

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0783548

פינוי בינוי ברח' שלום יהודה 20,22,24,26



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 :

14/09/2020

להפקיד את התכנית

04/08/2021

יו"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

התכנית המוצעת נמצאת בשטח שכונת תלפיות, בין רחוב דרך חברון ממערב ורחוב אברהם שלום יהודה ממזרח, בצמוד לרח' דוסטרובסקי מצפון, ובסמיכות לאיזור התעשייה תלפיות. במסגרת הליך של "פינוי-בינוי" מבקשת התכנית לפנות ולהרוס ארבעה בנייני שיכון משנות ה-50 ולבנות במקומם שני מגדלי מגורים חדשים בני 22 קומות מעל למפלס רחוב שלום יהודה, אשר יהווה את מפלס הכניסה הקובעת. (קומת כניסה + 21 קומות מגורים) המגדלים יכילו 144 יח"ד, כאשר בקומת הכניסה יתאפשרו גם ייעודים ציבוריים ומסחריים. שני המגדלים יעמדו מעל למסד משותף, אשר יכלול קומת קרקע תחתונה מסחרית במפלס דרך חברון בהתאם למדיניות הועדה המחוזית, ומתחתיה 3-4 קומות תת-קרקעיות עבור שימושי חניה, מחסנים ושימושים טכניים. במסגרת התכנית יורחב רח' דוסטרובסקי, המקשר בין דרך חברון ורח' שלום יהודה ויהפוך לרח' דו-סטרי, אשר ממנו תתאפשר גם כניסה ויציאה מהחניון התת-קרקעי של הפרוייקט המוצע. גג המסד המשותף, בשטח שבין שני המגדלים וסביבם, אשר יהיה במפלס רחוב שלום יהודה יפותח כשטח פתוח מגוון בחלקו לרווחת הדיירים במתחם ובשכונה ויכלול בתוכו גם מעבר רגלי ציבורי אשר יהווה חיבור נוסף בין דרך חברון ובין שכונת תלפיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פינוי בינוי ברח' שלום יהודה 20,22,24,26

ומספר התכנית

101-0783548

מספר התכנית

4.606 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג 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 כן



1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
220910	קואורדינאטה X	
628740	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך חברון	125	
ירושלים	דרך חברון	129	
ירושלים	דרך חברון	127	
ירושלים	דרך חברון	123	
ירושלים	שלום יהודה	20	
ירושלים	שלום יהודה	24	
ירושלים	שלום יהודה	26	
ירושלים	שלום יהודה	22	

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30116	מוסדר	חלק	122	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018	10582	7908	התכנית איננה משנה את תכנית 101-0178129 בתחומה.	ללא שינוי	101-0178129
25/11/1976		2272	תכנית זו מחליפה את תכנית 1721 בתחומה	החלפה	1721
12/01/1986		3291	תכנית זו מחליפה את תכנית 1721/א בתחומה	החלפה	1721 / א
11/01/1998	1271	4605	תכנית זו מחליפה את תכנית 1721/ב בתחומה	החלפה	1721 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר לירושלים מס' 62 בתחומה	החלפה	62
15/01/2004	1592	5264	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593 (תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל בירושלים) בתחומה	החלפה	8593



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	קומפילציה של תכניות מאושרות	12: 22 05/01/2020	מוטי אליהו	27/10/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - בינוי : נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לעניין מספר הקומות, קווי הבניין ומיקום השטחים הציבוריים אשר יקבעו כמחייבים. הנספח הינו מדגים בלבד לנושאים של עיצוב אדריכלי.	17: 58 03/05/2021	אמציה אהרנסון	15/03/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - תנועה וחניה	14: 27 29/03/2021	אייל קראוס	24/03/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3 - איחוד וחלוקה	13: 19 04/07/2021	מוטי אליהו	28/06/2021	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח מס' 4 - תשתיות	12: 07 05/01/2020	יאיר יושע	01/01/2020	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מס' 5 - רישום תלת-מימד	15: 26 03/05/2021	אמציה אהרנסון	03/05/2021	1	1: 200	מחייב	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	נספח מס' 6 - טבלאות הקצאה ואיזון	13: 29 04/07/2021	איצ'ו (יצחק) נעים	30/06/2021	34	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מס' 7 - חוות דעת סביבתית לתכנית	16: 17 13/07/2021	רון לשם	05/07/2021	89	1: 1	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 8 - גיליון 1 - מיפוי ערכיות עצים	18: 21 25/07/2021	צבי שימשוביץ	29/06/2020	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 8 - גיליון 2 - סימון עצים בתכנית	18: 23 25/07/2021	צבי שימשוביץ	29/06/2020	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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			אזורים בנין) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	02-5632632		

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מרבית הקרקע בבעלות המדינה

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@aarons-arc.com
מודד מוסמך	מודד	מוטי אליהו	1535	מדבא - מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	איזי (יצחק) בלנק		איזי בלנק אדרכלי נוף בע"מ	בני ברק	כנרת	13	03-6160016	03-5799961	izy@blankland.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ומתכנן חברתי	יועץ	הריברטו וינטר		דיאלוג - יעוץ ארגוני, מחקר והדרכה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	34	03-7659559	072-2706771	wheriberto@ amanet.co.il
	יועץ תשתיות	יאיר יושע		אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ	ירושלים	המרפא	5	02-5863666	02-5868768	yosha@yosha .co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	איצ'ו (יצחק) נעים	1058		גבעת שמואל	ז'בוטינסקי	50		153-52-249941 4	eacho.naim@ gmail.com
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	880033	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il
	סוקר עצים	צבי שימשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250	03-9316250	zvish212@g mail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

פינוי והריסה של 4 מבני שיכון משנות ה-50 ובנייה של שני מגדלי מגורים חדשים מעל למסד משותף הכולל שטחי מסחר, שטחים למבני ציבור ומרתף חניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד מאיזור מגורים 1 לייעוד משולב עבור מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ (בחלקה תלת-מימדית)

ב. קביעת שטחי בנייה מותרים והוראות בינוי

ג. קביעת גובה מירבי ומספר קומות מירבי

ד. קביעת מספר יח"ד מירבי במתחם

ה. קביעת שטחים למוסדות ציבור במתחם

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה

ז. קביעת תנאים למתן אישורי איכלוס

ח. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי

ט. קביעת שטחי מסחר בחזיתות הרחוב

י. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה

י"א. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	6
שביל	7
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4 - 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	7
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4 - 1
להריסה	דרך מאושרת	5
להריסה	דרך מוצעת	6
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4, 2, 1
להריסה	שביל	7
מבנה להריסה	דרך מוצעת	6
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
מגורים תלת מימד	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4, 3
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
96.93	4,446.48	אזור מגורים 1
3.07	140.84	דרך מאושרת
100	4,587.32	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.06	140.31	דרך מאושרת
8.11	372.02	דרך מוצעת
87.89	4,031.71	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.94	43.29	שביל
100	4,587.33	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. שני גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחד וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל גן</p> <p>ג. בית כנסת בשטח בנוי של 250 מ"ר</p> <p>ג. מסחר בקומות הכניסה בחזיתות הפונות אל הרחוב או אל השצ"פ: במפלס רחוב שלום יהודה ולאורך המסד במפלס דרך חברון</p> <p>ד. תעסוקה כגון משרדים, מרפאות, שירותי דלפק וכד' בשטחים שבהם מותר מסחר ע"פ סעיף ג' הנ"ל.</p> <p>ה. שטחי שרות נלווים כגון: מחסנים, חניות, חדרי אשפה, חדרי טכניים, מתקנים ושרותים טכניים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1) תותר הקמה של שני מגדלי מגורים מעל למסד משותף, אשר יכיל את הכניסות לבניינים ובנוסף שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים למבני ציבור וחניון תת-קרקעי, וכן שטחי שרות נלווים נוספים לכלל היעודים שבמבנה.</p> <p>2) שטח קומת מגורים טיפוסית לרישוי בכל אחד משני המגדלים לא יעלה על 600 מ"ר, ובכלל זה שטחי המרפסות.</p> <p>3) הקף ובינוי השטחים המיועדים למבני ציבור בתוך המבנה יבוצע ע"פ הוראות סעיף ב' (פרוגרמה לשטחי ציבור) להלן.</p> <p>4) מספר הקומות המירבי בכל אחד משני מגדלי המגורים יהא 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, הוא מפלס רחוב שלום יהודה + קומה טכנית עליונה, כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5. מבנה המסד עליו יעמדו המגדלים יכיל קומה אחת במפלס דרך חברון מעל ל-3-4 קומות תת-קרקעיות, אשר יכילו חניה ושימושים טכניים. מספר הקומות התת-קרקעיות יקבע לעת מתן היתר הבנייה בהתאם לתכנון המפורט ולדרישות בדבר מקומות חניה ושימושים טכניים (אחרים).</p> <p>5) גג קומות המסד, בכל השטח שבין שני מגדלי המגורים וסביבם יפותח כגג ירוק במפלס רחוב שלום יהודה לרווחת הדיירים והציבור. השטח שבין הבניינים יוגדר כשצ"פ באמצעות רישום בתלת-מימד - ראה סעיף ג' להלן.</p> <p>6) גובה קומת מגורים טיפוסית במגדל לא יעלה על 3.30 מ' למעט דירות פנטהאוס שלא יוגבלו.</p> <p>7) בקומת הקרקע התחתונה הפונה לדרך חברון תתוכנן חזית מסחרית כמפורט בנספח הבינוי. חזית זו תכלול גם לובאי כניסה משניים אל מגדלי המגורים וכן כניסה למעבר ציבורי העולה אל השטח הפתוח שבין הבניינים במפלס רח' שלום יהודה. תכנון כניסה נוספת למגדלי המגורים ממפלס דרך חברון היא הוראה מחייבת.</p> <p>8) מפלס הכניסה הקובעת למגדלי המגורים יהא מרחוב אברהם שלום יהודה כמפורט בנספח הבינוי. במפלס זה ייבנו לובאי הכניסה הראשיים למגדלי המגורים ובצמוד להם תותר בנייה של שימושים נוספים הכוללים: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים וחדר כושר ו/או שטחי מסחר ו/או מוסדות ציבור. במפלס זה, המפורט בנספח הבינוי, תותר גמישות של ± 1 מ' לשם התאמה נכונה לתכנון הפיתוח המפורט. הסדרת הכניסה הראשית למגדלי המגורים ממפלס רחוב שלום יהודה היא הוראה מחייבת.</p> <p>9) 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המירבי עד 80 מ"ר</p> <p>10) לא תותר הקמת דירות גן/ חצרות פרטיות במפלסים הנושקים לשטחים הציבוריים (רחוב /</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>כיכר / שצ"פ)</p> <p>(11) תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים של שטח פרטי עם שטח ציבורי, למעט באישור מהנדס העיר במקרים בהם יש צורך כגון גדר של גן-ילדים.</p> <p>(12) לא תותר הקמת קירות תמך או גדרות בנויות מעל גובה 1.5 מ' מעל מפלס רחוב שלום יהודה.</p> <p>(13) לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז, וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות. אלמנטים אלה יוצנעו ככל שניתן בחזיתות הצד או לאורך קירות הניצבים אל המרחב הציבורי בלבד.</p> <p>(14) חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין, ולא כמבנה נפרד, וימוקם בחניון בתת-הקרקע, כשהוא מוגן מרוחק ככל שניתן משימושים ציבוריים.</p> <p>(15) לא תותר חדירה לתחומי תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי ו/או הנדסי בתת-הקרקע או מעל הקרקע, וזאת למעט מרפסות בבליטה בשיעור של עד 1.2 מ' ממישור החזית.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>מרפסות:</p> <p>(1) במסגרת היתרי הבנייה לא תותר תוספת שטח העולה על 12 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה לכל דירה.</p> <p>(2) שטח זה מוצג בעמודה נפרדת בטבלת השטחים</p> <p>(3) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין</p> <p>(4) שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות"</p> <p>(5) כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית</p>	ב
<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>(1) בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A ובצבע כתום, המצוי בקומת הקרקע העליונה של כל אחד משני הבניינים (מפלס רחוב שלום יהודה) והיקפו כ-130 מ"ר + 175 מ"ר חצר יותר שימוש לגן-ילדים בלבד.</p> <p>(2) בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B ובצבע כחול, המצוי בקומת הקרקע העליונה (מפלס רחוב שלום יהודה) של המגדל הדרומי והקפו כ-250 מ"ר יותר שימוש לבית-כנסת בלבד.</p> <p>(3) שטחים אלה מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.8 להלן.</p> <p>(4) השטחים הציבוריים המפורטים לעיל ימוקמו במפלס רחוב אברהם שלום יהודה, מעל פני הקרקע ובאופן שיבטיח נגישות מלאה כמפורט בנספח הבינוי. מיקום השטחים הציבוריים המבונים כמופיע בנספח הבינוי הינו מחייב, למעט התאמות קלות הנובעות מהבינוי בפועל. תובטח הפרדה מלאה בין השטחים הציבוריים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים.</p> <p>(5) הכניסה אל גני הילדים תהיה ממפלס רחוב שלום יהודה או מרח' דוסטרובסקי</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ש צ"פ</p> <p>(1) השטח המסומן בתשריט כשטחים פתוחים תלת-מימד עם הנחיות מיוחדות מתייחס לשטח הפתוח שעל גג המסד בין שני המגדלים המיועד לרישום ולשימוש כשצ"פ. שטח זה כולל חלקות (תאי-שטח) תלת-מימדיות מס' 8 ו-9 כמפורט בנספח התלת-מימדי (נספח מס' 5), אשר ייעודן הוא שצ"פ וירשמו על-שם עיריית ירושלים.</p> <p>(2) השימושים המותרים בשטח זה יהיו:</p>	ד

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>(א) שטחים מוגננים הכוללים: נטיעות עצים, שיחים, דשא, עיצוב ערוצי ניקוז וסכרים להשהיית נגר עילי בגובה שלא יעלה על 60 ס"מ, מזרקות מים ואמות מים.</p> <p>(ב) שבילי הליכה, רחבות, מדרגות ורמפות, שבילים עיליים, מעלית חיצונית ודרגנועים חיצוניים.</p> <p>(ג) מתקני משחק</p> <p>(ד) ריהוט חוץ, כולל: ספסלים, מיצללות, אשפתונים שילוט מידע והכוונה, פיסול סביבתי וכד'</p> <p>(ה) בריכות נוי ואמות מים בעומק שלא יעלה על 40 ס"מ</p> <p>(ו) תאורה בטוחותית ודקורטיבית</p> <p>(3) פיתוח השצ"פ ובכלל זאת היחס בין שטחים מוגננים לשטחים פתוחים יהיה מזמין ויאפשר מוניה הדפסה 17 תכנון זמין מוניה הדפסה 17</p> <p>מגוון פעילויות, ובכלל זאת הליכה, שהייה ומשחק ילדים לרווחת תושבי השכונה. במסגרת הפיתוח תיבחן האפשרות לשלב רכיבי מים כדוגמת מזרקה.</p> <p>(4) במסגרת פיתוח השצ"פ יינטעו עצים בוגרים ביחס מינימלי של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. לצורך נטיעת העצים יוכנו בורות נטיעה בהם יובטח מילוי אדמה גננית בעומק של 1.5 מ' לפחות. לצורך כך יתאפשר שימוש בהגבהה מקומית של דפנות בור הנטיעה עד 40 ס"מ מעל לפני הריצוף הסמוכים.</p> <p>(5) במסגרת השטח הציבורי יתוכנן גם מעבר ציבורי אשר יגשר על פער הגבהים בין דרך חברון ורחוב שלום יהודה. לצורך הנגשת המעבר תחוייב בו התקנה של מעלית או דרגנוע.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>(1) כל החניה הנדרשת עבור המתחם תהיה תת-קרקעית בתחומיה המגרש בלבד, מלבד מפרץ חניה תפעולית עבור שתי משאיות 7, אשר תהא בתחום הדרך ברחוב שלום יהודה כמפורט בנספח הבינוי ובנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>(2) שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.</p> <p>(3) הכניסה לחניון התת-קרקעי תהיה מרחוב דוסטובסקי כמפורט בנספח התנועה והחניה ובנספח הבינוי. לא תותר כניסה לחניון ישירות מדרך חברון, וכן לא יותרו מפרצי הורדה ואיסוף בדרך חברון, למעט כניסה של רכב לפינוי אשפה אל החלל הייעודי לכך, כמפורט בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>(4) כל פתרונות התברואה יהיו תת-קרקעיים במלואם.</p> <p>(5) מספר מקומות החניה עבור המסחר ועבור מוסדות הציבור ייקבע סופית בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר. מספר מקומות החניה עבור המגורים יקבע ע"פ התקן המיוחד שלהלן:</p> <p>עבור דירות ששטחן העיקרי עד 100 מ"ר - מקום חניה אחד לכל יח"ד</p> <p>עבור דירות ששטחן העיקרי מעל ל-100 מ"ר - 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד</p> <p>על כמות זו יתווספו מקומות חניה לאורחים בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור במתחם.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>(1) חזית המסד הפונה לדרך חברון תהיה חזית עירונית פעילה עם מסחר/ משרדים/ פונקציות ציבוריות עירוניות. בחזית זו יתאפשרו גם שימושי תעסוקה (משרדים).</p> <p>(2) לא יותר ניווד של שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים.</p> <p>(3) גובה הקומה המסחרית יהא בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>(4) שטחה של כל חנות לא יעלה על 120 מ"ר ואורך חזית של כל חנות לא יעלה על 10 מ'.</p> <p>(5) המסחר הפונה לכיוון רחוב שלום יהודה יהיה בהיקף קטן ושכונתי באופיו.</p> <p>(6) לא תותר "סגירת חורף" או קירוי ליל עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל (דרך חברון), אלא אם</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
	יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר לרוחב סגירת החורף.
<p>גגות</p> <p>ז</p> <p>1) על גגות המבנים הגבוהים יותר לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מתקני מיזוג-אוויר, מעליות, קולטי-שמש, מאגרי-מים, חדרי-משאבות, גנרטור וכיוצ"ב. תכנון המתקנים יובא לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר לשם בחינה עיצובית ואסתטית של קומת הגג. לקומת גג זו יותר לבנות קיר מסתור בגובה של קומה שלמה, שגובהו עד 3 מ' מגובה מפלס הגג של הדירה האחרונה. קיר זה יבנה כחלק ממסת הבניין. גובה המתקנים הטכניים, כולל חדרי מעליות ומדרגות, מאגרי מים וכל מתקן טכני אחר, לא יחרוג מגובה של 5.5 מ' ממפלס הגג, אלא אם אושר להגבהה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, זאת למעט תורן סימון, ככל שידרש.</p> <p>2) גג המסד יפותח כשטח פתוח מרוצף, כולל אזורים מגוננים, ויכיל ריהוט רחוב, כגון ספסלים, עמודי תאורה, פחי אשפה וכד'.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ח</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עיצוב החזיתות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2) קירות וחזיתות הבנין יחופו לפחות כדי 50% באבן טבעית מרובעת ומעובדת בסיתות, סריקה, שריפה וכיוצ"ב. השימוש באבן נסורה חלקה שאינה מעובדת אסור. ביתרת השטח יותר שימוש בחומרים עמידים אחרים, כגון: אלומיניום, קירות מסך, זכוכית, בטון חשוף, פלדה, פנלים מ-HPL וכדומה.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>ט</p> <p>1) קו הבניין הכללי המופיע בתשריט ובנספח הבינוי הינו קו בניין עבור קומות הקרקע המהוות חלק ממסד הבניין: קומת הקרקע התחתונה שבמפלס דרך חברון וקומת הקרקע העליונה שבמפלס רחוב שלום יהודה. 2) קו הבניין העילי המופיע בתשריט ובנספח הבינוי הינו קו בניין עבור מגדלי המגורים הצומחים מעל למסד כלפי מעלה. קווי בניין אלו הם מירביים, ויש לשאוף להיצמד אליהם על מנת ליצור גיאומטריה פשוטה ככל הניתן. 3) קו הבניין התחתית/תת-קרקעי המופיע בתשריט ובנספח הבינוי הינו קו בניין עבור קומות המסד התת-קרקעיות, כולל חלקה האחורי של קומת הקרקע התחתונה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>י</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, הינו שטח למעבר רגלי על פניהם העליונים של הקרקע או הגגות בהם היא מסומנת, שטחים אלה מיועדים למעבר רגלי לרווחת הציבור ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר אכלוס בשטח.</p>	
<p>דרך מאושרת</p> <p>4.2</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>כהגדרתה בתכנית מס' 101-0178129 (רכבת קלה ירושלים - "הקו הכחול"), שבה אושר ייעוד זה לשטח המסומן כתא שטח מס' 2 בתכנית זו, בשימושים הרלבנטים להרחבת מדרכה: א. השימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים</p>	

	4.2
<p>דרך מאושרת</p> <p>והורדתם" ו-"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה. ב. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים ג. מתקני תשתית כגון: חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או המשרתות אותה. ד. שטחי התארגנות ה. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנון שטח זה יבוצע ע"י מתכנני הפיתוח של הקו הכחול כחלק מתכנונו של הרחוב כולו.</p>	א
	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>כמפורט בהגדרת "דרך" סעיף 1 לחוק, חניה, מדרכות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תשתיות ציבוריות, מתקני אשפה ומיחזור, גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים וכיוצ"ב.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנון הרחבתו של רחוב דוסטרובסקי יבוצע כחלק מהיתר הבנייה של המתחם החדש ויכלול גם כניסה/יציאה לחניון התת-קרקעי המתוכנן בפרוייקט. התכנון יבוצע בתאום ובאישור של מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.</p>	א
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>מעבר ציבורי להולכי רגל. ישמש להרחבת השביל הקיים בחלקה המצרנית מס' 60 מארבע מ' לחמישה מ' לכל אורכו.</p>	
	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום השביל תותר הקמת אמצעי הנגשה כגון מעלית או דרגנוע באישור צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח בנוסף	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1		510 (1)			0	510		2 - 1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
1730	(2)	(2)	(2)	(2)	22 (5)	144	25850			9000 (4)	15120 (3)		2 - 1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1		1000		800		200		4 - 1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
1730	(2)	(2)	(2)	(2)	22 (5)	144	44800	17440 (6)	800	9000	15830	4048.11	4 - 1	<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחסנים.
- ניתן יהיה לנייד עד 10% לכל היותר בין שטחי השירות לשטחים העיקריים ולהפך
- לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל 250 מ"ר עבור בית-כנסת ו-260 מ"ר עבור שני גני-ילדים (130 מ"ר כל אחד), וכולל בתוכו גם את שטחי השרות הנדרשים עבורם. שטח חצרות מקורות או מבואות מקורות שיוצמדו למבני הציבור לא יכללו במניין השטחים להיתר..
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) ע"פ שטח עיקרי ממוצע לדירה בהקף של 105 מ"ר.
- (4) שטח זה כולל גם את לובאי הכניסה לבניין ופונקציות נלוות הצמודות אליו לטובת הדיירים.
- (5) מעל קומות אלו תותר הקמת קומה טכנית ומאגרים בגובה שידרש.
- (6) שטחים אלה כוללים את כל שטחי השרות שבקומת הקרקע התחתונה ובקומות המרתף ומיועדים עבור חניה, אחסנה, מעברים ומערכות טכניות וכיו"ב עבור כלל השימושים בבניינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת אישור לכך מרשות העתיקות.

6.2**איכות הסביבה**

מניעת מפגעי רעש בשלב ההקמה:

א) שעות העבודה תהיינה 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) במהלך העבודות ינקטו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

ד) סביב אתרי ההתארגנות והעבודה תוקם גדר אטומה. הקבלן ינקוט באמצעים למניעת מפגעים מאתרי העבודה וההתארגנות על פי דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

ה) הבנייה תבוצע לפי תקן ישראלי 5281 לבנייה בת-קיימא ("בנייה ירוקה").

6.3**סטיה ניכרת**

א. קווי הבניין המופיעים בתשריט הינם מחייבים וכל בניה מעבר להם יהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ב. הגובה המירבי כמופיע בטבלה שבסעיף 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב. חריגה מגובה זה ייחשב סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ג. מס' הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב, וחריגה מעבר לו תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ד. הקף שטחי המסחר ומיקומם בקומות הקרקע של המבנים תהיינה מחייבות. תותר גמישות בתצורה הסופית של שטחי המסחר בהתאם לתצורה הסופית של הבינוי המוצע, כל עוד ישמר העיקרון של מיקום השטחי המסחר בקומות הקרקע. סטיה מהוראות בעניין תחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

ה. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולחנויות מהרחוב יהיו תואמים למפלסי המדרכה הסמוכה עם גמישות מזערית בלבד. סטיה מהוראה זו תחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח וכחלק מאישורו ומפרטיו, תאושר תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח התכנית, שתהא בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:100, ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול, בין היתר, תכנון של העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיתו ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, כולל קביעת מקומות לנטיעת עצים על גג המסד עם בתי גידול ראויים כנדרש, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי מסתורי כביסה וכיוצ"ב, הכל כפי שידרש ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות

תנאים למתן היתרי בניה

- 4.1.2 המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ג' (רישום שטחים ציבוריים) בתכנית זו.
3. תנאי למתן היתר בנייה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הכלולות בשטח התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר בניה למגדלים יהיה הגשת תכנון מפורט של השטחים הציבוריים הכלולים בשטח התכנית, הכוללים כבישים, מדרכות ציבוריות ומעברים ציבוריים בזיקת הנאה לאישור האגף לשיפור פני העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר, תכנון הכבישים והמדרכות הגובלים בשטח התכנית, פירוט המפלסים, החומרים, גינון ונטיעות, מערכות תאורה, מערכות השקיה, ריהוט גן ורחוב וכדומה. הכל כפי שידרש ע"י האגף לשיפור פני העיר.
5. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ע"פ התקן, לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.
6. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום התכנון והבניה עם הרשות הארצית לכבאות והצלה וקבלת אישורה לבנייה המבוקשת, תוך מתן מענה, בין היתר, לאמצעים הנדרשים לאבטחת בטיחות וכיבוי אש, לתכנון דרכי הגישה הנדרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לתכנון מערכות אספקת המים וברזי הכיבוי, לתכנון מערכות תשתיות הגז בהתאם לתקנון וכדומה. הכל כפי שידרש ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה.
7. תנאי להיתר הבניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים במתחם עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור מורשה נגישות ותיאום התכנון המפורט עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים, לשם הבטחת הנגישות בשטח התכנית בהתאם לחוקים ולתקנות, לרבות תכנון רחבת הערכות בשטח המשותף בסמוך לכניסות ליחידות הדיור המתוכננות, באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה, תכנון פירי מעליות במידות הקבועות בתקנות, הקצאת מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות, תכנון המעברים והמדרכות באופן שיהיו נגישים ופנויים למעבר ברוחב שלא יפחת מ- 1.30 מ' נטו וכדומה. הכל כפי שידרש על-ידי מחלקת הנגישות העירונית.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת חשמל.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום הקצאת השטחים המבונים המיועדים לצרכי ציבור בשטח התכנית עם המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
12. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת סקר עצים מעודכן לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.
13. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הפתרונות הנדרשים למניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק ומפגעים אחרים בשלב ההקמה, וכן בדבר הטיפול בעודפי עפר ופסולת במהלך ההריסה והבניה.
14. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חו"ד סביבתית (רעש וזיהום אויר) לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, אשר תפרט את הפתרונות למניעת המפגעים מהעבודות השונות ואת הטיפול האקוסטי במבנים.
15. מיקום פתחי האיוורור המאולץ של החניונים יעשה בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להיתר בניה.
16. תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת בדיקה מיקרו-אקלימית נוספת לבחינת רוחות, שתוגש לבחינה ולאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, וזאת במידה ויוצע בהיתר הבניה שינוי בינוי שאינו תואם לבינוי המפורט בנספחי הבינוי של תכנית זו.

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>17. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תכנון מבני הציבור עם מחלקת מבני-ציבור. 18. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר בניה יהא תיאום הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי של כל שטח הפרוייקט עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 19. תנאי להגשת היתר בניה יהא תיאום התכנית עם צוות תכנית אב לתחבורה ירושלים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.5</p>
<p>א. השלמת כל פיתוח השטח, בהתאם לתכנון המפורט בהיתר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים, כולל שטח השצ"פ והשטחים עם זיקת הנאה לציבור. ב. סיום הפיתוח והביצוע של הרחבת רח' דוסטרובסקי ע"פ תוכנית שתאושר ע"י אגף הדרכים ולשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ג. השלמת מעטפת המבנים לשימושים הציבוריים הנכללים בתחום התכנית ד. תנאי למתן היתר איכלוס יהא רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש בבניין שבתחום התכנית הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, בניקיון ובגינון.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.7</p>
<p>כל המסומן בתשריט בצהוב הינו להריסה, ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם לשלבויות המפורטת בסעיף 7.1 להלן.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. החלוקה תהיה בתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף לתכנית. ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר / תמ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר/ התמ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג' (ברמת מעטפת), ויועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ו. החלקות התלת-מימדיות המיועדות לשימוש כשצ"פ (תאי שטח מס' 8 ו-9) ירשמו ע"ש עיריית ירושלים, בעוד חלקות-האם אליהן הן קשורות ירשמו ע"ש בעלי הבניין (הבעלים של תאי שטח 1-4). השצ"פ יועבר לידי עיריית ירושלים כשהוא מפותח במלואו בהתאם להיתר הבנייה ולשביעות רצונה. תחזוקת השטח תהיה באחריות ובמימון עיריית ירושלים. ז. ניתן יהיה לרשום תמ"ר חדש בצורה מדוייקת יותר ככל וידרש. ח. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות A ובצבע כתום, המצוי בקומת הקרקע העליונה של הבניין (מפלס רחוב שלום</p>	

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>יהודה) והקפו כ-130 מ"ר בנוי + 175 מ"ר חצר בכל אחד משני הבניינים, ואשר בו מותר שימוש לגן-ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג' (רישום שטחים ציבוריים)</p> <p>ט. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות B ובצבע כחול, המצוי בקומת הקרקע העליונה של הבניין הדרומי (מפלס רחוב שלום יהודה) והקפו כ-250 מ"ר בנוי, ואשר בו מותר שימוש לבית-כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ג'</p>

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת בנייני המגורים	לא תותר הריסת בנייני המגורים הקיימים, המיועדים להריסה, עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.
2	חפירה עבור קומות תת-קרקעיות	תנאי למתן היתר חפירה ראשון בשטח יהא אישור לתכנון מבנה המסד כולו: הקומות התת-קרקעיות, קומת הקרקע התחתונה, כולל החזית המסחרית הפונה לרח' דרך חברון וגג המסד, הכולל תשתית לפיתוח הגג כגג ירוק, הכולל גינון ונטיעות, ותכנון המעבר הציבורי הרגלי המחבר את דרך חברון עם רחוב שלום יהודה.
3	בניית מגדלי המגורים	תנאי להוצאת היתר עבור כל בניין בנפרד יהיה הכללת כל המסד המשותף במסגרת אותו ההיתר וכן כל הפיתוח הסביבתי שבשטח התכנית במסגרת ההיתר למבנה הראשון.
4	מתן טופס אכלוס	תנאי למתן טופס אכלוס למבנה יהיה התקשרות עם חברת אחזקה.
5	מתן טופס אכלוס למבני המגורים	1) השלמת פיתוח השצ"פ העילי בתחום התכנית, כולל נטיעת עצים בוגרים ביחס מינימלי של עץ אחד לכל כ-50 מ"ר של שטח פתוח וכולל מילוי אדמה גננית בכל האזורים המיועדים לנטיעה בעומק של כ-1.5 מ' מעל לגג המסד של המבנה, כאשר הדפנות של בורות הנטיעה אינם בולטים יותר מאשר כ-40 ס"מ מעל לפני הריצוף הסמוך להם, או כפי שיאושר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים במסגרת ההיתר.</p> <p>(2) השלמת הדרגנוע/ המעלית הציבורית המקשרת בין מפלס דרך חברון ומפלס רחוב שלום יהודה.</p>

7.2 מימוש התכנית

א. הזמן המוערך למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17