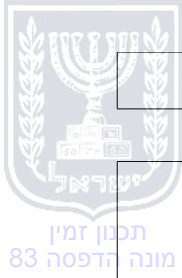


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0771600

מתחם דרך חברון 148, 150, 160 ודרך בית לחם 127, 131, 133, 135, 137



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/09/2024

לאשר את התוכנית

14/10/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1001017747/310>

דברי הסבר לתכנית

מתחם דרך חברון/בית לחם מוקף ממזרח ברחוב דרך חברון, על ציר הרק"ל, ממערב בדרך בית לחם ומדרום רח' משה ברעם/האומן סה"כ כ-19.9 דונם.

במתחם קיימים 4 בנייני רכבת ו-4 בניינים מרקמיים. סה"כ 348 יח"ד. השטח מחולק ל-3 מתחמי תכנון של יזמים שונים המתוכננים לאורך רחובות דרך חברון ודרך בית לחם ועוד תא שטח נוסף כשטח למבנה ציבור נגיש מדרך בית לחם. במרכז התכנית גן ליניארי.

כל תא שטח עומד בפני עצמו לצורך בניה וללא תלות בתא שטח שכן. לכל תא שטח כניסה נפרדת לחניה. תאי השטח הם על פי הגבולות הקיימים של המגרשים.

התכנון הכולל מבוסס על "מרחב ציבורי תלת מימדי". הווה אומר בסיס בניינים בין 2-4 קומות גבוהות המכיל בתוכו ערב שימושים של מסחר, תעסוקה, שטחים ציבוריים, גינון בקומות וכיוצ"ב. יש לתכנן מרחב זה במחשבה אחודה לשלושת תאי השטח.

מעל "המרחב הציבורי התלת מימדי" תתוכנן קומה מפולשת של מגדלי המגורים אשר תכיל את הפונקציות הציבוריות של המגדלים כגון חדרי פגישות, מועדון דיירים

חדרי משחק לילדים, חדרי כושר וכיוצ"ב, שלהם תהא גישה ישירה לגג המרחב הציבורי התלת מימדי שישמש כשטח ירוק פרטי פתוח.

מגדלי המגורים יעוצבו לייחודיות ומצינונות אדריכלית בשל היותם ניצפים מאזורים רבים בעיר ירושלים והסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם דרך חברון 148, 150, 160 ודרך בית לחם 127, 131, 133, 135, 137

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0771600 מספר התכנית

19.960 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220559
קואורדינאטה Y	628134

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות דרך חברון-בית לחם, מדרום ברח' האומן/משה ברעם ומצפון ברח' משעול יפה

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
	135	דרך בית לחם	ירושלים
	133	דרך בית לחם	ירושלים
	137	דרך בית לחם	ירושלים
	127	דרך בית לחם	ירושלים
	131	דרך בית לחם	ירושלים
	148	דרך חברון	ירושלים
	150	דרך חברון	ירושלים
	160	דרך חברון	ירושלים

תלפיות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
26, 29	5-12, 21-23	חלק	מוסדר	30092
17		חלק	מוסדר	30128

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 83



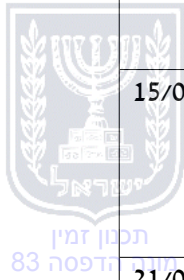
תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>101-0178129</u>	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0178129 ממשיכות לחול.	7908	10582		09/08/2018
<u>1513</u>	החלפה		1586	856		18/12/1969
<u>ב/2147</u>	החלפה		4040	4641		10/09/1992
<u>3485</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3485 ממשיכות לחול.	3326	1936		01/05/1986
<u>א/4539</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית א/4539 ממשיכות לחול.	5076	5076		21/05/2002
<u>5166</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	5264	1588		15/01/2004
<u>ב/5166</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
<u>62</u>	החלפה		687	1586		16/07/1959
<u>8593</u>	החלפה		5264	1592		15/01/2004
<u>2147</u>	החלפה		2220	1861		20/05/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי רוזנפלד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת קרן תחזוקה	17: 56 25/02/2024	עופר כהן כהנא	22/02/2024	13		רקע	חוות דעת כלכלית
לא		09: 58 10/10/2024	מנדי רוזנפלד	10/10/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 46 25/02/2024	מנדי רוזנפלד	18/02/2024		1: 500	רקע	מתחמי תכנון
לא		15: 36 05/02/2024	מנדי רוזנפלד	01/02/2023		1: 500	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא		15: 15 27/12/2023	רחל וינר	27/12/2023	1	1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא	חתכים	15: 15 27/12/2023	רחל וינר	27/12/2023		1: 500	רקע	סביבה ונוף
לא		15: 16 27/12/2023	דוד כהן	27/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		17: 53 25/02/2024	עופר כהן כהנא	22/02/2024		1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא	שומת איחוד וחלוקה	23: 24 01/01/2024	עופר כהן כהנא	01/01/2024		1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא		23: 15 01/01/2024	עופר כהן כהנא	01/01/2024		1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 44 03/07/2023	עינת ליברמן אוזן	15/11/2022		1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		10: 26 26/12/2023	יוסי נורי	26/12/2023		1: 1	רקע	אקוסטיקה
לא	נספח ביוב ומים	10: 27 26/12/2023	אורן יוסף	26/12/2023		1: 1	רקע	ביוב
לא		10: 31 26/12/2023	אורן יוסף	26/12/2023		1: 500	רקע	ביוב
לא		10: 33 26/12/2023	אורן יוסף	26/12/2023		1: 250	רקע	מים
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה	10: 28 26/12/2023	אורן יוסף	26/12/2023		1: 250	רקע	ניקוז
לא		10: 30 26/12/2023	אורן יוסף	26/12/2023		1: 500	רקע	ניקוז
לא		10: 43 03/07/2023	יערה ספיר	09/11/2021		1: 1	רקע	נספח חברתי
לא		13: 03 02/07/2023	רקפת הדר גבאי	28/06/2023		1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים- דו"ח	13: 06 02/07/2023	רקפת הדר גבאי	27/06/2023		1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 01 26/12/2023	דנה ויצמן	26/12/2023		1: 1	רקע	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט איחוד וחלוקה	15: 54 14/02/2024	יורם אלישיב	13/02/2024		1: 500	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 03 19/06/2023	ראובן אלסטר	21/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים		1	02-6297860	02-6296714	
	פרטי	(2)		בראזני דבלינגר	ירושלים	קרית מדע	11	02-9406000		shaie@ydb.co.il
	פרטי	(3)		אאורה ישראל- יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו			03-7181910		ran@auraisrael.co.il
בעלי דירות דרך בית לחם 127 באמצעות אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ.	פרטי	(4)		אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	יקום			09-8638603		hanni@eladisrael.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: כיכר ספרא 1.
- (2) כתובת: קרית המדע 11 הר חוצבים.
- (3) כתובת: דרך מנחם בגין 132 תל אביב- מגדלי עזריאלי הבנין המשולש ק. 40.
- (4) כתובת: בעלי דירות דרך בית לחם 127 באמצעות אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ.
פארק עסקים יקום.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנדי רוזנפלד		רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ	ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosenfeldarens.com
	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	office@elyashiv1.co.il
אגרונומית	אגרונום	רקפת הדר גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12	054-2107292		
	יועץ נופי	רחל וינר	40207		ירושלים	כספי מרדכי		02-5670080		
	יועץ סביבתי	דנה ויצמן		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	כפר סבא	(1)	1			Dana.weitzmana@avuvaamcg.com
	יועץ תשתיות	אורן יוסף	26796271	פלגי מים	מגידו	(2)		04-6678400		
יועץ תחבורה	יועץ	דוד כהן		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		amav@amav.net
	שמאי	עופר כהן כהנא	883	עפר כהן כהנא שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	הלל	23	02-6789741		
תכנון פרוגרמטי	מתכנן	עינת ליברמן אוזן		אורבניקס	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102828		
	יועץ אקוסטי	יוסי נורי		נורי אקוסטיקה	אלעזר	שכ נתיב האבות (3)		02-6305377		
סוקרת חברתית	יועץ	יערה ספיר		חברת אשחר - ארגון שירותי חברה ורווחה בע"מ	הסוללים	(4)		052-3850692		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ניהול פרויקט	יועץ	נתנאל שלו	19654391	שלו מוריוסף חברה להנדסה בע"מ	פתח תקוה	עמל	58	072-3265380		office@smy- eng.co.il

(1) כתובת: בניין 2.OPT.

(2) כתובת: מ.א מגידו 1812000.

(3) כתובת: בית זכריה 318.

(4) כתובת: מיקוד 17905.



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה A	מבנה הממוקם על פינת הרחובות דרך חברון ומשה ברעם וכולל קומות מסד לשימושי מסחר ותעסוקה וכן קומות מגורים.
מבנה B	מבנה הממוקם על חזית דרך חברון וכולל קומות מסד לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור וכן קומות מגורים.
מבנה C	מבנה הממוקם על חזית דרך חברון וכולל קומות מסד לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור וכן קומות מגורים.
מבנה D	מבנה הממוקם על חזית דרך בית לחם וכולל קומות מסד לשימושי מסחר ומבני ציבור וכן קומות מגורים.
מבנה E	מבנה הממוקם על חזית דרך חברון וכולל קומות מסד לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור וכן קומות מגורים.
מבנה F	מבנה הממוקם על חזית דרך בית לחם וכולל קומות מסד לשימושי מסחר ומבני ציבור וכן קומות מגורים.
מבנה G	מבנה הממוקם על פינת הרחובות דרך בית לחם ומשה ברעם וכולל קומות מסד לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור וכן קומות מגורים.
קו בניין	מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום כהה. מתייחס לקומות המסד, המיועדות לשימושים ציבוריים- מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור.
קו בניין עילי	מסומן בתשריט בקו נקודתיים בצבע אדום בהיר. מתייחס לקומות שמעל קומות המסד, ובהן שימושי מגורים בלבד.
קו בניין תת קרקעי	מסומן בתשריט בקו-נקודה בצבע תכלת. קווים אלה יהיו בקו 0 לקו המגרש.
תחזוקה ארוכת טווח	כל אחד מאלה: 1. תחזוקת מנע: פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ותחזוקתם של מתקנים או תשתיות מרכזיות או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל התדרדרות של מצב הבית המשותף, לרבות כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הבית המשותף והרכוש המשותף ומתקניו, והכל במטרה לאפשר את תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן. 2. תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו שלהמבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.

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**

פיתוח מתחם דרך חברון/בית לחם על ידי פינוי והריסה של המבנים הישנים ובניית פרויקט חדש לשימושים מעורבים בהיקף של כ-1400 יח"ד ויצירת מבני ציבור ושטחים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד ומגורים 3-4 קומות, שטח ציבורי פתוח, שטח של דרך/או עיצוב נוף לאזור מגורים ד', שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות למתחמי בינוי 01, 02 ו-03.
3. קביעת הוראות להקמת 7 מגדלי מגורים בגובה של 29-49 קומות מעל 3-4 קומות מסחר ותעסוקה.
4. קביעת הוראות בינוי לשטחים תת-קרקעיים לשימושים כגון חניה, מחסנים, אולם התעמלות/כנסים, חדרים טכניים, מסחר שמתחת לכניסה הקובעת וכיו"ב.
5. קביעת הוראות בינוי להקמת בית ספר, מעונות יום, גנים ובתי כנסת.
6. קביעת קווי בניין מרביים.
7. קביעת שטחי בניה מרביים.
8. קביעת מספר קומות מירבי.
9. קביעת הוראות בגין שטחי מסחר ומשרדים.
10. קביעת הוראות עבור הפרשת שטחים בנויים לשטחי ציבור.
11. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, גדרות, קירות וכל אלמנט המיועד להריסה.
12. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
13. קביעת הוראות בגין הפקעה לדרך.
14. קביעת הוראות תכנית בגין פיתוח שטח.
15. קביעת הוראות לתכנית לתנאים למתן היתר בניה.
16. קביעת הוראות לרישום תלת מימדי.
17. קביעות הוראות לאיחוד וחלוקה.
18. קביעת הוראות לזיקת הנאה רכבית.
19. קביעת הוראות להוראות מיוחדות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100, 102, 1021, 1022, 104, 200, 201, 300
שטח ציבורי פתוח	101, 103, 105 - 107, 202, 203, 301, 302, 400, 401
דרך מאושרת	901, 902
דרך מוצעת	900
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	105, 106, 203, 301, 302
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	901, 902
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	900
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100, 102, 104, 200, 300
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	105, 106, 203, 301, 302, 401
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	901, 902
גבול מתחם	דרך מוצעת	900
גבול מתחם	מגורים ד'	100, 102, 1021, 1022, 104, 200, 300, 201
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	101, 103, 105 - 107, 202, 203, 301, 400, 302
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	101, 103, 105 - 107, 202, 203, 301, 302
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	900
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	1021, 1022
זכות מעבר	מגורים ד'	300
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	301
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	104
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	105, 106
להריסה	דרך מאושרת	901, 902
להריסה	דרך מוצעת	900

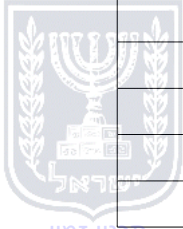
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	100, 102, 1021, 1022, 104, 200, 201, 300
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101, 103, 105 - 107, 202, 203, 301, 302, 401, 400
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
מבנה להריסה	דרך מוצעת	900
מבנה להריסה	מגורים ד'	100, 102, 104, 200, 201, 300
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	101, 103, 105, 107, 202, 301, 302, 401, 400
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	103, 202
קו בנין עילי	דרך מאושרת	902
קו בנין עילי	דרך מוצעת	900
קו בנין עילי	מגורים ד'	100, 102, 1021, 1022, 104, 200, 201, 300
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	103, 107, 202, 302
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	901, 902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100, 102, 1021, 1022, 104, 200, 201, 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	101, 103, 105 - 107, 202, 203, 301, 302, 401, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	3,127	15.72
אזור מגורים 3-4	13,627	68.52
דרך וואו עיצוב נוף	500	2.51
דרך מאושרת	691	3.47
מעבר ציבורי להולכי רגל	191	0.96
רצועת מתענ	833	4.19
שטח ציבורי פתוח	920	4.63
סה"כ	19,889	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.38	474.8	דרך מאושרת
3.24	646.43	דרך מוצעת
50.14	10,008.54	מגורים ד'
29.63	5,914.79	שטח ציבורי פתוח
14.61	2,916.03	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	19,960.59	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. שירותים נלווים למגורים, כגון: מועדון לדיירים, מועדון כושר, משרדי אחזקה, אחסנה, כיתות ואולמות, חדרי עגלות, חדרי אופניים וכדומה.</p> <p>3. מסחר ושירותים נלווים - חנויות, משרדים, מסחר וכדומה.</p> <p>4. משרדים ותעסוקה ושירותים נלווים לתעסוקה.</p> <p>5. חניה, כולל מתקני חניה ושטחי שרות.</p> <p>6. מחסנים, חללים טכניים וכדומה ושימושים נלווים לו.</p> <p>7. גני ילדים.</p> <p>8. מעונות יום.</p> <p>9. בתי כנסת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה כפי שיידרש על ידי העירייה, שתכלול בין היתר הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, תכנון פיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. תכנית העיצוב האדריכלי תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הבניה תבוצע בחיפוי לפי תכנון אדריכלי לרבות בטכנולוגיות חדשות לרבות גמישות, בשילוב זכוכית וחומרי גלם אחרים באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. הפתרון האדריכלי עבור מיקום המזגנים, דוד השמש והקולטים - יהיה חלק אינטגרלי מהמבנים לרבות בקומות הטכניות אשר יהוו חלק מהמגדל.</p> <p>4. יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית בחזיתות המבנים.</p> <p>5. חדרי טרנספורמציה ימוקמו בתת הקרקע ולא תותר הצבתם כלפי הרחוב או השצ"פ והכל בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> <p>6. גגות יוכלו לשמש כמרפסות. תותר הקמת קירוי קל (פרגולה) בגגות ו/או בשטחי המרפסות. שטח הקירוי הקל לא ייחשב במניין שטחי הבנייה.</p> <p>7. החניון יהיה תת קרקעי. גג החניון יהיה גג מגוון בחלקו. עומק מילוי אדמת הגן באזורי נטיעת עצים, לא יפחת מ 150 ס"מ על מנת לאפשר נטיעת עצים בוגרים, והכל בתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר ו/או מהנדס העיר.</p> <p>8. תותר דיורית בשטח של 50-25 מ"ר בהיקף של עד 5% ממספר יח"ד בתכנית, ללא שינוי במניין השטחים המוצעים בתכנית ובכפוף לכך שהשטח הכולל של יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-130 מ"ר. לא יתאפשר לדיורית רישום קנייני נפרד מיחידת הדיור העיקרית, והבעלות על הדיורית תהיה שייכת לבעלי היחידת דיור העיקרית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>התכנית מגדירה שלושה מתחמי בינוי למגורים:</p> <p>מתחם 01 בתאי שטח 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 ו-107.</p> <p>מתחם 02 בתאי שטח 200, 201, 202 ו-203.</p> <p>מתחם 03 בתאי שטח 300, 301, 302.</p> <p>כל מתחם יוכל להוציא היתרי חפירה ו/או היתרי בניה ו/או פינוי ו/או בנייתו באופן עצמאי מבלי</p>

4.1

מגורים ד'

להיות תלוי במתחם האחר.
 בכל מתחם תותר שלביות אשר תאפשר הוצאת היתר בניה ותעודת גמר לכל מגדל בנפרד.

במתחמים יחולו הוראות הבינוי הבאות:

מתחם 01 בתאי שטח 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 ו-107.

קומת קרקע ומרחב ציבורי:

1. קומת הקרקע והמרחב הציבורי לתאי שטח 100, 102 ו-103.

א. מפלס הכניסה הקובעת למתחם הבינוי הוא מפלס הרחוב בפינת רחוב משה ברעם ודרך חברון.
 קומת הכניסה תכלול מבואות כניסה, שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור וכן שטחים משותפים לדיירי הבניין והציבור.

ב. תותר גמישות של עד 1.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת ללא צורך בפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה 1965.

ג. מעל למפלס הכניסה הקובעת יותר בינוי של כ-3 קומות הכולל בתוכו עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, ומגורים.

ד. בקומות הכניסה ו/או במפלס מתחת לכניסה לכל בנייני המגורים יוקצו שטחים לחדרי עגלות ו/או אופניים.

ה. מפלסי הכניסה למבואות בכל אחד מהבניינים ומפלסי החנויות בחזית המסחרית ומפלסי הכניסות לשטחים הציבוריים הבנויים, יהיו קרובים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה.

ו. השימושים המסחריים יהיו שימושים שאין בהם כדי להוות מטרד למגורים. ככל ותהיה העברת מזון והוצאת פסולת למרחב המשותף וכיו"ב יחויב הדבר באישור המחלקה לאיכות הסביבה של תכנון זמין מונה הדפסה 83 עיריית ירושלים.

ז. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 102, בבניינים B ו-C, בקומת הכניסה והיקפו כ-1525 מ"ר יותר שימוש ל 5 גני ילדים + חצר לכל כיתת גן בלבד.

שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

ח. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 102, בבניינים B ו-C, בקומת "מפלס מסד" 774.50 והיקפו כ-600 מ"ר יותר שימוש לבית כנסת בלבד.

שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

ט. בקומה 1- במפלס השצ"פ יופנו שטחי מסחר ומבואות כניסה בחזית המלווה את השצ"פ.

י. לא יותרו דירות גן במפלסי הרחובות והשטחים הציבוריים. הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

יא. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל.

יב. בתא שטח 103 תותר הורדת עמודים או קונסטרוקציה למפלס הקרקע ביעוד שצ"פ.

2. קומת כניסה לתא שטח 104

א. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם למפלס הרחוב הסמוך ברחוב דרך בית לחם.

ב. כניסה נוספת במפלס השצ"פ.

ג. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 104, בבנין D, בקומת מפלס ביניים, מפלס השצ"פ והיקפו כ-490 מ"ר, יותר שימוש ל 2 מעונות יום + חצרות למעונות יום בלבד.



4.1	מגורים ד'
	<p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.10 להלן.</p> <p>ד. לא יותרו דירות גן במפלסי הרחובות והשטחים הציבוריים. הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח המשך מתחם 01 מבני מגורים :</p> <p>בניין A בתאי שטח 100 ו-103 עד 43 קומות מגורים מעל 4 קומות מסד וקומת כניסה/מסחר. בניין B בתא שטח 102 עד 33 קומות מגורים מעל 3 קומות מסד וקומת כניסה/ מסחר. בניין C בתא שטח 102 עד 33 קומות מגורים מעל 3 קומות מסד וקומת כניסה/ מסחר. בניין D בתא שטח 104 עד 29 קומות מגורים מעל 3 קומות מסד וקומת כניסה/ מסחר.</p> <p>גגות :</p> <p>1. גגות קומות המסד וגג החניון יטופלו כחזית חמישית 2. תותר הקמת קומה מפולשת המפרידה בין קומות המסד לקומות המגורים, אשר תשמש לחללים ציבוריים של דיירי הבניין- חדר כושר, מועדון דיירים, חדרי פגישות וכיוב', וכן תהווה גישה לגן עילי פתוח. 3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המגדלים. 4. תותר קומה טכנית בקומת בייניים ו/או על גגות המגדלים. קומה זו לא תיכלל במניין הקומות.</p> <p>חניה :</p> <p>במתחם 01 בתאי שטח 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 ו-107 יוקם חניון תת קרקעי. בתאי שטח 101, 103, 105, 106 ו-107 יקבעו מגרשים תלת מימדיים שימשו לטובת חנייה פרטית ו/או מחסנים ו/או מערכות טכניות ו/או כל שימוש אחר לטובת מתחם 01 ותאי שטח 100, 102 ו-104.</p> <p>שצ"פ</p> <p>השצ"פ יתוכנן כמקום שהייה ומעבר לציבור. השימושים במפלס השצ"פ הפונים לשטחים ציבוריים יהיו "מושכי קהל" כגון: שימושי מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים במפלס הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים, למעט כניסה למבואות מגורים. התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח מתחם 02 בתאי שטח 200, 201, 202 ו-203.</p> <p>קומת קרקע ומרחב ציבורי :</p> <p>1. קומת הקרקע והמרחב הציבורי לתאי שטח 200.</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם למפלס רחוב דרך חברון. קומת הכניסה תכלול מבואות כניסה, שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור וכן שטחים משותפים לדיירי הבניין והציבור. ב. תותר גמישות של עד 1.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת וללא צורך בפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה 1965.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

4.1	מגורים ד'
	<p>ג. מעל למפלס הכניסה הקובעת יותר בינוי של כ-3 קומות הכולל בתוכו עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה ומגורים.</p> <p>ד. בקומות הכניסה ו/או במפלס מתחת לכניסה לכל בנייני המגורים יוקצו שטחים לחדרי עגלות ו/או אופניים.</p> <p>ה. מפלסי הכניסה למבואות כל אחד מהבניינים ומפלסי החנויות בחזית המסחרית ומפלסי הכניסות לשטחים הציבוריים הבנויים יהיו קרובים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>ו. השימושים המסחריים יהיו שימושים שאין בהם כדי להוות מטרד למגורים המתוכננים. ככל ותהיה העברת מזון למרחב המשותף וכיו"ב יחויב הדבר באישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p>ז. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 200, בבניין E, בקומת הכניסה והיקפו כ-490 מ"ר יותר שימוש ל 2 מעונות יום + חצרות למעונות יום בלבד.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ח. בקומה 1- במפלס השצ"פ יופנו שטחי מסחר ומבואות כניסה בחזית המלווה את השצ"פ.</p> <p>ט. לא יותרו דירות גן במפלסי הרחובות והשטחים הציבוריים. הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>י. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל.</p> <p>2. קומת כניסה לתא שטח 201</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יהיה בהתאם למפלס הרחוב הסמוך ברחוב דרך בית לחם.</p> <p>ב. כניסה נוספת במפלס השצ"פ.</p> <p>ג. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 201, בבניין F, בקומת הביניים, קומת השצ"פ והיקפו כ-610 מ"ר יותר שימוש ל 2 כיתות גן + חצרות לכיתות גן בלבד.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותרו דירות גן במפלסי הרחובות והשטחים הציבוריים. הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. בתא שטח 202 תותר הורדת עמודים או קונסטרוקציה למפלס הקרקע ביעוד שצ"פ.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המשך מתחם 02 מבני מגורים:</p> <p>בניין E בתא שטח 200 עד 33 קומות מגורים מעל 3 קומות מסד וקומת כניסה/מסחר.</p> <p>בניין F בתאי שטח 201 ו-202 עד 23 קומות מגורים מעל 4 קומות מסד וקומת כניסה/מסחר.</p> <p>גגות:</p> <p>1. גגות קומות תעסוקה וגגות חניון יטופלו כחזית חמישית</p> <p>2. תותר הקמת קומה מפולשת המפרידה בין קומות המסד לקומות המגורים, אשר לא תיכלל במניין הקומות ואשר תשמש כיציאה וכניסה לגן עילי פתוח.</p> <p>3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המגדלים.</p> <p>4. תותר קומה טכנית בקומת ביניים ו/או על גגות המגדלים. קומה זו לא תיכלל במניין הקומות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

4.1	מגורים ד'
	<p>חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> במתחם 02 בתאי שטח 200, 201, 202 ו-203 יוקם חניון תת קרקעי. בתאי שטח 202 ו-203 יקבעו מגרשים תלת מימדיים שימשו לטובת חנייה פרטית ו/או מחסנים ו/או מערכות טכניות ו/או כל שימוש אחר לטובת מתחם 02 ותאי שטח 200 ו-201. על מנת לאפשר עצמאות ושלביות בהקמת המתחמים תותר כניסה זמנית לחניה במתחם מרחוב דרך בית לחם. כניסה זו תהיה זמנית עד לאפשרות התחברות וכניסה ממתחם 01 ותבוטל לאחר מכן. לטובת כניסה זו תותר רמפת כניסה זמנית בשצ"פ בתא שטח 401 עד לאיכלוס ופתיחת הרמפה המשותפת במגרש 104. <p>שצ"פ</p> <p>השצ"פ יתוכנן כמקום שהייה ומעבר לציבור. השימושים במפלס השצ"פ הפונים לשטחים ציבוריים יהיו "מושכי קהל" כגון: שימושי מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים במפלס הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים, למעט כניסה למבואות מגורים. התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתחם 03 בתאי שטח 300, 301, ו-302.</p> <p>קומת קרקע ומרחב ציבורי:</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת הקרקע והמרחב הציבורי לתאי שטח 300. <ol style="list-style-type: none"> מפלס הכניסה הקובעת למתחם הבינוי הוא מפלס הרחוב הסמוך הוא רחוב דרך בית לחם. קומת הכניסה תכלול מבואות כניסה, שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור וכן שטחים משותפים לדיירי הבניין והציבור. תותר גמישות של עד 1.5 מ' במפלס הכניסה הקובעת וללא צורך בפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה 1965. מעל למפלס הכניסה הקובעת יותר בינוי של כ-5 קומות הכולל בתוכו עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, ומגורים. בקומות הכניסה ו/או במפלס מתחת לכניסה לכל בנייני המגורים יוקצו שטחים לחדרי עגלות ו/או אופניים. מפלסי הכניסה למבואות כל אחד מהבניינים ומפלסי החנויות בחזית המסחרית ומפלסי הכניסות לשטחים הציבוריים הבנויים יהיו קרובים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה. השימושים המסחריים יהיו שימושים שאין בהם כדי להוות מטרד למגורים המתוכננים. ככל ותהיה העברת מזון למרחב המשותף וכיו"ב יחויב הדבר באישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 300, בבניין G, בקומת הביניים, מפלס השצ"פ והיקפו כ-855 מ"ר יותר שימוש ל 2 גני ילדים + חצר לכל כיתת גן, ו-1 מעונות יום + חצרות למעונות יום בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. במפלס השצ"פ יופנו שטחי מסחר ומבואות כניסה בחזית המלווה את השצ"פ. לא יותרו דירות גן במפלסי הרחובות והשטחים הציבוריים. הוראה זו תהווה סטייה ניכרת.





תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

4.1	מגורים ד'
	<p>מבני מגורים :</p> <p>1. מעל לקומות המסד יבנו מגדלים המגורים הבאים : בנין G בתא שטח 300 עד 39 קומות מגורים מעל 5 קומות מסחר ותעסוקה וקומת כניסה/מסחר.</p> <p>גגות :</p> <p>1. גגות קומות תעסוקה וגגות חניון יטופלו כחזית חמישית 2. תותר קומה מפולשת המפרידה בין קומות המסד לקומות המגורים, אשר לא תיכלל במניין הקומות ואשר תשמש כיציאה וכניסה לגן עילי פתוח. 3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א. וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המגדלים. 4. תותר קומה טכנית בקומת בייניים ו/או על גגות המגדלים. קומה זו לא תיכלל במניין הקומות.</p> <p>חניה :</p> <p>במתחם 03 בתאי שטח 300, 301, 302 ו-500 יוקם חניון תת קרקעי. בתאי שטח 301, 302 ו-500 יקבעו מגרשים תלת מימדיים שימשו לטובת חנייה פרטית ו/או מחסנים ו/או מערכות טכניות ו/או כל שימוש אחר לטובת מתחם 03 ותא שטח 300.</p> <p>שצ"פ</p> <p>השצ"פ יתוכנן כמקום שהייה ומעבר לציבור. השימושים במפלס השצ"פ הפונים לשטחים ציבוריים יהיו "מושכי קהל" כגון: שימושי מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים במפלס הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים, למעט כניסה למבואות מגורים. התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.</p>
ז	<p>גגות גגות</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים. 2. גובה מעקה בנוי יהיה מינימום 1.5 מטר. 3. הצבת מתקנים טכניים לרבות דוד מים, קולטי שמש, יחידות מיזוג אוויר וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים ובקומות למערכות טכניות, ואלו לא יספרו כקומה במניין הקומות.</p>
ח	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. פיתוח השטח יהווה חלק אינטגרלי מעיצוב המבנים. הריצופים, החיפויים והגדרות יותאמו למבנים בחומרי הבניה, בצבע וכיוב'. כל זאת על מנת ליצור יחידה תכנונית ועיצובית שלמה. 2. קירות התמך ייבנו מאבן טבעית ובהתאמה לאדריכלות המקום. כל חומרי הגמר יאושרו על ידי אדריכל העיר לעת מתן היתר בניה. 3. ריצוף המעברים להולכי רגל יהיו מאבן טבעית וואו בשילוב חומרי פיתוח שטח אחרים. 4. תשתיות חשמל, תקשורת, מים, ביוב, מערכות אלקטרומכניות שונות וכיו"ב, ימוקמו בתת הקרקע. לא תותר הצבת המתקנים כאמור מעל מפלס הקרקע הסופי. 5. לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם הציבוריים.</p>
ט	<p>קווי בנין</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

4.1	מגורים ד'
	<p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין המסומנים בתשריט הם מירביים.</p> <p>3. תותר הקמת מרפסת זיז מעבר לקווי בניין וקווי המגרש.</p> <p>4. תותר הקמת אלמנטי הצללה, הפחתת רוחות, אלמנטים עיצוביים בחזיתות וכן בניית פרגולות מעבר לקווי הבניין.</p> <p>5. מרחק בין מגדלים יקבע למינימום 15 מ'.</p>
י	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה</p> <p>2. גגות מבנה המרחב הציבורי יהיו גגות ירוקים לשימוש פרטי לדיירי הבניינים.</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הכנת נספח סביבתי לבדיקת רוחות חזויות, כולל פירוט המיגון הנדרש, לבדיקה ואישור מחלקת איכות הסביבה.</p> <p>2. הכנת נספח אקוסטי להערכת מפלסי הרעש מהמערכות המכניות בשימושי הקרקע בשטח התכנית ובסביבתה, כולל פתרונות במידת הצורך, לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול התייחסות לעבודות החפירה והבנייה, חו"ד לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.</p> <p>4. הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי.</p> <p>5. ניתן יהיה לערוך תכנית עיצוב למתחמים 01, 02 ו-03 בנפרד או לכולם יחד. ובלבד שתוכניות העיצוב יתואמו האחת עם השנייה ברעיונות העיצוביים ולרוח התכנית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו' כמפורט בנספח הבינוני של הבנין לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p>
יב	<p>זכות מעבר</p> <p>זיקת הנאה רכבית במתחם 01</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט, במתחם 01, בזיקת הנאה בקווים אלכסוניים מתייחס למעבר רכבי מרחוב דרך בית לחם ועד לגבול מתחם 02 לטובת כניסה ומעבר רכבים למתחם 02. המעבר יתוכנן בתיאום מפלסים בין המתחמים.</p> <p>זיקת הנאה במתחם 03</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט, במתחם 03, בזיקת הנאה מתייחס למעבר רגלי במפלס השצ"פ. השטח יפותח בהמשך ובהתאמה לשצ"פ. לא יותרו גדרות, שינוי מפלס או חסימות כלשהם בין זיקת ההנאה למפלס השצ"פ.</p> <p>2. יקבע גובה של 6.20 מ' פנוי ממפלס השצ"פ עד לתחילת רצפת המגדל בתא שטח 300 לפי קווי בניין עיליים. תותר הורדת עמודים ותשתיות במידת הצורך.</p> <p>3. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בתשריט, בטווח של עד 10% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p>
יג	<p>הנחיות מיוחדות</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. בתאי שטח 1021 ו-1022 במסגרת עבודות הרק"ל ומצ"ב ביניים עד להתחלת בניית פרויקט זה תותר עבודות הריסה ובניית מדרגות לטובת נגישות למבנים הקיימים לתחנת הרק"ל ומפלסי הפיתוח לפי עבודות רק"ל.</p> <p>2. שימוש "הנחיות מיוחדות" הוא זמני ותוקפו עד להוצאת היתר בניה או היתר חפירה ודיפון לפי תב"ע זו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. פיתוח שטח, נטיעות, גינון, מעברים ציבוריים, ריצוף, מדרגות, ריהוט רחוב, תאורה, מצלולים, וכדומה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תאי שטח 103, 400, 107, 105, 106, 203 ו-202 יועדו לשצ"פ מרכזי.</p> <p>השצ"פ יתוכנן כמקום שהייה ומעבר לציבור. השימושים במפלס השצ"פ הפונים לשטחים ציבוריים יהיו "מושכי קהל" כגון: שימושי מסחר, משרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותר שימוש למגורים במפלס הקרקע בחזיתות הפונות לשטחים הציבוריים, למעט כניסה למבואות מגורים. התכנון ימנע ככל הניתן מהפניה של קירות אטומים, שטחים טכניים וחומות גבוהות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>1. בשצ"פ יותרו עבודות פיתוח, שילוב של שטחי מדשאה, שביל להולכי רגל, הצללות, רחבות וריהוט חוץ, תאורה, פתרונות למי נגר וניקוז. הכל בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>2. תותר הנחת תשתיות בתת הקרקע כגון ביוב, ניקוז וכדומה.</p> <p>3. תותר בניה של חניה פרטית מתחת לשטחים פתוחים ציבוריים ובתנאי שהגינון מעליהם יהיה על אדמה בעומק של כ-1.5 מטר למעט תאי שטח 101 ו-301 בהם יותר ללא גינון על מנת לאפשר גובה לחניה תפעולית.</p> <p>4. שטח זה יפותח בתיאום מפלסים עם פיתוח השטח הציבורי הסמוך מצפון לתכנית.</p> <p>5. בתאי שטח 106 ו-203 יפותח שביל באופן כזה שיחברו במדרגות בין רחוב דרך חברון לרחוב דרך בית לחם ללא מכשולים או מחסומים. תותר התקנת אמצעי הנגשה מכאניים.</p> <p>6. בתא שטח 302 יפותח שביל שיחבר במדרגות בין מפלס השצ"פ לרחוב דרך בית לחם ללא מכשולים או מחסומים.</p> <p>7. תאי השטח ירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>תא שטח 401</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתא השטח 401, הוא שצ"פ.</p> <p>2. בשצ"פ יותרו עבודות פיתוח, שילוב של שטחי מדשאה, שביל להולכי רגל, הצללות, רחבות וריהוט חוץ, תאורה, פתרונות למי נגר וניקוז. הכל בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>3. תותר גישה לרכבי חירום ורכבי שירות.</p> <p>4. תותר הנחת תשתיות בתת הקרקע כגון ביוב, ניקוז וכדומה.</p> <p>5. תא השטח ירשם ע"ש הרשות המקומית לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>6. תותר רמפת כניסה זמנית לחניון למתחם 02 עד לאיכלוס ופתיחת הרמפה המשותפת במגרש 104.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

4.2	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>רישום חניונים</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>1. במתחם 01, בתאי שטח 103, 101, 105, 106 ו-107 יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חנייה פרטית לטובת תאי שטח 100, 102 ו-104 כמסומן בנספח וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>2. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 10% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p> <p>3. השימושים בתת הקרקע יהיו כל השימושים המותרים בתת הקרקע כפי שמצויין בהוראות ליעוד מגורים ד' בתכנית זו (סעיף 4.1.1)</p>
ג	<p>רישום חניונים</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>1. במתחם 02, בתאי שטח 202 ו-203 יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חנייה פרטית לטובת תאי שטח 200 ו-201 כמסומן בנספח וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>2. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 10% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p> <p>3. השימושים בתת הקרקע יהיו כל השימושים המותרים בתת הקרקע כפי שמצויין בהוראות ליעוד מגורים ד' בתכנית זו (סעיף 4.1.1)</p>
ד	<p>רישום חניונים</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי</p> <p>1. במתחם 03, בתאי שטח 301 ו-302 יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חנייה פרטית לטובת תאי שטח 300 כמסומן בנספח וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>2. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 10% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p> <p>3. השימושים בתת הקרקע יהיו כל השימושים המותרים בתת הקרקע כפי שמצויין בהוראות ליעוד מגורים ד' בתכנית זו (סעיף 4.1.1)</p>
ה	<p>תכנית בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : מגורים תלת מימד</p> <p>מתחם 01</p> <p>1. במתחם 01, בתאי שטח 103 יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לבינוי מגדל מגורים לטובת תא שטח 100 כבינוי המשכי כמסומן בנספח ולפי קווי הבנין המסומנים בתשריט וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>2. יקבע גובה של 6.20 מ' פנוי ממפלס השצ"פ עד לתחילת רצפת המגדל בתא שטח 103. תותר הורדת עמודים ותשתיות במידת הצורך.</p>





4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 10% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p> <p style="text-align: right;">מתחם 02</p> <p>1. במתחם 02, בתאי שטח 202 יקבע מגרש תלת מימדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרש התלת מימדי ישמש לבינוי מגדל מגורים לטובת תא שטח 201 כבינוי המשכי כמסומן בנספח ולפי קווי הבנין המסומנים בתשריט וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>2. יקבע גובה של 6.20 מ' פנוי ממפלס השצ"פ עד לתחילת רצפת המגדל בתא שטח 202. תותר הורדת עמודים ותשתיות במידת הצורך.</p> <p>2. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 10% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. מעבר תשתיות</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.4.2	הוראות
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>1. בית ספר</p> <p>2. גני ילדים</p> <p>3. מעונות יום</p> <p>4. בית כנסת</p>
4.5.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה
	<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו בבעלות עירונית ותא השטח ירשם ע"ש הרשות המקומית לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. בית הספר יבנה ע"י ועל חשבון עיריית ירושלים.</p>
ב	רישום חניונים
	<p>סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>1. במתחם 03, בתאי שטח 500 יקבע מגרש תלת מימדי 302 ב' בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת מימדי המצורף לתכנית. המגרשים התלת מימדיים ישמשו לטובת חנייה פרטית לטובת תא שטח 300 כמסומן בנספח וירשמו על שם בעלי הזכויות הפרטיים.</p> <p>2. על אף האמור, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח התלת ממדי, בטווח של עד 10% אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p>	
<p>אקוסטיקה</p> <p>1. תכנון המיגון האקוסטי למבנה ביה"ס יושלם עם הגשת תכנית הבינוי ולעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה למגרש 500 הכנת דו"ח אקוסטי לבדיקת השפעת רעש תחבורה על מבני בית הספר ועמידה בקריטריון לרעש תחבורה.</p> <p>3. עוד יפורט בדו"ח האקוסטי: שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש בפתחי כיתות הלימוד בהתייחס לרעש תחבורה ותקן 5281 לבנייה ירוקה.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3888	8	47	243	16272		13510	22134	1136	A	מגורים	מגורים ד'	
208		2	13	845		316	1204	1136	A- זכויות מותנות בקרן תחזוקה	מגורים	מגורים ד'	
					100		570	1136	A	מסחר	מגורים ד'	
							2790	1136	A	תעסוקה	מגורים ד'	
3488	8	36	218	19405	150	11484	20224	3753	B	מגורים	מגורים ד'	
176		2	11	715		282	920	3753	B- זכויות מותנות בקרן תחזוקה	מגורים	מגורים ד'	
					300		850	3753	B	מסחר	מגורים ד'	
							2560	3753	B	תעסוקה	מגורים ד'	
							(1) 610	3753	B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
3488	8	36	218	19405	150	11484	20224	3753	C	מגורים	מגורים ד'	
176		2	11	715		282	920	3753	C- זכויות מותנות בקרן תחזוקה	מגורים	מגורים ד'	
					300		700	3753	C	מסחר	מגורים ד'	
							1650	3753	C	תעסוקה	מגורים ד'	
							(2) 1515	3753	C	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
2608	8	32	163	11400		11890	13114	1142	D	מגורים	מגורים ד'	
144		2	9	585		258	832	1142	D- זכויות מותנות בקרן תחזוקה	מגורים	מגורים ד'	
							220	1142	D	מסחר	מגורים ד'	
							(3) 490	1142	D	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
2928	8	36	184	10888	150	10452	15532	1126	E	מגורים	מגורים ד'	
176		2	11	715		282	920	1126	E- זכויות מותנות בקרן תחזוקה	מגורים	מגורים ד'	
					230		200	1126	E	מסחר	מגורים ד'	
							1800	1126	E	תעסוקה	מגורים ד'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
							E	200	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1408	5	27	88	10888	9142	9254	1014	F	201	מגורים ד'	
112		2	7	455	214	676	1014	F-זכויות מותנות בקרן תחזוקה	201	מגורים ד'	
						950	1014	F	201	מסחר ד'	
						(1) 610	1014	F	201	מבנים ומוסדות ציבור ד'	
4576	7	44	287	22425	16586	25736	1730	G	300	מגורים ד'	
208		2	13	845	316	1145	1730	G-זכויות מותנות בקרן תחזוקה	300	מגורים ד'	
						600	1730	G	300	מסחר ד'	
						3450	1730	G	300	תעסוקה ד'	
						(4) 855	1730	G	300	מבנים ומוסדות ציבור ד'	
					(5) 2000	1000	6000		500	שטחים פתוחים ומבנים 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

הוראות טבלה 5:

- מפלס כניסה קובעת: בניינים A,B,C,E - מפלס רח' דרך חברון. בניינים G,D,F - מפלס רח' דרך בית לחם.
- שטחי שירות תת קרקעיים למסחר ותעסוקה כלולים בסה"כ שטחי השירות לפי תא השטח למעט שטחי חניה אשר לא יכללו במניין השטחים ויקבעו לעת הוצאת היתר בניה.
- בתת הקרקע יותר ניווד שטחים בין תאי השטח השייכים לאותו מתחם.
- תותר תוספת שטחי בניה תת קרקעית וכן קומות טכניות בהתאם לצורך ובאישור מה"ע.
- לכל מבנה תותר תוספת של עד 2 קומות תת"ק בכל בניין לצורך חניה לפי תקן/ מחסנים/ חדרים טכניים, ללא צורך בהקלה ו/או בשינוי תב"ע.
- לכל מבנה תותר תוספת 2 קומות טכניות גבוהות, בג ו/או בתוך המגדל, בנוסף למניין הקומות.
- לכל מבנה תותר תוספת של עד שתי קומות עבור עיצוב אדריכלי, ללא תוספת שטחים.
- ניתן יהיה לנייד זכויות ויחידות דיור בהיקף של עד 20% בין תאי השטח השייכים לאותו מתחם.

ט. שטחי ממ"קים יהיו בתוספת לזכויות הבניה. בחלופה לממ"קים יותר ניווד של 12 מ"ר לדירה משטח שרות לעיקרי.

י. תתאפשר ותותר תוספת ואו הפחתה של 15% ממספר יח"ד הקבוע בטבלה 5 וזאת באמצעות איחוד יח"ד ואו פיצול יח"ד, ללא הליך של הקלה, הן בכל בניין בפני עצמו ובין המתחמים וזאת במסגרת סך המ"ר הקבועים בתכנית.

יא. 20% מכלל יח"ד תהיינה יח"ד קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+שרות) המותר לבניה יהיה עד 55 מ"ר כחלק מדיור מכליל.

יב. הוועדה המקומית רשאית לאשר היקף וגודל דירה שונה מזה שנקבע בתכנית זו כדיור מכליל ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר וזאת לאחר ששקל את מאפייני היישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגודלן.

יג. תותר הקמת גלריה בשטחי מסחר שלא תכלל במנין הקומות והשטחים למסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התפלגות השטחים בהתאם לשימושים שלהלן: 260 מ"ר עבור גני ילדים, 350 מ"ר עבור חצרות מקורות לגני ילדים.
- (2) התפלגות השטחים בהתאם לשימושים שלהלן: 390 מ"ר עבור גני ילדים, 525 מ"ר עבור חצרות מקורות לגני ילדים, 600 מ"ר עבור בית כנסת.
- (3) התפלגות השטחים בהתאם לשימושים שלהלן: 280 מ"ר עבור מעונות יום, 210 מ"ר עבור חצרות מקורות למעונות יום.
- (4) התפלגות השטחים בהתאם לשימושים שלהלן: 260 מ"ר עבור גני ילדים, 140 מ"ר עבור מעונות, 455 מ"ר עבור חצרות מקורות לגני ילדים ומעונות.
- (5) לא תותר בניית חניון תתי"ק מתחת לשטח הבינוי של ביה"ס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
2. תיאום והגשת תכנית פיתוח שטח כוללת לאזור בק.מ. 1:250 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, שתכלול את כל האלמנטים שידרשו בפיתוח.
3. הכנת נספח ביצוע סביבתי לאישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה שיכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הרלוונטיות.
4. אישור המחלקה להסדרי תנועה לתכנון החניונים שבתחום התכנית הכולל בין היתר מיקום חניות, רמפות ומיקום פריקה וטעינה.
5. תאום תשתיות וקביעת דרכי ביצוען של תשתיות מים, ביוב, ניקוז, תאורה, דרכים, חשמל, תקשורת וכיו"ב, עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.
6. תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות.
7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
8. תאום הבקשה עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
9. תאום הבקשה עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.
10. אישור מורשה נגישות בעיריית ירושלים.
11. ביצוע סקר עצים ונספח עצים מפורט וכן ביצוע העבודות בשטח בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י אגף שפ"ע ופקיד היערות.
12. תנאי למתן תעודת גמר לשטחי המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור כל מתחם בתחומן בגבולות ההיתר בהתאם לתוכנית הפיתוח שאושרה.
13. תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים באותו מבנה.

6.2

חניה

1. בהתאם למדיניות בינוי לאורך ציר הרק"ל תקן החניה יקבע עד 1:1.
2. יחידות דיור בשטח של עד 45 מ"ר יהיו פטורות מהתקנת מקומות חניה. הוראה זו גוברת על הוראות תכנית 5166/ב.
3. תותר הוספת שטחי חניה וקומות חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ללא צורך בהקלה ו/או בשינוי תב"ע ומבלי שהדבר יחשב כסותר את הוראות תכנית זו ולא יצריך פרסום הקלה.
4. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
5. טעינה חשמלית לכלי רכב בפרויקט תתאפשר בהתאם לתקן החניה שיידרש בשלב היתר הבניה.
6. מקומות החנייה לאופניים יהיו במחסני הדירות הגדולים מ-6 מ"ר כולל.
7. חישוב כמות החנייות אשר יבנו בפועל יבוצע לעת הוצאת היתרי בניה והחישוב הכולל של כמות החנייות יהא לכל המתחם, אולם בשלבי הביצוע השונים של הקמת המבנים יתכנו חוסרים ביחס לתקן המחייב.
8. תותר הקמת החניון בשלבים באופן שיענה על הצרכים התקניים של כל מבנה בנפרד ובלבד שתישמר הגישה התקינה לפי הנחיות מח' דרכים.
9. יש להוסיף חניות אורחים כל מתחם בתחומו בשיעור של כ-10% ממספר יחידות הדיור.

ניהול מי נגר	6.3
<p>1. הפתרון לחלחול מי הנגר מתחום התכנית ייקבע בשלב היתר הבניה ויהווה תנאי למתן ההיתר.</p> <p>2. ניהול מי הנגר יקבע ע"פ הנחיות התמ"א 1 שינוי 8 במנגנון של השהייה, ויסות וחלחול ככל הניתן.</p> <p>3. נפח ניהול הנגר יעמוד על 75% מאירוע גשם יממתי לתקופת חזרה של 50:1.</p> <p>4. נספח ניהול נגר יוכן ויאושר מול תאגיד הגיחון והאגף לאיכות הסביבה.</p> <p>4. תותר הפניית מי הנגר למערכת הניקוז העירונית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

חשמל	6.4
<p>כבלי מתח עליון 161 ק"ו תת קרקעיים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בכל שטח התכנית יהיה אישור חברת החשמל.</p> <p>2. לאורך רחובות דרך חברון ומשה ברעם, קיימת תשתית כבלי מתח עליון 161 ק"ו תת קרקעיים.</p> <p>3. קו מגבלות בטיחות הבניה בשטח מגבלות זה תיאסר כל בניה מכל סוג שהוא/חפירה/עבודה בתת הקרקע ללא אישור מראש ובכתב של חברת החשמל.</p> <p>4. קו מגבלות לשהייה ממושכת בשטח זה תיאסר כל בניה לייעוד או שימוש לשהייה ממושכת. על אף האמור, יכול שתותר בניה לייעוד או שימוש לשהייה ממושכת בתחום המגבלות הנ"ל, בכפוף לאישור חברת החשמל מראש ובכתב, וליישום אמצעים לצמצום המגבלות ככל שיידרש, על ידי היזם ועל חשבונו.</p> <p>5. קווי המגבלות המופיעים בנספח הבינוי, בתכנית ובחתך(ראה קו מתח עליון), מחייבים לעניין זה.</p> <p>חשמל:</p> <p>1. תותר הקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג בתחום התכנית בתת הקרקע בלבד לרבות בשטחי</p> <p>2. כמות ומיקום חדרי שנאים יתואמו עם חברת החשמל לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. מיקום חדר השנאים ומיגונו להבטחת שהיה של הקהל המבקר במרחב הציבורי יתואמו מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.</p> <p>4. במידת הצורך יועתקו תשתיות חשמל קיימות על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, באישור חברת החשמל.</p> <p>5. מידות מדויקות של שטח עבור חדרי השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכנית מפורטות. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י.</p> <p>6. לצורך חיבור חדרי השנאים למערכת החלוקה ולצורך הזנת המבנים יידרשו תוואים לכבלי החשמל בתאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים. תותר העברת תשתיות בין הבניינים והמגרשים לרבות מתחת למגרשים בייעוד ציבורי גם לחשמל וגם לכל תשתית אחרת.</p> <p>7. סמוך לגבולות התכנית ובגבולות התכנית ישנן תשתיות רבות של חברת החשמל ובכלל זה תשתית תת קרקעית של כבלי מתח עליון 161 ק"ו.</p> <p>לפני כל פעילות פיזית בשטח, תנאי להיתר בניה וחפירה בכל שטח התכנית, יהיה תאום ואישור בכתב חברת החשמל לישראל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 83



תכנון זמין
מונה הדפסה 83

ביוב וניקוז	6.5
<p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום דמי הקמה בגין החיבור למערכת הביוב כחוק.</p> <p>2. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p>	

6.5	ביוב וניקוז
	<p>3. בתחום הפרויקט עוברים קווי ביוב, במידה ויהיה צורך בהעתקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת התכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל העלויות הכספיות לכך, כולל הכנת תכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>במידה וקו הביוב ברח' משה ברעם/האומן יישאר על כנו ולא יועתק לתוואי חלופי, היזם/ המתכנן יבטיח נגישות אליו לאחזקתו / החלפתו בעת הצורך.</p> <p>4. המתכנן/יזם יגיש תכניות לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התכנית תיתן מענה לחיבור גרביטציוני של המבנים החדשים לקו הביוב העובר ברח' משה ברעם/האומן.</p> <p>5. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירוני, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י הגיחון. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.</p> <p>7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>8. לא תותר בניה או נטיעת עצים מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>9. יותרו מעברי תשתיות בכלל ייעודי הקרקע.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. בתחומי התכנית יינעטו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראושיים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תוכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>3. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח עבודה יוגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.</p> <p>4. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, בתבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.</p> <p>5. היזם יחויב בהעסקת אגרונום מומחה שילווה את עבודות הפיתוח ויפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים. באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.</p> <p>6. העתקת עצים תיעשה לאחר מפרט אגרונומי שיוכן ע"י אגרונום מומחה ויאושר על ידי פקיד היערות. ההעתקה והטיפול בעצים לאחר העתקתם ייעשו תחת פיקוח של אגרונום מומחה. ממולץ להעתיק למיקום סמוך בתחום התכנית, שלטחים המיועדים לשיקום נופי.</p> <p>7. על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה שייקבע לעקירה בשטח התכנית יוצע עץ בוגר חלופי שווה ערך לנטיעה במקומו.</p>

	הפקעות ו/או רישום	6.7
<p>1. תא שטח 500 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ירשמו ע"ש עיריית ירושלים. 2. תאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח ירשמו ע"ש עיריית ירושלים.</p>		
	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.8
<p>1. המבנים/גדרות המסומנים כ"מבנה להריסה" בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>		
	עתיקות	6.9
<p>1. תחילת ביצוע עבודות בשטח תהא בתאום ובאישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, העבודה תופסק מיידי וידווח לרשות העתיקות. העבודה תימשך רק לאחר קבלת הודעה מרשות העתיקות. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), הן יבוצעו על ידי מגיש ההיתר ועל חשבונם כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהיה מוסד התכנון המוסמך רשאי להיתר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת הבקשה החדשה זכויות בניה או תוספות.</p>		
	איחוד וחלוקה	6.10
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 102, בבניינים B ו-C, בקומת הכניסה והיקפו כ-1525 מ"ר יותר שימוש ל 5 גני ילדים + חצר לכל כיתת גן בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1. 6. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 102, בבניינים B ו-C, בקומת "מפלס מסד" 774.50 והיקפו כ-600 מ"ר יותר שימוש לבית כנסת בלבד. 7. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 104, בבנין D, בקומת מפלס ביניים, מפלס השצ"פ והיקפו כ-490 מ"ר, יותר שימוש ל 2 מעונות יום + חצרות למעונות יום בלבד. 8. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 200, בבנין E, בקומת הכניסה והיקפו כ-490 מ"ר יותר</p>		

איחוד וחלוקה	6.10
<p>שימוש ל 2 מעונות יום + חצרות למעונות יום בלבד.</p> <p>9. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 201, בבניין F, בקומת הביניים, קומת השצ"פ והיקפו כ-610 מ"ר יותר שימוש ל 2 כיתות גן + חצרות לכיתות גן בלבד.</p> <p>10. בעת רישום הבית המשותף, תייוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בתא שטח 300, בבניין G, בקומת הביניים, מפלס השצ"פ והיקפו כ-855 מ"ר יותר שימוש ל 2 גני ילדים + חצר לכל כיתה גן, ו-1 מעונות יום + חצרות למעונות יום בלבד.</p>	
שרותי כבאות	6.11
<p>א. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברובם של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>ב. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקוף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>ג. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מינימום 6".</p> <p>ד. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין משולב מסחר/תעסוקה שמניין קומותיו עולה על 8 קומות 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. ה. צריכת המים המופרטת לעיל, הינה לצרכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>ו. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 3. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו. 	
איכות הסביבה	6.12
<p>תנאי להיתר חפירה ודיפון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות העפר ופעולות הבניה לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות אוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. 2. תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהיה התחייבות לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין שיווצרו במסגרת התכנית והצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בעודפי עפר. 3. תנאי למתן היתר חפירה ודיפון יהיה הצגת תכנית התארגנות אתר לאישור היחידה הסביבתית. <p>תנאי להיתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כתנאי למתן היתר בניה, תחייב כל בניה חדשה בשטח התכנית הגשת נספח סביבתי מפורט 	



איכות הסביבה	6.12
<p>לאישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. על המסמך לכלול בין היתר, התייחסות להשפעות הסביבתיות הצפויות ממוסך צימפיון מוטורס או מכל מבנה תעשייתי המצוי בסמיכות לתכנית, לרבות בהיבטים סביבתיים של רעש, איכות אוויר וזיהום קרקע. המסמך יפרט את האמצעים הנדרשים להפחתה של השפעות אלו על התוכנית לצורך עמידה בתקנות הרלוונטיות.</p> <p>2. תנאי עבור השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתוכניות העסק. פרשה זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חות וכו'. כמו כן יקבע פיר ייעודי לפליטת זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח/ זיהום אוויר אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. בשטח התוכנית תיאסר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה.</p> <p>3. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 10 החלפות אוויר בשעה. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין). מיקום פתחי פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. פתרונות אורור החניונים ומערכות טכניות יבוצעו בתוך הבניין וכי תאסר הצגת פתרון הכולל מופע מערכות אלו כלפי מרחבים ציבוריים.</p> <p>4. תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תתקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים</p> <p>5. פתרון לפינוי פסולת יהיה בהתאם להנחיות עיריית ירושלים התקפות לעת הוצאת ההיתר. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה עיליים ו/או מוטמנים לרבות פסולת למיחזור. ו/או פיר אשפה יתוכנן עפ"י הנחיות מהנדס העיר. אופן הפרדת ופינוי הפסולת הביתית ייקבע בשלב היתר הבנייה. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. במידה והבניין המתוכנן שונה מהבינוי שאושר בשלב התב"ע, תנאי להיתר בניה עבור מבנה בגובה 15 קומות ומעלה בשטח התכנית, יהיה הכנת נספח מיקרו אקלים לבחינת פוטנציאל מטרדי הרוח בהתאם לבינוי הקיים והמאושר. במידת הצורך יינתנו המלצות ליישום אמצעים למיתון רוחות באופן שלא יהיו חריגות מהקריטריונים המקובלים. פתרונות מיתון הרוחות יתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים והטמעת פתרונות אלו בתוכנית הפיתוח יהיו תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>7. הבניה תהיה בהתאם לתקנות הארציות לבניה ירוקה ובהתאם לדרישות עיריית ירושלים.</p>	
אקוסטיקה	6.13
<p>1. מפלס הרעש המירבי המותר במבני חינוך מרעש תחבורה (59dBA), יחול גם על חצרות גני ילדים ומבנה בית הספר. נקודת הבדיקה תתייחס לקולט רעש המוצב במרכז החצר בגובה 1.5 מ' מרום החצר.</p> <p>2. אי לכך, תנאי למתן היתר בנייה למבני חינוך הנו הגשת נספח אקוסטי הכולל התייחסות לבדיקת רעש תחבורה במרכז חצרות מבני חינוך כאמור לעיל.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בנייה למבני חינוך בחזית הפונה לדרך בית לחם, בדיקת השפעות רעש מממוסך צימפיון מוטורס או מכל מבנה תעשייתי המצוי בסמיכות לדרך בית לחם.</p>	

אקוסטיקה	6.13
<p>4. תכנון המיגון האקוסטי למבנה ביה"ס יושלם עם הגשת תכנית הבינוי ולעת מתן היתר בנייה. תנאי למתן היתר בנייה למגרש 500 הכנת נספח אקוסטי לבדיקת השפעת רעש תחבורה על מבני בית הספר ועמידה בקריטריון לרעש תחבורה. עוד יפורט בדו"ח האקוסטי: שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש בפתחי כיתות הלימוד בהתייחס לרעש תחבורה ותקן 5281 לבנייה ירוקה.</p> <p>5. פרטי הבידוד האקוסטי הנדרש בפתחי דירות המגורים, קומות התעסוקה, גני הילדים ומבנה בית הספר ייקבע ע"י יועץ אקוסטי בנספח אקוסטי להיתר בנייה. בנספח יפורטו שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש לצורך עמידה בקריטריון. כמו"כ, יפורטו סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית הנדרש וכו' בהתאם לפרטי המבנים בשלב היתר בניה.</p> <p>6. חווי"ד אקוסטית לתכנית הבקשה להיתר תוגש לבדיקת מח' לאיכות הסביבה בעריית ירושלים.</p> <p>7. ע"מ לעמוד בדרישות תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה - אקוסטיקה) התש"ף-2019, חלוטות חדרי המגורים יהיו בעלי כושר בידוד מינימלי של $R'W=28dB$.</p> <p>8. בקומות משרדים/תעסוקה, כושר הפחתת הרעש המינימלי במעטפת המבנים לא תפחת מ- 25 dBA בכל החזיתות והקומות. זאת, ע"מ לעמוד בדרישות תקן ת"י 2004 1 ו- 2.</p>	



סטיה ניכרת	6.14
<p>1. לא תתאפשר הקמת דירות גן ו/או חצרות פרטיות במפלס הקרקע כלפי מרחבים ציבוריים, דרך חברון, דרך בית לחם, והשצ"פ המוצע. השימושים בקומת הקרקע כלפי הרחובות דרך חברון, דרך בית לחם והאומן יהיו למסחר, תעסוקה, ומבואות בלבד (כולל כניסה רכבית לחניונים), הוראות אלה מחייבות וסטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>התחום המסומן בנספח בינוי כשטח ציבורי פתוח יפותח ברציפות ללא גדרות, מדרגות ובהתאם לעקרונות שבנספח הבינוי.</p> <p>2. לא יותר ניוד שטחי מסחר ו/או תעסוקה ו/או שטחים ציבוריים לשטחי מגורים.</p> <p>3. מספר הקומות וקווי הבניין המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים בכפוף להוראות התכנית, וכולל את תוספת הקומות בגין זכויות מותנות.</p> <p>4. יקבע תמהיל הכולל לפחות 20% יח"ד קטנות. (עד 55 מ"ר או 80 מ"ר לשיקול הוועדה המקומית רשאית לאשר היקף וגודל דירה שונה מזה שנקבע בתכנית זו כדיור מכליל ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר וזאת לאחר ששקל את מאפייני היישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגודלן).</p>	



הנחיות מיוחדות	6.15
<p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>4. לא יותר ניוד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה כפי שייקבע ע"פ מפתח משרד השיכון, כפי שבא</p>	



הנחיות מיוחדות

6.15

- לידי ביטוי בטבלה מס' 5.
 7. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.
 8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	התכנית מאפשרת ביצוע של מתחם בנפרד. וכן ביצוע בניה של כל מבנן ומבנן כיחידה נפרדת ובלבד כי תתאפשר גישה לשטחי התת קרקע של כל מבנן.
2	היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית	יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים המסומנים ביעוד שצ"פ ודרך ולמדרכות הכלולות והסמוכות לתכנית ושטחים הפנויים מבינוי ביעוד מגורים. לרבות נטיעת עצים בוגרים, עץ אחד לכל 50 מ"ר, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	מתן תעודת גמר למבני המגורים	השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
4	תעודת גמר לשטחי המגורים	תעודת גמר לשטחים שאינן למגורים

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.