

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0547992

שער דרום - דרך חברון פינת דרך משה ברעם, א.ת. תלפיות

ירושלים

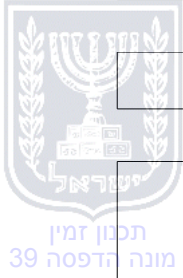
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית המוצעת נמצאת בשטח שבין דרך חברון ממזרח ודרך בית לחם ממערב ובסמיכות לאזור התעשייה תלפיות. על שטח זה חלות הוראות תכנית 12266 המאפשרת הקמת שלושה בנייני מגורים חדשים, האחד, בפינת דרך חברון - דרך משה ברעם, בן 18 קומות מעל לדרך חברון ו 21 קומות מעל דרך בית לחם ומעל ל 3 קומות חניון, ושני בניינים נוספים בני 9 קומות מעל דרך חברון ו 12 קומות מעל דרך בית לחם ומעל ל 3 קומות חניון.

התכנית המוצעת הזו שהינה תכנית בסמכות מחוזית, מבקשת לשנות יעוד מאזור מגורים ג' ואיזור מגורים ד' ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. להגדיל את זכויות הבניה, מספר יח"ד ולעדכן את הבינוי והשימושים בהתאם למדיניות הוועדה לבינוי לאורך צירי הרק"ל מתאריך 26.07.16. כן מוצעת תוספת קומות לבנייני המגורים הסמוכים לדרך חברון ל 30 קומות מעל הכניסה הקובעת (דהיינו דרך חברון). ולבנין עבור שימושים אחרים שלא למגורים והסמוך גם הוא לדרך חברון ל 20 קומות מעל הכניסה הקובעת (דהיינו דרך חברון). התכנית מציעה, כפועל יוצא של השינויים המוצעים, שינוי בקווי הבניין העיליים והתת קרקעיים, הסדרה מחדש של הכניסות והיציאות אל המגרש, הן של כלי רכב פרטיים הן של רכב פינוי אשפה ושרות וכו'. תוך הגדרת שימושים מעורבים, למגורים תעסוקה מלונאות ומסחר בהתפלגות שנקבעה במדיניות. במפלס דרך בית לחם מציעה התכנית חזית מסחרית הפונה אל השצ"פ שלאורך דרך בית לחם ותחומה בארקדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שער דרום - דרך חברון פינת דרך משה ברעם, א.ת. תלפיות

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0547992

מספר התכנית

7.965 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220459
	קואורדינאטה Y	627956

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך חברון	ירושלים

א.ת.תלפיות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30128	מוסדר	חלק	31, 33, 45-49	18, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2013	4672	6593	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 12266 בתחומה	החלפה	12266
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב בתחומה	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 62 בנושא החזית המסחרית בלבד בתחומה, בכל יתר הנושאים תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	כפיפות	62
06/06/2013	5167	6605	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0092098 בתחומה	החלפה	101-0092098
12/01/1961		883	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 920 בתחומה	החלפה	920



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמציה אהרנסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 28 02/07/2017	ראובן אלסטר	25/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 1א' - תוכניות. מודגש בזאת כי נספח בינוי מס' 1א' הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה הגג העליון של המבנים, מספר קומות מרבי וקווי בניין מרביים.	12: 55 18/03/2020	אמציה אהרנסון	10/02/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 1ב' - חתכים וחזיתות. מודגש בזאת כי נספח בינוי מס' 1ב' הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה הגג העליון של המבנים, מספר קומות מרבי וקווי בניין מרביים.	12: 59 18/03/2020	אמציה אהרנסון	10/02/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש	11: 31 13/02/2019	ראובן אלסטר	05/02/2019	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		13: 01 18/03/2020	לנה קורנבליט	11/03/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		11: 36 17/02/2020	איל קראוס	10/02/2020	1	1: 250	מנחה	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
	פרטי			ש.ב.ח שער לירושלים בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6723339	02-6723339	
	פרטי			רמי לוי שיווק השיקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6723339	02-6723339	

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.ב.ח שער לירושלים בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6723339	02-6723339	
פרטי			רמי לוי שיווק השיקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6723339	02-6723339	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח/מ.מ.י	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	amaliaa@mami.gov.i
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	יפו	1	02-6297777	02-6295923	rirena@jerusalem.m uni.il
חוכר				ש.ב.ח שער לירושלים בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6723339	02-6723339	
חוכר				רמי לוי שיווק השיקמה בע"מ	ירושלים	האומן	15	02-6723339	02-6723339	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

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	אמציה אהרנסון	29632	אמציה אהרנסון - אדריכל ומתכנן ערים	ירושלים	בית"ר	2	02-6734494	02-6734493	office@aaron-arc.com
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס - הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	לנה קורנבליט	44172	ירון-ארי אדריכלות נוף	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6239363		office@yaron-ari.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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 שני בניינים למגורים בני 30 קומות מעל דרך חברון ובנין למשרדים/תעסוקה/מלונאות בן 20 קומות מעל דרך חברון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש של החלקות בשטח התכנית בהסכמת כל הבעלים,
2. שינוי במערך יעודי הקרקע ממגורים, שפ"פ, שצ"פ וטיילת ליעודי מגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות. ביטול שפ"פ.
3. קביעת היקף שטחי בניה חדשים למגורים וקביעת היקף שטחי בניה למשרדים, מסחר, מלונאות ומוסדות ציבור.
4. קביעת הוראות בניה:

  - א. שינוי קווי הבניין המאושרים וקביעת קווי בניין חדשים תת קרקעיים ועיליים לשימוש המגורים, המשרדים/מלונאות ומוסדות הציבור.
  - ב. קביעת חזית מסחרית.
  - ג. קביעת גובה בניינים ומספר קומות מרבי בתחום התכנית.
  - ד. קביעת מספר יח"ד מרבי.
  - ה. קביעת הנחיות בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי.
  5. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.
  6. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
  7. קביעת שטחים לצרכי ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	7
דרך מוצעת	9, 8, 6 - 3
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	1
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	2
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	9, 8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	202	2.54
טיילת	980	12.32
מגורים ג'	1,813	22.79
מגורים ד'	2,101	26.41
שפ"פ	402	5.05
שצ"פ	2,457	30.89
<b>סה"כ</b>	<b>7,955</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	202.7	2.54
דרך מוצעת	1,227.45	15.41
מגורים מסחר ותעסוקה	4,196.69	52.69
שטח ציבורי פתוח	2,337.98	29.35
<b>סה"כ</b>	<b>7,964.81</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים                      ב. מסחר                      ג. משרדים/תעסוקה/מלונאות                      ד. מעון יום בן 3 כיתות, 2 כיתות גן ובית כנסת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת שני מבנים למגורים בני 30 קומות ובנין לשימושים אחרים (שלא למגורים) בן 20 קומות, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניינים (מפלס דרך חברון) מעל 3 קומות המגשרות בין מפלס דרך חברון ומפלס דרך בית לחם, ומתחתם 7 קומות ( או ככל שידרש ע"פ התקן המחייב לעת הבקשה למתן היתר בניה) תת קרקעיות המשמשות לחניון, מחסנים וחדרים טכניים כגון חדרי מכונה, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי אשפה, חדרי שנאים וכדומה ככל שידרשו.</p> <p>2. שני מבנים, בניינים A ו B ישמשו למגורים, מסחר, גן ילדים ובית כנסת. בנין C ישמש למשרדים/מלונאות, מסחר, גן ילדים ומעון יום. גג קומת המסחר שבמפלס השצ"פ ישמש בחלקו לחצרות מעון היום ולכיתת הגן.</p> <p>3. בחזית דרך חברון, תותר בניית קומת מסד בקו בנין 0 עבור שימושים למסחר/משרדים בלבד.</p> <p>4. לא תותר הקמת דירות או גינות פרטיות במפלס קומת הקרקע בחזית הפונה לדרך חברון וכן בקומת הקרקע הפונה לשצ"פ במפלס דרך בית לחם.</p> <p>4. היקף השטחים המרביים של המשרדים ו/או המסחר ו/או המלונאות לא יפחת מ 25% מסך השטחים המרביים בתכנית (למעט השטחים לצרכי ציבור שיבואו בנוסף).</p> <p>5. לאורך קיר התמך שבין בניינים A ו B, B ו C, ומתחת למפלס דרך חברון, יותרו חללים לשימושים עיקריים למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות ו/או מוסדות ציבור וכן למטרות שרות כגון מתקנים וחללים טכניים אחרים.</p> <p>6. לפחות 20% מסה"כ יח"ד בתכנית יהיו בשטח של עד 85 מ"ר מרבי ליח"ד.</p> <p>7. גודל קומה טיפוסית של המבנים A ו B לא יעלה על 600 מ"ר לרישוי (כולל מרפסות זיז).</p> <p>8. מספר יח"ד דיור בקומה יקבע לעת הבקשה למתן היתר בניה</p> <p>9. תותר הגדלה של תכנית בנין C ככל שידרש בתחום קווי הבנין.</p> <p>10. חצר גן הילדים שבבנין C תהיה מקורה בחלקה כמפורט בנספח הבינוי. שטח זה יבוא בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. התנאים למתן היתר בניה יחייבו הצגת תכנית הכוללת את אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר, טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר וכיו"ב.</p> <p>2. בתחום כל תא שטח יינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישות והגדרות מחלקת שפ"ע ויתר השטח יגונן או ירוצף וכל זאת על חשבון מגיש הבקשה להיתר.</p> <p>3. גדרות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי יהיו אחידות, יבנו מאבני הבנין ויקבעו בתוכניות מפורטות כחלק ממסמכי ההיתר.</p> <p>4. החניון התת-קרקעי, בקטעים המגוננים יחופה באדמת גן בעומק מינימלי של 0.6 מ' למטרות גינון ובעומק של 1.5 מ' באופן נקודתי ( אפשר באדנית בנויה ומוגבהת) לשם נטיעת עצים.</p> <p>5. לא יותרו קירות תמך או קירות פיתוח במפלס קומת הקרקע למעט לצורך הנגשת הכניסה.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>6. מפלסי הפיתוח של הרחבות המוצעות בין הבניינים במפלס דרך חברון יהיו תואמים והמשכיים למפלסי הפיתוח של המדרכה הסמוכה, למעט במקומות בהם שיפוע המדרכה אינו מאפשר זאת.</p> <p>7. מפלסי הכניסה למבנים יקבעו בהתאמה למפלסי הפיתוח של המדרכה ועד לגובה של 50 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוך לפתח הכניסה למבנה.</p> <p>8. להבטחת אופייה הפעיל והתומך רחוב של החזית ייקבע שלא יותרו קירות תמך או קירות פיתוח במפלס קומת הקרקע למעט לצורך להנגשת הכניסה למבנים וכן במקומות בהם שיפוע המדרכה אינו מאפשר המשכיות עם רחבות הכניסה לבניינים וכי לא תותר הקמת גדרות בחזית, למעט בחצרות הקשורות בשטחים ציבוריים מבונים.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר הבניה יהיה תאום עיצוב החזיתות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו בהתאם לעקרונות המוצעים לתכנית המתאר החדשה לירושלים בנוגע לחומרי הגמר ועיצוב המגדלים.</p> <p>2. יותר השימוש בחומרים הבאים : קירות וחזיתות הבנין יחופו כדי 50% באבן טבעית מרובעת ומעובדת בסיתות , סריקה, שריפה וכיו"ב , השימוש באבן נסורה חלקה שאינה מעובדת אסור , ביתרת השטחים יותר שימוש בחומרים עמידים כגון אלומיניום, קירות מסך , זכוכית , בטון חשוף, פלדה, פנלים מ HPL וכדומה.</p> <p>3. תותר הקמת מרפסות זיזיות בתחום קווי הבנין . המרפסות יבנו מחומרים כגון פלדה/בטון חשוף/חיפוי אלומיניום וישולבו בהן מעקות זכוכית ו/או ברזל.</p>
ד	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. קומת הקרקע בתא שטח 1 הפונה לדרך בית לחם ולשצ"פ תיועד עבור שימוש מסחרי כגון חנויות/בתי קפה וכן כניסה מישנית לדיירי מבני המגורים, המשרדים/מלונאות ומוסדות הציבור.</p> <p>2. קומת הקרקע בתא שטח 1 הפונה לדרך חברון תיועד עבור שימוש מסחרי כגון חנויות/בתי קפה וכן כניסה ראשית ללובאי מבני המגורים, המשרדים/מלונאות, וגישה לכיתת הגן הממוקמת בקומה 0, שמתחת לקומה זו, ולמגורים בעורף המסחר.</p> <p>3. על החזית המסחרית יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים התש"מ 1980.</p>
ה	<p><b>גגות</b></p> <p>1. על גגות המבנים יותר לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מתקני מיזוג אוויר, מעליות, קולטי שמש , מאגרי מים , חדרי משאבות, גנרטור וכיו"ב. תכנון המתקנים יובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר לשם בחינה עיצובית ואסתטית של המוצע.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום הכיכרות וכמסומן בתשריט תינתן זיקת הנאה בלתי מוגבלת למעבר רגלי. בנוסף, בתכנית הבקשה להיתר, יוגדר מעבר מונגש בין דרך חברון לכיכר המסחרית שבמפלס דרך בית לחם, אשר גם בו תינתן זיקת הנאה בלתי מוגבלת למעבר רגלי עבור כלל הציבור.</p> <p>זיקת זו תתבסס על מעבר מדרגות מבונות ומעלית.</p>



<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. אזור לגינון ופיתוח לכלל הציבור.</p> <p>ב. מנהרה - מעבר תחתני לחניון תת קרקעי כמסומן בתשריט</p> <p>ג. שטח חצר לשימוש גן ילדים.</p> <p>ד. גישה לרכב כבוי/אספקה/אשפה</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תותר בתחום השצ"פ, כניסה מבונה מקורה בחלקה לכלי רכב והולכי רגל לחניון שבתא שטח 1 בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר גישה לרכב כיבוי והצלה וכן לרכב לפינוי אשפה.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הכניסה לחניה תהא מקורה כמפורט בנספח הבינוי עם כיסוי קרקע מספיק לשם שתילת צמחיה.</p> <p>2. יבוצע פיתוח שיאפשר את השימוש בשטח המקורה כחלק מהשצ"פ.</p> <p>3. כן יבטח כי השיפועים והטופוגרפיה של השטח המקורה יאפשרו שימוש בשטח זה כחלק מהשצ"פ ולא יפגעו ברצף השצ"פ. נושא זה יתואם עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>4. מפלסי הפיתוח של השצ"פ יהיו תואמים והמשכיים למפלסי הפיתוח הסופיים של מדרכות דרך בית לחם והאומן, הארקדה והכיכר המוצעת, זאת למעט אזור הכניסה לחניון התת קרקעי והאזור המסומן כמעבר תת קרקעי בתשריט. הוראה זו הינה מחייבת.</p> <p>5. מפלסי דרך שרות לכבאית יהיו המשכיים למפלסי השצ"פ. הוראה זו הינה מחייבת.</p> <p>6. לא תותר חציצה באמצעות רכיבי בינוי או פיתוח או הפרשי מפלסים בין השצ"פ ובין הארקדה והכיכר ודרך בית לחם, למעט מעל הכניסה לחניה ובשוליה. הוראה זו הינה מחייבת.</p> <p>7. שטח הכניסה המקורה שבתחום השצ"פ לא יחשב במניין השטחים המותרים לבניה בתא שטח 01.</p>
<b>ג</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בחלקו הדרומי של השצ"פ הוגדר בתשריט שטח להנחיות מיוחדות. בשטח זה יותר שימוש לצורך התארגנות לצורך הקמת המבנים שבתא שטח מס' 01. בגמר העבודה וכתנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה C, יוחזר המצב בשטח זה לקדמותו לשביעות רצונה של מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>2. בחלקו הצפוני של השצ"פ הוגדר בתשריט שטח להנחיות מיוחדות. בשטח זה יותר שימוש לצורך חצר כיתת גן שבתא שטח מס' 01.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, למעט מסילת ברזל.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(5)	(5)	(5)	3	30	100 (4)	302	1025.9	43054	(3) 5534	850	(2) 8000	) 28920 (1)	4196.7	A, B	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	3	20	67 (6)		299.99	12590		1850	(2) 2590	(2) 8150	4196.7	C	1	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)	(8) 7				613.32	26500	) 26500 (7)				4196.7	A, B, C	1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	(5)	(5)					22.28	935		935			4196.7		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה



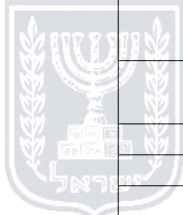
אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(5)	A, B	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	C	1	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)	A, B, C	1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
(5)		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1. יותר ניוד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת
2. יותר ניוד שטחים המיועדים למגורים לשטחים לשימושים אחרים.
- (2) 1. יותר ניוד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) 1. ככל שתידרש הקמת חדר טרנספורמציה בתחום התכנית, יתווספו שטחי בניה לצורך הקמת חדר הטרנספורמציה בגודל שיקבע ע"י חברת החשמל ובלבד שהוא יהיה תת קרקעי במלואו.
- (4) מעל לגובה זה יותר :
1. בניית מסתור לציוד ומתקנים טכניים בגובה 3.30 מ' או כפי שידרש
2. בניית מאגר מים בגובה 6.60 מ'.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) מעל לגובה זה יותר
1. בניית מסתור לציוד ומתקנים טכניים בגובה 3.30 מ' או כפי שידרש
2. בניית מאגר מים בגובה 6.60 מ'.
- (7) 1. תותר תוספת שטחים לקומות תת קרקעיות נוספות לצורך שטחי חניה בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
- (8) מתחת לקומות מגורים תחתונה, סה"כ 10 קומות מתחת לכניסה הקובעת
2. תותר בניית קומות תת קרקעיות בקו 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תוכנית בינוי ופיתוח.
- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו על סמך בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח שטח. תוכנית בינוי ופיתוח שטח תכלול בין היתר:
  - א. תכנית פיתוח ותשתיות בקנה מידה 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
  - ב. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי ותכלול: תכנון מפורט של מערכות תשתית כגון - דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, ומים. התוכנית תיכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה אופייניים ופרטי מסתורי כביסה.
  - ג. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע של העיריה.
  - ד. כניסה לחניון מקורה עם כיסוי קרקע מעל המספיק לצמחיה ומשתלב בטופוגרפיה עם השיפועים המאפשרים נגישות ואי פגיעה ברצף של השצ"פ.
2. תכניות מפורטות לתשתיות.
 

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון התשתיות יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

  - א. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 סלולרים), 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 עליו ויכללו אמצעים להקטנתו ולהגברת החילחול. תכנית הניקוז תוגש לאישור עיריית ירושלים.
  - ד. היתרי בניה ינתנו 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. - כל האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין.
3. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תוכניות לפיתוח השצ"פ ולשטחים המסומנים בזיקת הנאה, הכל בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשה ואישור תכניות מפורטות לפיתוח כבישים סביב המתחם בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תוכניות תנועה וחניה מפורטות לאישור מחלקת הדרכים של עיריית ירושלים ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.
6. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, משימושים כגון חניון ואוטובוס וכן פירוט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
8. תנאי להיתר הבניה, הוא ביצוע בדיקה אקוסטית סביבתית לעמידה בקריטריונים מקובלים, ובהתאם לממצאים, הטמעת ההמלצות בהגשה להיתר (מיגון דירתי או אחר) ככל שידרש. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת ההמלצות למיתון רוח בתוכניות להיתר. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבניין הכול באישור מהנדס העיר
10. מיקום מתקנים ושלטים.
- א. אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
- ב. קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 6.2

## תנאים למתן היתרי בניה

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אלמנטים של בניה ירוקה מוטמעים בתוכניות להיתר לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור בכתב מח"יי מחוז י-ם.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבטחון עבור בניינים בגובה 10 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין .
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת האמצעים להפרדת הפסולת במקור מכל השימושים שבכל מבנה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף התברואה.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס
16. הגשת נספח אקלימי המציג בדיקת המבנים במודל ממוחשב יעודי אשר הינו בעל יכולת מוכחת להציג את האמצעים המפורטים, אדריכליים ואחרים (מיקום מדוייק,מידת האטימות של חומר וכדומה) למיתון השפעת הרוח. החלטה בקשר לסוג המודל והתאמת יכולתו להצגת הפתרונות הנדרשים תיקבע בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. האמצעים להשפעת מיתון הרוח לא יחשבו במנין השטחים ולצורך הקמתם תותר חריגה סבירה מקווי בניין, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. האלמנטים שייקבעו יופיעו באופן מפורט בהיתרי הבניה לבתי המגורים ולמרחב הציבורי. הנספח האקלימי יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים והחלטותיה יוטמעו בהיתר הבניה.
17. תאום עם האגף למבני ציבור בעירית י-ם, לענין השטחים הציבוריים המבונים בתכנית.
18. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המנהל הקהילתי לעניין הסדרי התנועה הזמניים במהלך עבודות הבניה.

## 6.3

## איכות הסביבה

1. הוראות לעבודות עפר, עבודות הקמה וטיפול בפסולת בניין :
- א. באחריות יזם התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת דו"ח לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה. אשר יציג

את הפתרונות הנדרשים למניעת מפגעים ולטיפול בעודפי עפר ובפסולת בשלב ההקמה. הדו"ח יפרט את הנושאים דלהלן:

- יעדי סילוק עודפי עפר.
- אופן הטיפול בפסולת הבניה - מחזור הפסולת ויעדי סילוקה.
- במידה ותימצא, אופן הטיפול בפסולת אסבסט.
- מניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק בשלב ההקמה.

2. מניעת מפגעי רעש - בשלב ההקמה:

- א. שעות העבודה תהנא על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992.
- ב. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979.
- ג. הרעש המצטבר מאתר בניה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. ערכים אלו הינם מפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) בתוספת 20dba מחוץ למבנה. במידה ומפלסי הרעש יחרגו מהערכים הנ"ל ינקוט היזם באמצעים להפחתת רעש.
- ד. מפלס התנודה הנגרמת עקב ביצוע העבודות, לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקן DIN4150 חלק ג'.
- ה. רעש ממערכות מכאניות (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 בעיריה.

- ז. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. הקבלן ינקוט באמצעים למניעת מפגעים מאתרי העבודה וההתארגנות על פי דרישת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

3. מניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר - בשלב הקבע:

- א. בחזיתות המבנים הפונות לכיוון דרך חברון ובחזיתות הניצבות יבוצע טיפול אקוסטי בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי.
- ב. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי, משני צידי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים.
- ג. הרעש המצטבר ממערכות מכאניות אשר תופעלנה (מערכות אוורור של חניונים, מערכות מיזוג אוויר וכו') לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.
- ד. 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 הסביבה בעיריה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חו"ד סביבתית (רעש וזיהום אוויר) לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה, אשר תפרט את הפתרונות למניעת המפגעים מהעבודות השונות ואת הטיפול האקוסטי במבנים.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חו"ד אקוסטית, אשר תקבע במידת הצורך את הפתרונות למיגון אקוסטי דירתי.

- ז. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ של החניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות סביבה ובהתאם להנחיותה.
- ח. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון, או כל פתרון אחר שיהא מקובל על המחלקה לאיכות הסביבה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
4. חדרי שנאים ומתקני חשמל אחרים:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת סקר בטיחות מקדים לענין כמויות הקרינה הצפויות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

איכות הסביבה	6.3
<p>והאמצעים הנדרשים לצורך עמידה בספי החשיפה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. הסקר יציג את רמת החשיפה המצטברת מחדרי השנאים ומתקני החשמל האחרים.</p> <p>5. בניה ירוקה.</p> <p>בתכנון המפורט ייושמו ככל הניתן אלמנטי הבניה הירוקה על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.</p> <p>6. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית י-ם, ואישורה יהיה תנאי למתן רשיון עסק.</p> <p>7. לשימושי הסעדה יקבעו אמצעים לפליטת זיהום אוויר ו/או מסננים למניעת מטרדי ריח אשה.</p> <p>8. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכתלי בתי העסק במרחב הציבורי.</p> <p>9. תנאי לטופס 4 (תעודת גמר) , תיאום מול היחידה הסביבתית בנושא מרחקי ההפרדה מחניון 'אגד'.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 39

ניהול מי נגר	6.4
<p>1. המגרשים ינוקזו לכיוון דרך בית לחם.</p> <p>תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו ולהגברת החלחול. תכנית הניקוז תוגש לאישור עירית ירושלים.</p> <p>2. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. דרכים: בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבבים וחדירים.</p> <p>4. שטחים פתוחים: תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול 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.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 39

חניה	6.5
<p>1. מס' מקומות החניה יהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה לקבלת היתר הבניה ובתאום עם המחלקה לחניה והסדרי תנועה בעירית ירושלים</p> <p>2. החניה תהא תת קרקעית ע"פ המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. בנוסף למקומות החניה שידרשו ע"פ התקן, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יוקצו חניות אורחים בהיקף של 10% ממספר יחידות הדיור המבוקשות, מעבר לכך יוקצו מקומות נוספים עד לסך כולל של 40 חניות, שיסופקו ע"י חניות מגורים שלא ישויכו או יוצמדו ליחידות דיור. הגישה למקומות חניה אלה תהיה חופשית.</p> <p>4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 39

סטיה ניכרת	6.6
<p>1. מס' הקומות המרבי עבור מבני המגורים A ו B מעל דרך חברון (30 + 2 קומות טכניות) בתכנית זו הינו מחייב, כל תוספת קומה מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק</p>	

6.6	סטיה ניכרת
	<p>התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מסי' הקומות המרבי עבור המבנה לשימושים אחרים (שלא למגורים) C מעל דרך חברון (20 + 2 קומות טכניות) בתכנית זו הינו מחייב, כל תוספת קומה מעבר לכך תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. גובה מרבי של קומת מגורים יהיה 3.3 מ', למעט הדירות בקומות הגג בהן יתאפשר גובה מרבי של 4.3 מ'. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. מפלסי הגגות המרביים ביחס למפלסי ה 0.00 המסומנים בנספח הבינוי של תכנית זו הינם מחייבים וכל הגבהה שלהם, למעט גמישות של 0.5 מ', תחשב כסטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר מרבי, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>6. היקף השטחים המרביים של המשרדים ו/או המלונאות ו/או המסחר לא יפחת מ 25% מסך השטחים המרביים בתכנית, למעט שטחים לצרכי ציבור, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>7. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום שטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>8. לא יותר ניווד שטחים משימושים שאינם למגורים אל שימושי מגורים. כל שינוי מהוראה זו, יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>9. מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי המוצג בנספח הבינוי, הינו מחייב. כל שינוי מהוראה זו, יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>10. חזית קומת הקרקע של המבנים כלפי השצ"פ תכלול שטחי מסחר (בהיקף שלא יקטן מהמוצע בנספח הבינוי), משרדים וכניסות למבנים ושטחים ציבוריים מבונים בלבד. הוראה זו הינה מחייבת. כל שינוי מהוראה זו, יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>11. חזית קומת הקרקע של המבנים כלפי דרך חברון ופינת רחוב האומן תכלול שטחי מסחר (בהיקף שלא יקטן מהמוצע בנספח הבינוי), מלונאות, משרדים וכניסות למבנים ושטחים ציבוריים מבונים בלבד. הוראה זו הינה מחייבת. כל שינוי מהוראה זו, יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>12. הוראות פיתוח כפי המפורט בסעיף 4.2 ב ובסעיף 4.1.2 ב סעיף קטן 6,7 הינם מחייבים וכל שינוי מהוראות אלה ומעקרונות שבניספח בינוי או פיתוח יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
6.7	עתיקות
	<p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>1. התכנית תוגש לאישור מורשה נגישות מתו"ס ותבטיח בין היתר:</p> <p>א. רחבות הערכות בשטחים המשוטפים של המגורים ע"פ ת"י 1918 חלק 3.1.</p>

6.8	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>
	<p>2. פתוח השצ"פים והמעברים יעשה בהתאמה לאנשים עם מוגבלויות ויחד עם כלל הציבור.                  3. המדרכות והמעברים יהיו נגישים ברוחב 1.30 מ' נטו.                  4. עמידה בחוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, תקנות התכנון והבניה והתקנים הישראליים הרלוונטיים.</p>
6.9	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p>
	<p>1. יש להבטיח שבתא שטח מס' 01 (בנינים בגובה 30 קומות) יצאו שני חדרי המדרגות אל הגג.</p>
6.10	<p><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970                  2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
6.11	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>א. מים</p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>2. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמנין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמנין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>4. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמנין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>5. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>7. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתיות המים העירוניות.</p> <p>8. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר "4 עם שתי יציאות "3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>9. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6.</p> <p>10. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>11. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>1. עבור אספקת החשמל לפרוייקט ישולבו 2 חדרי שנאים, עבור 3 שנאים כ"א, במפלס 2- בפינה הצפון מזרחית של המתחם ובצמוד לצומת דרך חברון ודרך משה ברעם עם כניסה נפרדת ופתח להכנסת ציוד כפי שמתואם עם חח"י ומסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי</p>



תשתיות	6.11
<p>גישה, כניסה לאנשים וכו'.</p> <p>3. תנאי למיקום חדרי השנאים - אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חח"י ורכבי משא.</p> <p>4. בפרוייקט מתוכנן חניון תת קרקעי סמוך לכבל מתח עליון תת-קרקעי הקיים בדרך חברון ודרך משה ברעם. סוג הכבל במקום זה רגיש לרעידות, בשלב הכנת התכניות המפורטות להיתר בניה יש לערוך תאום מדוקדק מול מדור מתח עליון של חח"י מחוז י-ם בדבר שיטת החפירה, הדיפון והביסוס על מנת להימנע מסיכונים שעלולים להתרחש בזמן ביצוע העבודות.</p> <p>5. תשתיות קיימות : בתחום התכנית ובסמוך לגבולות המתחם קיימת תשתית של חברת החשמל. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י בכל מיקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. ההעתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במחלקה המסחרית של חח"י מחוז י-ם.</p> <p>6. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר תשתית חלופית על פי הצורך.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.12
<p>ביוב :</p> <p>לעת הגשת תכנית מפורטת, יש להציג פתרון ביוב ע"פ תמ"א 34.</p> <p>תברואה :</p> <p>1. במגדלי המגורים בני 30 קומות יותקנו מצנחי אשפה.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה יוכן נתוח הנדסי שיתאר את פתרון פנוי האשפה המוצע, כולל נפחים, כלי אצירה ושיטת פינויים, ע"י יועץ המתמחה בפינוי אשפה. הדו"ח יוגש למחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. לשטח המסחר שבפרוייקט ייוחד פתרון נפרד כולל אמצעים למחזור אשפה.</p> <p>4. חב' האחזקה של הפרוייקט תטפל בנקודות הריכוז ובדחסניות שיוותקנו בפרוייקט.</p>	



קווי בנין	6.13
<p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. קו הבנין הינו עבור 2 מבנים בני 30 קומות ובנין בן 20 קומות. קו הבנין המחבר בין המבנים הינו עבור קומות 2, -1, 0 בלבד. שטח משותף זה ישמש למסחר, מגורים ומחסנים וכניסה לגרעיני המבנים.</p> <p>3. קו בנין עילי הינו עבור שטחי הארקדה במפלס דרך בית לחם.</p> <p>4. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	



איחוד וחלוקה	6.14
<p>1. השטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו, יופרשו במסגרת תכנית החלוקה החדשה בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק וירשמו בהתאם לדין ע"ם העיריה.</p> <p>2. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה</p> <p>3. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.</p> <p>4. עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך ארבעה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>5. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

6.15	רישום שטחים ציבוריים
	<p>סימון בניספח בצבע חום</p> <p>1. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה לשימוש לגני ילדים מעון יום ובית הכנסת כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום גני הילדים. התכנון המפורט של המוסד הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור.</p> <p>3. בעלות העיריה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שמסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>4. יחתם הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין יזם התכנית ע"פ סעיף 198א' לפקודת העיריה שבמסגרתו יבנו מעון היום, כיתות גן ובית כנסת כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p>

6.16	זיקת הנאה
	<p>1. במגרש מס' 1, במפלס דרך חברון, בשטחים המסומנים בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.</p> <p>2. במגרש מס' 1, במפלס בית לחם, בשטחים המסומנים בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים, תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.</p>

6.17	בטחון ובטיחות
	<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון יכלול את המגדל המתוכנן בתא שטח 01 בפנית דרך חברון דרך משה ברעם, כולל החניון שמתחתיו והגישה אל החניון וכן את השצ"פ כולל הפיתוח מעל קירוי הכניסה לחניון וכאמור בסעיף 4.2 לעיל. כל אלה לשיעור רצונה של מחלקת שפ"ע ומחלקת מהנדס העיר בעיריית ירושלים.	תנאי להיתר בניה ראשון יהא תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו והגשת תוכנית פיתוח כוללת לצומת דרך חברון.
2	תנאי לקבלת היתר בניה למבנה המגורים האמצעי (B)	אישור היתר בניה למבנה המשרדים מלונאות ומסחר (C), למעט הקמת החניון בכל תחום המגרש. למען הסר ספק, היתר חפירה לא יחשב לענין תנאים אלו כהיתר בניה.
3	תנאי לאכלוס מבנה המגורים האמצעי (B)	מתן תעודת גמר/היתר אכלוס למבנה



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המשרדים/מלונאות (C), השלמת פיתוח השצ"פ במלואו להנחת דעת מהנדס העיר והעברת השטחים הציבוריים הבנויים הכלולים בהיתר ברמת מעטפת לידי עיריית ירושלים.

## 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהא 5 שנים מיום אישורה כדלקמן :

משך הזמן להוצאת היתר בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהא 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לענין זה. ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן התוקף, יעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם, אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39