תא שטח 6 (הכיכר העירונית).

7.2 מימוש התכנית

פרק זמן למימוש התכנית כ-10 שנים