

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0657601

שערי ציון



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/07/2020

לאשר את התוכנית

07/09/2020



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/08/2019

להפקיד את התכנית

08/03/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח תכנית שערי ציון מצוי בין דרך חברון לדרך בית לחם במתחם שער דרום בשטח בו קיים בניין ששימש בעבר למפעל התכשיטים NDC.

התכנית מציעה לשנות את ייעוד המקרקעין ממסחר לייעוד הכולל עירוב שימושים: מגורים עם מלונאות/ דיוור מוגן/ מעונות סטודנטים, תעסוקה ומסחר וכן שימושים ציבוריים לרבות גני ילדים, מעונות יום, תחנה לבריאות המשפחה ובית כנסת.

התכנון המוצע מתבסס על מסמך המדיניות המעודכן של הוועדה המחוזית מיום 8.4.2019 ביחס למגרשים הסמוכים לציר הרכבת הקלה ("הקו הכחול" המחבר שבין שכונת רמות לשכונת גילה) ומצויים על "קו הרכס" (דרך חברון).

התכנית מייעדת שטח לשצ"פ ושטחים ציבוריים מבונים לצרכי ציבור בתא השטח המיועד למגורים מסחר ותעסוקה, ודרך מוצעת במסגרת 40% הפרשה לצורכי ציבור על פי מסמך המדיניות האמור של הוועדה המחוזית.

התכנית משתלבת במערך הבינוי העירוני באופן התואם את מיקום המקרקעין ואת מדיניות העירייה לאזור. אישור התכנית יקדם מימוש בניה למגורים באזור המהווה מקור חיוני לעתודות הבנייה החדשה בעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שערי ציון
1.1	מספר התכנית	101-0657601
1.2	שטח התכנית	6.611 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220395
	קואורדינאטה Y	627860

1.5.2 תיאור מקום

בין דרך חברון ממזרח לדרך בית לחם ממערב, ומצפון לתחנת התדלוק "שער דרום"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בתוך בין שכונת תלפיות בית צפאפא וגבעת המטוס.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30128	מוסדר	חלק	8	35

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959		0	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר/ 62 ממשיכות לחול.	החלפה	מתאר/ 62
01/05/1986	1936	3326	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3485 ממשיכות לחול.	החלפה	3485
30/09/2001	9	5020	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3485 / ב ממשיכות לחול.	החלפה	3485 / ב
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
09/08/2018	10582	7908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0178129 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0178129
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8593 ממשיכות לחול.	החלפה	8593



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				יוסי סיון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסי סיון		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		62	23/01/2020	רן קליק	20: 02 05/02/2020	חוות דעת סביבתית	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		43	23/01/2020	רן קליק	13: 42 17/02/2020	מיקרו אקלים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/06/2018	יוסי סיון	17: 23 04/02/2020	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	23/05/2019	אדיר אלוס	18: 45 01/12/2019	נספח שמירה על עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	15	23/05/2019	אדיר אלוס	18: 47 01/12/2019	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/10/2018	אייל קראוס	13: 21 17/02/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	13/06/2018	יוסי סיון	17: 59 01/12/2019	נספח 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	ציון חסיד		אחים חסיד חברה קבלנית לבנייה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117	02-5618728	Hasid@a- hasid.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ציון חסיד		אחים חסיד חברה קבלנית לבנייה בע"מ	ירושלים	עמק רפאים	45	02-5617117	02-5618728	Hasid@a- hasid.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון		יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		renanas@m- y-s.com
	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופים בע"מ	חגור	(1)				office@adir- nof.co.il
	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com
	מודד	אודי קראוס	1363		ירושלים	הרטום	14	02-5400430		Udi@kraus- eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 309.



מכון זמין
מונה הדפסה 27



מכון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 מבנים למגורים המשולבים במסחר מלונאות ותעסוקה, ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי לייעוד משולב: מגורים, מסחר מלונאות ותעסוקה, לשצ"פ, למבנים ומוסדות ציבור ולדרך.
2. קביעת זכויות בניה לשימושים השונים.
3. קביעת הוראות להקמת 320 יח"ד.
4. קביעת הוראות להקמת שטחים ציבוריים מבונים לצרכי ציבור בתא השטח המיועד למגורים מסחר מלונאות ותעסוקה.
5. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנים בגובה 30 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וכן הוראות לעניין גובה, קווי בניין, תכסית, וכיוצ"ב.
6. קביעת הוראות למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	501
מגורים מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	401
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	501
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	601
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	דרך מוצעת	501
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	501
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	601
רצועת מתעיין	דרך מאושרת	401
רצועת מתעיין	דרך מוצעת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	6,533	98.02
דרך מאושרת	132	1.98
סה"כ	6,665	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	408.38	6.18

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.46	888.75	דרך מוצעת
59.36	3,920.13	מגורים מסחר ותעסוקה
21	1,387.08	שטח ציבורי פתוח
100	6,604.34	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים 2. דיור מוגן 3. מעונות סטודנטים 4. מלונאות, לרבות אולמות, מרכזי כנסים ואירועים בריכות שחיה, ספא, מועדון ספורט כושר וכיוצ"ב. 5. מוסדות ציבור 6. מסחר 7. בתי קפה ומסעדות 8. תעסוקה 9. משרדים 10. מרפאות 11. בכל השימושים יתאפשרו שימושים עיקריים נלווים, כגון מועדון דיירים, בריכות שחיה, ספא, מועדון ספורט כושר וכיוצ"ב. 12. בכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים, כגון מחסנים, חניות, חצר משק, מתקנים טכניים, מעברים, וכיוצ"ב.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. נספח הבינוי מחייב לעניין גובה מירבי מס' קומות מעל הכניסה הקובעת וקווי הבינוי בלבד, והוא מנחה לגבי שאר הנושאים. נספח הבינוי אינו מחייב לגבי מיקום השימושים המצוינים בו, מיקומם הסופי ייקבע בהיתר בניה. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מיקום ההקצאה להפרשה מבונה למוסדות ציבוריים אך לא יהיה מחייב ויאפשר גמישות בחלוקת החצרות, בשילוב השבילים ורחבת הכניסה עם החצרות, ובמיקום הפונקציות הציבוריות בשטח שהוקצה להן, דבר שיקבע סופית לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ב. לפחות 25% משטחי הבניה מעל הקרקע בכל המתחם (לא בהכרח מכל בניין) יהיו עבור שימושים שאינם למגורים כדוגמת תעסוקה, משרדים, מלונאות, דיור מוגן, מעונות. תותר הקמת מספר מבנים במגרש, ויותר חיבור ביניהם.</p> <p>ג. לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע (מתחת מפלס כניסה מדרך בית לחם) אל מעל הקרקע ולא יותר ניווד שטחים משימושים שאינם למגורים אל שימושי מגורים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. במפלס הקרקע יותר שימוש לשטחי ריצוף וגינון פתוחים לציבור, סככות צל, פרגולות, פסלים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וספורט, מקום להעמדת שולחנות וכיסאות לשימוש מסעדות ובתי קפה צמודים וכל שימוש דומה.</p> <p>ה. בקומת הקרקע בחזית הפונה לציר הרק"ל השימושים יהיו מסחר, מלונאות, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומבואות. חלוקת שטחי המסחר בשלב התכנון המפורט תבטיח את אופייה הפעיל והמגוון של קומת הקרקע. שטח החנות הגדולה ביותר יוגבל עד ל 35% משטחי המסחר בקומה. רוחב מירבי של חנות יוגבל עד ל 50% מאורך הדופן המסחרית בה היא ממוקמת. לא תותר סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל בחזית זו.</p> <p>ו. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל או מיקום שטחים טכניים בחזית זו. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה

ז. חזית קומת הקרקע של המבנים כלפי השטחים הציבוריים (כגון שצ"פ, זיקת הנאה לציבור, ודרכים) תכלול שטחי מסחר ו/או מלונאות ו/או משרדים ו/או מבואות ו/או שטחים ציבוריים מבונים בלבד. לא תותר הקמת דירות אן גינות פרטיות במפלס קומת הקרקע כאמור. הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

ח. קומות המסד בין מפלס דרך בית לחם ודרך חברון, ומעל דרך חברון יהיו קומות גבוהות. גובה כל קומות המסד יהיה עד 7 מ' נטו. בקומות המסד, תותר הקמת גלריות ו/או קומות ביניים חלקיות, אשר שטחן נכלל בסך השטח המותר לבניה - קומות אלו לא יחשבו במניין הקומות.

ט. תתאפשר הצמדת גגות קומות המסד לדירות מגורים ו/או לחדרי מלון בכדי שימשו כחצרנות עבורן.

י. יותרו קומות מיוחדות הממוקמות בחלק העליון של מגדלי המגורים, בהן יותר חלל דירה בגובה כפול, במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע.

יא. תותר הקמת מרפסות בתחום קווי הבניין עבור שימושי המגורים והמלונאות/ דיור מוגן/ מעונות סטודנטים/ תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליחידה. מספר היחידות יקבע בהתאם למאושר בהיתר הבנייה. המרפסות יבנו מחומרים כגון פלדה/בטון חשוף/חיפוי אלומיניום ושולבו בהן מעקות זכוכית ו/או ברזל.

יב. יותרו בליטות, אלמנטים אדריכליים, גגונים, ואלמנטים של הצללה אופקיים בחזיתות היקף הבניין, שאינם כלולים בתכנית. השטח המקורה מתחת לא יחשב במנין שטחי הבניה.

יג. יותרו מחסנים דירתיים בשטח של עד 8% משטח הדירות. המחסנים ימוקמו מתחת מפלס הכניסה הקובעת.

יד. מוסדות הציבור ירוכזו בקומת הכניסה מדרך בית לחם ויוצמדו לשטחי החצר הנדרשים להם.

טו. ניתן יהיה לקרות את חצרות גני הילדים או מעונות היום על פי התקנות. שטח חצר מקורה לגני ילדים ולמעונות יום לא יבוא במניין השטחים.

טז. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות בין שימושי המגורים לבין השימושים האחרים, וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.

יז. רחבות המוצעות בין המבנים במפלס דרך חברון והכניסה למסחר, יהיו ככל הניתן במפלסים תואמים והמשכיים למפלסי הפיתוח של המדרכה הסמוכה. קומת המסחר תהיה נגישה.

יח. מפלס הכניסה של הבניינים המוצעים יותאם ככל הניתן למפלס הרחוב/הרחבות הסמוכים. בכל מקרה ההפרש בין המפלסים לא יעלה על 1 מ'.

יט. מיקום הכניסה לבניינים יהיה מכיוון רחוב דרך חברון. הוראה זו מחייבת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. תתאפשר הסדרת כניסה מכיוונים נוספים.

כ. יותר מעבר הולכי רגל בין מפלס רחבות אלו למפלסי השצ"פ ומבנים ומוסדות הציבור בדרך בית לחם.

כא. תותר הצבת דוכנים ארעיים ברחבות המוצעות לטובת ארועים בעלי אופי ציבורי ומסחרי ארעי.

כב. בתחום המגרש יוקמו שטחים ציבוריים מבונים כמסומן בנספח הבינוי השטחים יהיו בעלי נגישות מלאה מן הרחוב ובעלי כניסה נפרדת מהכניסה למגורים ויחול עליהם סעיף רישום ע"ש הרשות המקומית כמפורט בסעיף 6.14.

מרתפים

ב

א. יותרו קומות מרתף בגבולות המגרש.

ב. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים.

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ג. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת רכבי תפעול ולוגיסטיקה.</p> <p>ד. מתחת מפלס דרך בית לחם יותרו מחסנים, חנייה, שטחי תיפעול מלונאיים, תשתיות משותפות וכיוצא בזה שטחי שירות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. התכנית מאפשרת לכלי רכב כניסה / יציאה למגרש מדרך בית לחם.</p> <p>ג. נספח התנועה הינו מנחה. שינויים שיוותרו באישור אגף התנועה של העירייה, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ד. מספר מקומות החניה יהיה ע"פ חישוב מאזן חניה במועד ההיתר..</p>
ד	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>א. היקף השטחים המוקצים לצרכי ציבור :</p> <p>1. בית כנסת בשטח בנוי של 200 מ"ר (ראה בנספח הבינוי תכנית קומת מלון מפלס 1- ו תכנית קומת מלון מפלס 2-).</p> <p>2. שתי כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת ושטח חצרות עבור שתי הכיתות בשטח שלא יפחת מ- 175 מ"ר עבור כל כיתה (ראה בנספח הבינוי תכנית קומה ציבורית מפלס 3-).</p> <p>3. תחנה לבריאות המשפחה בשטח בנוי של 250 מ"ר (ראה בנספח הבינוי תכנית קומת מלון מפלס 1-).</p> <p>4. שלוש כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר בתוספת שטח חצר (ראה בנספח הבינוי תכנית קומה ציבורית מפלס 3-).</p> <p>שטחים אלה מיועדים לשטח ציבורי שירשם בפנקס המקרקעין ע"ש הרשות המקומית, עיריית ירושלים.</p> <p>ב. מיקומם הסופי של השטחים המיועדים לשטחי ציבור כמו גם תצורתם ואופן חלוקת החצרות הסופית בין כיתות הגן והמעון יקבעו בתיאום עם הרשות המקומית-עיריית י-ם.</p> <p>ג. השטחים לצרכי ציבור לא יחשבו במסגרת אחוזי הבנייה המותרים בהתאם ויהיו בנוסף להם.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בין המבנים בהמשך רציף לשצ"פ במפלס דרך חברון.</p> <p>ב. שטחי זיקת ההנאה יכללו נטיעות, ריהוט רחוב, מזרקות, וכד'.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>רוחב השבילים המובילים אל הכניסה לגנים ולמעון היום לא יפחת מ-2 מטרים נטו (רוחב פנוי למעבר).</p>
ז	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מתקנות רשות התעופה האזרחית ומהוראות משרד הביטחון.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. גינון, הצללה ופיתוח סביבתי ב. מתקני ספורט ושעשועים ג. תשתיות בתת הקרקע
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	מפלסי הפיתוח של השצ"פ יהיו תואמים והמשכיים ככל האפשר למפלסי הפיתוח הסובבים של דרך חברון והמשכיים לזיקת ההנאה שבין המבנים.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965, למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(8)	(8)	(8)	(8)	11 (7)	30 (6)	135	320 (5)	58800 (4)	23520 (3)	10448 (2)	24832 (1)	3920		101	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(8)	(8)	(8)	(8)					12528	768	2558	1946	7256		101	מסחר תעסוקה ותירות	מגורים מסחר ותעסוקה	
								200					בית כנסת	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
								260					כיתות גן	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
								440					מעונות יום	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
								250					תחנה לבריאות המשפחה	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	

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. יותר ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות לשימושי מסחר תעסוקה ותירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת ולהיפך ללא צורך בהקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחים משטח עיקרי לשטח שירות ללא צורך בפרסום הקלה.

(2) יותר ניוד שטחים משטח עיקרי למגורים לשטח שירות ללא צורך בפרסום הקלה.

- (3) מתייחס לשטחי השרות אשר מתחת מפלס הכניסה הקובעת, שטחי שרות אלו יוכלו לשמש עבור כלל השימושים בתכנית. תותר תוספת שטחים לקומות נוספות לצורך שטחי חניה בהתאם לתקן חניה התקף. ככל שתידרש הקמת חדר טרנספורמציה בתחום התכנית, יתווספו שטחי בנייה לצורך הקמת חדר הטרנספורמציה בגודל שיקבע ע"י חברת החשמל..
- (4) כולל שטחי חניון מחסנים ושטחי שירות למגורים.
- (5) לפחות 20% מיח"ד תהיינה יחידות דיור קטנות, אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר.
- (6) 30 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת מדרך חברון, בתוספת 2 קומות מתקנים טכניים.
- (7) מהן 7 מרתפי חניה מחסניים ומערכות טכניות בתת קרקע. תותר תוספת קומות לצורך שטחי חניה בהתאם לתקן החניה התקף.
- (8) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. עריכת תכנית פיתוח שטח. התכנית כאמור, תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, כניסות למבנים ולקומות הקרקע של המבנים, ריצוף, מצללות, חומרי בניה וכד', הכל כדרישת מהנדס העיר.
2. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והרחבות המוצעות בין המבנים במפלס דרך חברון לרבות השטחים המסומנים בזיקות הנאה, לאישור מה"ע ואגף שפ"ע.
3. עריכת תכניות הכוללות חיבור מוצע לתשתיות.
4. הגשת תכניות לאישור הרשות הארצית לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי כבאות.
5. הגשת תכניות לפיתוח השצ"פ ולשטחים המסומנים בזיקת הנאה לאישור מה"ע או מי מטעמו.
6. הגשת תכניות תנועה וחניה לאישור מח' הדרכים של העירייה.
7. תנאי להיתר בניה ראשון הוא הגשה ואישור תכניות מפורטות לפיתוח כבישים סביב המתחם בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה.
8. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, כולל אישור בחתימת מהנדס תנועה לרדיוס סיבוב עבור משאית לפינוי אשפה אשר תאושר ע"י אגף תושי"ה.
9. הצגת תכנית המציעה אמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח המתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי, להנחת דעת המח' לאיכות הסביבה בעירייה ואגף שפ"ע.
10. הצגת סקר בטיחות מקדים לענין כמויות הקרינה הצפויות והאמצעים הנדרשים לצורך עמידה בספי החשיפה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
11. הגשת חו"ד סביבתית (רעש ואיכות האוויר) לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה, אשר תפרט את הפתרונות למניעת המיפגעים מהעבודות השונות ואת הטיפול האקוסטי במבנים, ותקבע במידת הצורך את הפתרונות למיגון אקוסטי דירתי. חו"ד תכלול התייחסות למניעת מפגעי רעש ואיכות אויר מחניון האוטובוסים בהתאם לשימושים הקיימים והמעודכנים בחניון האוטובוסים במועד הגשת הבקשה להיתר.
12. הכנת נספח מניעת מפגעים לשלב העבודות שיתייחס בין היתר למניעת מטרדי רעש, אבק, אחסון חמרים, ניהול מחנה קבלן ופינוי פסולת ועודפי עפר. הנספח יאושר מול המח' לאיכות הסביבה בעירייה. 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 ושימושים כגון חניון האוטובוסים וכן האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו, יוטמעו במסמכי הבקשה להיתר.
13. ביצוע בדיקה אקוסטית של רמות הרעש החזויות מהכביש ומתן פתרונות בהתאם ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
14. הגשת נספח אקלימי המציג בדיקת מבנים במודל ממוחשב ייעודי אשר הינו בעל יכולת מוכחת להציג את האמצעים המפורטים אדריכליים ואחרים, למיתון השפעת הרוח. החלטה בקשר לסוג המודל והתאמת יכולתו להצגת הפתרונות הנדרשים תיקבע בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעירייה. הנספח האקלימי יוגש לבדיקה ואישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה והחלטותיה יוטמעו בהיתר הבניה. האלמנטים שייקבעו, יופיעו באופן מפורט בהיתרי הבניה לבתי המגורים ולמרחב הציבורי. האמצעים למיתון הרוח לא ייחשבו במנין השטחים



6.1

תנאים למתן היתרי בניה

העיקריים ותותר סטייה סבירה מקווי הבנין, הכל באישור מה"ע או מי מטעמו.

15. הצגת אלמנטים של בניה ירוקה מוטמעים בתכניות להיתר לאישור מה"ע או מי מטעמו.

16. אישור סקר היסטורי לנושא קרקעות מזוהמות מול המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

17. תאום ואישור בכתב מחח"י ירושלים.

18. תאום עם משרד הביטחון עבור מבנים בגובה 10 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת.

19. הצגת האמצעים להפרדת הפסולת במקור מכל השימושים שבכל מבנה לאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה ואגף התברואה.

20. אישור מורשה נגישות מתו"ס.

21. תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים לעניין מיקום המוסדות הציבוריים המבונים בהפרשה מבונה לשימוש גן ילדים, מעונות יום, תחנה לבריאות המשפחה ובית כנסת.

22. מתן היתרי בניה על פי התכניות והבדיקות הנ"ל יותר בכפוף למילוי התנאים הבאים, זאת בנוסף לכל דרישה על פי חוק:

א. הריסת המבנים המסומנים להריסה באותו תא שטח ע"י מבקש היתר הבניה.

ב. קבלת חו"ד מחח"י לענין צורך בשנאי. במידת הצורך, שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חח"י ובאישור רשויות התכנון.

ג. בכל מבנה או קבוצת מבנים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמת אנטנה נוספת כלשהי.

ד. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מה"ע או מי מטעמו.

ה. אין באישור הרשות הארצית לכבאות והצלה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו, המהוות חלק בלתי נפרד מהתנאים למתן היתרי בניה.

ו. תירשם הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול.

6.2

איכות הסביבה

1. מניעת מפגעי רעש - בשלב ההקמה:

א. שעות העבודה יהיו על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992.

ב. ציוד הבניה יעמוד בערכים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד 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 20 Dbא 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 ינקוט אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות המח' לאיכות הסביבה בעירייה.

ז. סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. הקבלן ינקוט באמצעים למניעת מפגעים מאתרי העבודה וההתארגנות על פי דרישת המח' לאיכות הסביבה בעירייה.

2. מניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר - בשלב הקבע:

איכות הסביבה	6.2
<p>א. בחזיתות המבנים הפונות לכיוון דרך חברון ובחזיתות הניצבות לדרך חברון יבוצע טיפול אקוסטי בהתאם להמלצות המסמך הסביבתי.</p> <p>ב. הרעש המצטבר ממערכות מכאניות אשר תופעלנה (מערכות אוורור של חניונים, מערכות מיזוג אוויר וכד') לא יחרוג מהערכים הקבועים בתקנות למניעת מיפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.</p> <p>ג. מערכת האיוורור בחניונים תהיה בעלת כושר של לפחות 8 החלפות אוויר בשעה לכל חניון ותופעל באמצעות גלאי CO או אמצעי אחר אשר יאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריה.</p> <p>ד. מיקום פתחי האיוורור המאולץ של החניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>ה. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון, או כל פתרון אחר שיהיה מקובל על המח' לאיכות הסביבה בעירייה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון איורור וכד' בחזיתות.</p> <p>3. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המח' לאיכות הסביבה בעירייה, ואישורה יהיה תנאי למתן רישיון עסק.</p> <p>4. תנאי עבור אישור שימושי הסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה ע"י המח' לאיכות הסביבה בעירייה והטמעת מסקנותיה בתכנית העסק. פרשה טכנית זאת תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, ייקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המח' לאיכות הסביבה בעירייה.</p>	
ניהול מי נגר	6.3
<p>1. המגרשים ינוקזו לכיוון דרך בית לחם. תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכוחות יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו ולהגברת החלחול. תכנית הניקוז תוגש לאישור העירייה.</p> <p>2. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל או שיותקנו מתקני החדרה, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילולם לתת הקרקע בתחומי התכנית. שטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים.</p> <p>3. תכנון השצ"פ בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשצ"פ.</p>	
דרכים וחניות	6.4
<p>1. מיקום עקרוני של הכניסות לחניה התת קרקעית יהיה ממערב. נספח התנועה המצורף הינו מנחה, מיקום סופי לכניסה ממערב יקבע לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה, ובתאום עם המח' לחניה והסדרי תנועה בעירייה.</p> <p>3. יותרו מתקני חניה בכל קומות המרתף.</p> <p>4. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>1. גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 905 מ' אבסלוטי, כולל מתקנים טכניים על הגג, לא כולל גובה אנטנה.</p>	

	<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.5</p>
	<p>2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
	<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.6</p>
	<p>על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>התכנית תוגש לאישור מורשה נגישות מתו"ס ותבטיח בין היתר:</p> <p>א. פיתוח השצ"פ ומעברים בהתאמה לאנשים עם מוגבלויות ויחד עם כלל הציבור.</p> <p>ב. המדרכות והמעברים בשטח התכנית יהיו נגישים ברוחב 1.30 מ' נטו.</p> <p>ג. עמידה בחוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות ובתקנים הישראלים הרלוונטיים.</p> <p>ד. פתרון למקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א' וחלק ח 1 פרק ב' בהתאמה.</p> <p>ה. פתרון ליחידות אחסון מיוחדות בתחום שטח המבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א'.</p> <p>ו. תכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>ז. תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p>	
	<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.8</p>
	<p>מים:</p> <p>1. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שייבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכות 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:</p> <p>א. בנין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמנין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>ב. בנין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמנין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>ג. בנין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמנין קומותיו עולה על 8 קומות) 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>ד. בנין משולב מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>3. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>אזור משולב מסחר ותעשייה 500 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>4. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>5. 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</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>448. 6. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6". 7. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>ביוב: לעת הגשת בקשה להיתר, יש להציג פתרון ביוב ע"פ תמ"א 34. תברואה: 1. במגדלי המגורים בני 30 קומות יותקנו מצנחי אשפה. 2. לעת מתן היתר בניה יוכן ניתוח הנדסי שיתאר את פתרון פינוי האשפה המוצע, כולל נפחים, כלי אצירה נדרשים (כגון דחסנית אשפה, מכבש קרטונים) ושיטת פינויים, ע"י יועץ המתמחה בפינוי אשפה. הדו"ח יוגש למחלקת התברואה בעירייה. 3. לשטח המסחר שבפרויקט ייוחד פתרון נפרד כולל אמצעים למיחזור אשפה. 4. חב' הניהול של הפרויקט תטפל בנקודות הריכוז ובדחסניות שיוותקנו בפרויקט.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>6.10</p>
<p>יש להבטיח שבתא שטח מס' 101 (בנינים בגובה 30 קומות) יצאו חדרי המדרגות אל הגג.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>1. פינוי פסולת בניין ועודפי עפר יבוצע בהתאם לתקנות התכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (תיקון 5) התשנ"ח 1998. 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת. 2. הבנייה תכלול אלמנטים של בניה ירוקה ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. ביצוע המטלות הנדרשות בתכנית זו על חשבון היזם לטובת הציבור יקוזזו מהיטל השבחה.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.14</p>
<p>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. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובדבר ההוראה לרישום השטח ע"ש העירייה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.15</p>
<p>1. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע (מתחת מפלס כניסה מדרך בית לחם) אל מעל הקרקע ולא יותר ניוד שטחים משימושים שאינם למגורים אל שימושי מגורים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. 2. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל או מיקום שטחים טכניים בחזית זו. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.15	סטיה ניכרת
	<p>3. חזית קומת הקרקע של המבנים כלפי השטחים הציבוריים (כגון שצ"פ, זיקת הנאה לציבור, ודרכים) תכלול שטחי מסחר, מלונאות, משרדים, מבואות ושטחים ציבוריים מבוזרים בלבד. לא תותר הקמת דירות או גינות פרטיות במפלס קומת הקרקע כאמור. הוראות אלה מחייבות וסטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. מיקום הכניסה לבניינים יהיה מכיוון רחוב דרך חברון. הוראה זו מחייבת, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. תתאפשר הסדרת כניסה מכיוונים נוספים.</p> <p>5. קווי בניין כמפורט בתשריט מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p>
6.16	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. השלמת השטחים הציבוריים המבוזרים ברמת המעטפת והעברתם לעיריית ירושלים.</p> <p>2. עבור מבני המגורים - סיום פיתוח השצ"פ והרחבות המוצעות בין המבנים במפלס דרך חברון, בהתאם לתכנית הפיתוח.</p>
6.17	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם היח' הסביבתית בעירייה בהיבטי הקמת בריכת השחיה, לרבות בנושאי חומרים מסוכנים והאווורור שבמתקן ככל שיהיו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>הבניה מכח תכנית זו תבוצע בהינף אחד עד מפלס דרך חברון, ובהינף אחד לכל מגדל ומסד בנפרד.</p> <p style="text-align: right;">מימוש התכנית</p> <p>א. הוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא ייחשב כהיתר לענין זה.</p> <p>ב. ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של שבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27