

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0901140

מתחם תכנון ה', מתחם הרכבת, ירושלים



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:

12/06/2022

להפקיד את התכנית

05/03/2023



תאריך 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 חלה במתחם ה' בתכנית אב מתחם התחנה הישנה, דרך חברון 42, ירושלים, גוש 30188, חלקי חלקות 9, 10 ו-27.

התכנית ממוקמת על ציר הרכבת הקלה, הקו הכחול, בדרך חברון.

בהתאם לעקרונות תכנית האב, התכנית מציעה מבנה מגורים עם שימושי מלונאות, מסחר ותעסוקה, מגרש למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח קטן.

המבנה מתוכנן עם 4 קומות בניה מרקמית לאורך דרך חברון (5 קומות לאורך הכביש הפנימי המוצע). בחזית הנגדית מתוכננות 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע עם שימושים מעורבים (סך הכל עשר קומות ממפלס 01-, מפלס הכביש הפנימי המוצע).

מתוכננת חזית מסחרית בדרך חברון (מפלס 00) ומעבר ציבורי נגיש עם מעליות ציבוריות, המוביל לכיכר קטנה בעלת חזיתות מסחריות וכניסות למבני המגורים, במפלס הכביש הפנימי המוצע (01-).

בחלקה הצפוני, התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, עד 5 קומות בחזית לאורך דרך חברון, עם קומה תחתונה נוספת במפלס הכביש הפנימי המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם תכנון ה', מתחם הרכבת, ירושלים

מספר התכנית 101-0901140

1.2 שטח התכנית 5.035 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221349
קואורדינאטה Y	629920

1.5.2 תיאור מקום

מתחם ה' בתכנית אב מתחם התחנה הישנה, דרך חברון 42, ירושלים

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	42	

שכונה בקעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30188	מוסדר	חלק		9-10, 27

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101- 0178129 הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
07/07/1960		1759	774	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 940.	החלפה	940



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 29 19/11/2021	ראובן אלסטר	10/09/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1.1 נספח בינוי ופיתוח- תכניות מחייב לעניין מפלס כניסה קובעת, מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה מירבי	16: 44 02/03/2022	רנדי אפשטיין	02/03/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 1.2 נספח בינוי ופיתוח- חתכים וחזיתות מחייב לעניין מפלס כניסה קובעת, מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה מירבי	12: 34 25/11/2021	רנדי אפשטיין	18/01/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 1.3 - ניצפות הפרויקט (הדמיות)	15: 40 29/12/2021	רנדי אפשטיין	29/12/2021	9	1: 1	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2 נספח פיתוח נופי	11: 33 19/11/2021	ליאור לוינגר	09/11/2021		1: 500	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	נספח מס' 3 נספח תנועה וחניה	09: 16 03/03/2022	אייל קראוס	02/03/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4.1 נספח מים וביוב	11: 34 19/11/2021	ניב סוטובסקי	16/11/2021		1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מס' 4.2 נספח מים וביוב	11: 36 19/11/2021	ניב סוטובסקי	14/01/2021	9	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח מס' 5.1 נספח ניקוז	11: 45 19/11/2021	ניב סוטובסקי	16/11/2021		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 5.2 נספח ניקוז	11: 46 19/11/2021	ניב סוטובסקי	16/11/2021	23	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 6 מסמך סביבתי	11: 30 01/03/2022	הילה אורן	28/02/2022	45	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 7.1 נספח עצים	13: 52 29/11/2021	אדיר אלואס	02/03/2021		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 7.2 נספח עצים - סקר עצים	13: 53 29/11/2021	אדיר אלואס	10/11/2021	11	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 8 נספח שימור	11: 37 19/11/2021	שרי מרק	05/09/2021	14	1: 1	מנחה	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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, וועדה מקומית		וועדה מקומית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	
עורך דין	פרטי	יהודה בנית (1)		בנית אחזקות בע"מ	ירושלים			050-5212004		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כנפי נשרים 14.

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
אדריכל	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	יפו	208	02-6254603		adimk@kke.c o.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	802	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור לוינגר	106595	סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ	תל אביב- יפו	בן שמן	6	03-7369111	03-5584967	leor@nof.co.i l

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekroads.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	סוקולוב	21	077-5447501	077-5447502	office@civil-systems.co.il
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		
סוקר עצים	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר, יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)	87	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
אדריכלית ויועצת שימור	יועץ	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9	03-6493973		Sary_mark@live.com

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.

(2) כתובת: חגור ת.ד. 309, משב חגור, 45870.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

בהתאם לעקרונות תכנית האב, התכנית מציעה מבנה מגורים עם שימושי מסחר ותעסוקה, מגרש למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח קטן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1. שינוי יעוד ממתקנים הנדסיים למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, והוראות עיצוב אדריכלי.
3. קביעת שטחי בניה.
4. קביעת הוראות עבור מגרש למבנים ומוסדות ציבור.
5. קביעת מס' יחידות דיור ל-60 יח"ד.
6. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בנין ומספר קומות.
7. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר רגלי.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
10. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	100
מבנים ומוסדות ציבור	101
שטח ציבורי פתוח	102, 103
דרך מוצעת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	102
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	100
חזית מסחרית	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	54	1.08
ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	287	5.76
שטח למתקני נפט מאושר	4,643	93.16
סה"כ	4,984	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	31.8	0.63
מבנים ומוסדות ציבור	1,828.33	36.31
מגורים ד'	3,011.93	59.82
שטח ציבורי פתוח	163.23	3.24
סה"כ	5,035.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר מלונאות תעסוקה ככר עירונית חניה תת קרקעית
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר קומות מירבי, גובה הבינוי וקווי הבנין הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. מפלס 0.00 ייקבע בהתאם למפלס המדרכה בדרך חבורן. מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלס 0.00 וכן במפלס המירבי עד 1.5 מטר במסגרת הבקשה להיתר בניה. תכסית הבינוי המרבית תהיה 55%. מקומה 06 ואילך, תכסית הבינוי המרבית תהיה 20%. קוי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט. קו הבנין בתת הקרקע יהיה קו בנין אפס. המיקום העקרוני של המסחר בקומות הקרקע (מפלס 00, כניסה קובעת ומפלס 01-, כניסה תחתונה) כמסומן בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. בחזיתות הקדמיות של קומות הקרקע (מפלס 00, כניסה קובעת ומפלס 01-, כניסה תחתונה) ימוקמו שימושים ציבוריים: מסחר, הסעדה, משרדים, או שימושים משותפים כגון לובי כניסה למגורים. תובטח יציאה ממבני המגורים או המשרדים אל מפלס הגג הירוק מעל הבניה המרקמית. תחויב כניסה להולכי רגל למבנים ולשימושי המגורים מכיוון ציר הרק"ל. סעיף זה הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. תותר המרת זכויות בנייה עבור שימוש מלונאות לשימוש תעסוקה. תמהיל יח"ד: <ol style="list-style-type: none"> 25% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 80 מ"ר. 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 50 מ"ר. בהתאם לכך, התכנית תציע מינימום 45% של יח"ד קטנות. מרפסות זיז יוצעו בעומק של 2 מטר לכל היותר. שטחי אחסנה יוצעו בתת הקרקע בלבד. גג החניון יהיה מגונן. חניה: <ol style="list-style-type: none"> החניה תוצע במלואה בתת הקרקע. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. תקן החניה למגורים לא יעלה על חניה אחת לכל יח"ד. תובטח שמירה על 32 חניות זמינות לשימוש כלל הציבור. <p>להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה</p>



4.1

מגורים ד'

- בשטח.
4. בתכניות מפורטות להיתר הבניה יקבע מיקומן של עמדות החניה הנגישות. מיקומן יהיה מחייב.
 5. יציאת הולכי רגל מהחניות הציבוריות ומחניות המסחר תהיה בנפרד מיציאת הולכי רגל למגורים ולמשרדים.
 6. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתפי חניית האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.
 16. חדר השנאים :
 1. ישולב בחניון, במיקום עם אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לעובדי חח"י ורכב משא. מידות ומיקום מדויק יתואמו עם חח"י בתכניות מפורטות להיתר הבניה.
 2. חדר השנאים יבנה בהתאם לדרישות של חח"י לגבי אורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה וכ"ו
 3. תיאום סעיפים אלה יהיה תנאי להיתר בניה.
 17. תתוכנן רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.



ב

עיצוב אדריכלי

1. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1-2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מפלס 0.00, מפלס כניסה קובעת, מספר קומות מירבי, גובה מירבי (בכפוף לגמישות כאמור בהוראות התכנית).
2. חומרי גמר :
 1. לפחות 75% משטח חזיתות הבנין בקומות המגורים יהיו בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים.
 2. לא תאושר בניה בגמר אבן נסורה חלקה (ללא סיתות) או בסיתות מכונה עדין.
 3. חלקי חזית שאינם אבן יבוצעו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
 4. פירוט מלא של חומרי הגמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיו"ב יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.
 3. הכיחול יהיה שטוח ובגוון האבן.
 4. משקופי הפתחים האופקיים יהיו באבן משקוף אחת או במספר אבנים בקשת אופקית.
 5. עומק האבן בחשפי פתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת לא יפחות מ 8 ס"מ ולא יעלה על 10 ס"מ.
 6. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה לפחות 8 ס"מ והצלע הארוכה תהיה כפולה אורכה מהצלע הקצרה.
 7. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניינים תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 8 ס"מ לפחות.



4.1	מגורים ד'
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זיקת הנאה למעבר רגלי המסומן בתשריט ישמש כיכר עירונית ומעבר ציבורי בינו לבין דרך חברון. 2. הרחב המינימלי באזור הכיכר העירונית לא יפחת מ-15 מטר. 3. רוחב זיקת הנאה במעבר להולכי רגל לא יפחת מ-10 מטר. גובה המעבר לא יפחת מ-5.30 מטר. 4. הפתחים של הקומות המשיקות למעבר, יופנו לכיוון המעבר. 5. שטח הכיכר והמעבר לא יקטן ממידות אלו. כמו כן, תישמר הקישוריות, בדגש על הקישוריות בין ציר הרק"ל בדרך חברון, לרחוב הפנימי שנקבע בתכנית האב. 6. יותרו התאמות קלות בלבד במיקום וצורת הכיכר והמעברים, הנובעים מהתכנון המפורט לביצוע, במסגרת תכנית הפיתוח, בהתאם לסעיף הקודם. 7. מיקום ומידות זיקת הנאה הסופיים במתחם ייקבעו בבקשה להיתר בניה, לרבות מיקום ומידות סופיים של המעבר הציבורי מציר הרק"ל למפלס התחתון. 8. השטח יהיה פתוח לציבור ללא מגבלה או גידור. 9. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיבנה חזית מסחרית על פי המסומן בתשריט. 2. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט. 3. יותר מסחר קמעונאי ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 4. סימון החזית המסחרית הוא עקרוני. יותר שילוב של שימושים נוספים בחזית זו, כגון: הסעדה, משרדים, או שימושים משותפים כגון לובי כניסה למגורים. לא תותר המרת שטחי בניה משימוש מסחר למגורים ו/ או מלונאות ולהיפך. 5. על החזית המסחרית יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים (תכנית מס' 62) לגבי חזית מסחרית. 6. עיצוב החזית המסחרית, כולל שילוט, יתואם ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 7. יינתנו פתרונות נגישות לשטחים אלו. 8. ינתן אזור חניה נפרד מחניות המגורים לשטחים אלו, על פי תקן.
ה	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשימושים המותרים באזור התעסוקה לא יותר שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם במדיניות מרחקי ההפרדה על עדכוניה. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף לתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

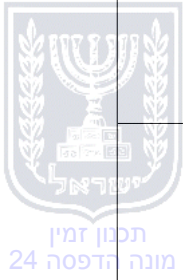


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4.1	מגורים ד'
	סיכונים במידת הצורך.
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> בכיכר העירונית המסומנת בתשריט כזיקת הנאה ישולבו נטיעות עצים ואלמנטי ישיבה. יובטח עומק מילוי אדמת גן של לפחות 1.20 מטר מעל תקרת החניון, במקומות המיועדים לנטיעת עצים או לפיתוח. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום תא שטח 102 ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מבני תרבות, חברה וקהילה גני ילדים ומעונות בית כנסת חניה תת קרקעית</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> מספר קומות מירבי וגובה הבינוי הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. מפלס 0.00 ייקבע בהתאם למפלס המדרכה בדרך חברון. מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלס 0.00 וכן במפלס המירבי עד 1.5 מטר במסגרת הבקשה להיתר בניה. יתוכננו ככל הניתן מבנים קהילתיים רב תכליתיים/שימושים, הפתוחים לשימוש הציבור בכל שעות היום למטרות ציבוריות מגוונות. שימושים רגישים כגון גני ילדים לא יופנו לדרך חברון. קו בנין תת קרקעי יהיה קו בנין 0. מרפסות זיז יבוצעו בעומק של 2 מ' לכל היותר גג החניון יהיה מגונן. יובטח עומק מילוי אדמת גן של לפחות 1.2 מטר מעל תקרת החניון, במקומות המיועדים לנטיעת עצים או לפיתוח. חניה: החניה תוצע במלואה בתת הקרקע. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. החניה בתחום מגרש 101 כולה היא חניה ציבורית. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. בתכניות מפורטות להיתר הבניה יקבע מיקומן של עמדות החניה הנגישות. מיקומן יהיה מחייב.



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>4. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתפי חניית האופניים תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. השטחים הפנויים מבניה ישמשו לחצרות מבני ציבור ו/או לשטח ציבורי פתוח. 2. בחזית הפונה לרחוב יוקצה שטח שימש לרחבת כניסה, פתוח לרחוב, הכולל נטיעות עצי צל ואלמנטי ישיבה. 3. יובטח עומק מילוי אדמת גן של לפחות 1.20 מטר מעל תקרת החניון, במקומות המיועדים לנטיעת עצים או לפיתוח.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שטחים מגוונים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט תאורה, ריהוט גן, מרכיבי הצללה למיניהם וכיו"ב. גישה לרכב חירום ותחזוקה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השטח ישמש כהרחבה למדרכה הסמוכה כולל שימושים של שטח ציבורי פתוח. 2. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בהתאם ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	60	סה"כ שטחי בניה	250		1120	5485	100	מגורים	ד' מגורים			
								1160	105	1055	0	100	מסחר	ד' מגורים			
							2635		265	2370	100	תעסוקה	ד' מגורים				
							6315	(3) 5195	(2) 1120	0	0	100	חניון	ד' מגורים			
			4	9	20	60	55	563	16965	5550	2175	1385	7855	3012	100	<סך הכל>	ד' מגורים
							250	4610	50	490	410	3660	1825	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
								3685	(3) 3685				1825	101	חניון	מבנים ומוסדות ציבור	
				5				455	8295	3735	490	410	3660	1825	101	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
720 (1)		100	מגורים	מגורים ד'
		100	מסחר	מגורים ד'
		100	תעסוקה	מגורים ד'
		100	חניון	מגורים ד'
		100	<סך הכל>	מגורים ד'
		101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		101	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
		101	<סך הכל>	מבנים 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:

- קוי הבנין לפי תשריט.
- אחוזי הבניה הכוללים בתא שטח 100 הינם 350% עבור השימושים הסחירים. אחוזים אלו מתייחסים לשטחי הבניה הכוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת וכן לשטחי הבניה העיקריים מתחת לכניסה הקובעת, (לא כוללים מרפסות, שטחי חניה ושטח טכני).
- התפלגות השטחים הכוללת בין ייעודי הקרקע לתא שטח 100 תהיה - 65% מגורים, 25% מלונאות/ תעסוקה ו- 10% מסחר.
- תותר המרת זכויות בניה עבור שימוש מלונאות לשימוש תעסוקה.
- בתא שטח 100, יתאפשר ניוד שטחים ממפלס 01-, מתחת לכניסה קובעת, למעל כניסה קובעת וההפך, ובלבד שתישמר התכסית שמצוינת בטבלה.
- בתא שטח 101, אחוזי הבניה המירביים הינם 250%. אחוזים אלו מתייחסים לשטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת וכן לשטחי הבניה העיקריים מתחת לכניסה הקובעת, (לא כוללים שטחי חניה ושטח טכני).
- מהנדס העיר רשאי לאשר תוספת זכויות בניה וקומות חניון לשימוש חניון בשלב היתר הבניה, על מנת לאפשר תכנון חניה לפי תקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 12 מ"ר לכל דירה במתחם.
- שטחים אלו מיועדים לחניון ציבורי, שימוש בהם למטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
- חניה ושטח טכני.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתרי בניה
1. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיריה ו/או מי מטעמו.
 2. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בניו ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
 3. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום לקרקעות מזהמות שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. קבלת היתר הבנייה תהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה על סיום חקירת הקרקע.
 4. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 5. תנאי להיתר בניה/ חפירה ראשון יהיה הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט ובמידת האפשר, הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
 6. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה, לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.
 7. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור של מהנדס או אדריכל על קיומו או אי קיומו של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים להריסה שבתחום התכנית. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק- התשע"א 2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א 2011.
 8. תנאי להיתר בניה וחפירה יהיה תאום ואישור בכתב מחח"י בנושא תשתיות קיימות באזור התכנית, והטיפול בהן בזמן בניה.
 9. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם צוות תכנית אב לתחבורה.
 10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום תכנון הפיתוח הסופי עם רכבת ישראל.
 11. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע מיגונים אקוסטיים בהתאם לחוות דעת סביבתית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 12. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הפתרון התנועתי בתחום התכנית לאישור אגף תושי"ה. זאת, לרבות הצגת הבינוי והחניה המוצעים בתכנית זו, חיבורם לדרך המוצעת בתכנית 101-0682849, ותכנית הפיתוח של הדרך המוצעת הנ"ל- כביש הפרסה, לאישור אגף תושי"ה.
 13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתיאום ואישור אגף תברואה ואדריכל העיר.
 14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פיתוח השטח, לרבות נטיעת עצים במרחב הציבורי בכל

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>מגרש, וקביעת הוראות לשימור עצים לאישור אגף שפייע ובתיאום עם אדריכל העיר.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלס הרחוב לבין מפלס המסחר התחתון, בתחום השטח הפרטי.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום חדר השנאים עם תברת החשמל.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הכבאות.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה:</p> <p>תכנית זו תאושר ע"י הגורמים המקצועיים בוועדה המקומית, לרבות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>20. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>21. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת "אישור שלב א" ממכון התעדה מוסמך המספק אסמכתאות עבור תקן 5281</p> <p>22. כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול לכל הפחות התייחסות להיבטים הבאים:</p> <p>שילוב אלמנטים בעלי כושר הנחתה אקוסטית גבוהה במעטפת המבנים מרעש תחבורה סובב. השקטת מערכות מכניות וחניונים ע"מ לעמוד בתקני הרעש- הן בתוך המבנים והן בסביבתם. מניעת מפלסי רעש מטרידים בשטחים המיועדים למעבר קהל, שצ"פים וכו'.</p> <p>מניעת מטרדי רעש בעת עבודות ההקמה. מניעת מטרדי רעש מאזורי פריקה וטעינה בשטח הפרויקט.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>1. בתא שטח 100, תנאי להיתר בניה ראשון למגורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים:</p> <p>הציבוריים לרבות המעבר הציבורי, הכיכר העירונית התאמת מפלסים למרחבים הציבוריים הגובלים, התאמה לדרכים/שבילים/ שצ"פים מתוכננים או קיימים, קשר רציף להולכי הרגל ורוכבי אופניים, מיקום מדרגות ו/או רמפות, מיקום מעליות, נטיעות מחייבות וכדומה, התואמים את עקרונות הפיתוח של תכנית האב לקישוריות והליכתיות, לאישור אדריכל העיר ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. בתא שטח 100, תנאי לקבלת היתר בנייה עבור שימושי הסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכנית רישיון העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח.</p> <p>3. בתא שטח 101, תנאי להיתר בניה ראשון למבנה ציבור יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים לרבות התאמת מפלסים למרחבים הציבוריים הגובלים, התאמה לדרכים/שבילים/ שצ"פים מתוכננים או קיימים, קשר רציף להולכי הרגל ורוכבי אופניים, מיקום מדרגות ו/או רמפות, מיקום מעליות, נטיעות מחייבות וכדומה, התואמים את עקרונות הפיתוח של תכנית האב לקישוריות והליכתיות, לאישור אדריכל העיר ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. בתא שטח 101, תנאי להיתר הבניה למבנה ציבור יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה, המחלקה למדיניות תכנון והמחלקה לתכנון מבני ציבור.</p> <p>5. בתא שטח 100, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום גודל החנויות המוצעות עם אדריכל העיר,</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>והבטחה כי החנויות המבוקשות יכללו גם חנויות קטנות, ששטחן עד 50 מ"ר. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת עומק השתילה ונפח האדמה המתוכננים לכל עץ בהתאם לסוגו, ובהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תנאי להיתר איכלוס יהיה ביצוע הכביש הפנימי המוצע ממערב התכנית בפועל, בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה על ידי עיריית ירושלים. 2. תנאי להיתר איכלוס למבנה המגורים יהיה פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים בתאי שטח 100 ו-102, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תנאי להיתר איכלוס למבנה הציבור יהיה פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים בתא השטח 101 ו-103, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי למתן היתר איכלוס בכל מגרש, יהיה נטיעת ו/או העתקת עצים בפועל לאישור אגף שפ"ע. 5. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של כמויות הפסולת המוצהרות על שם בעל ההיתר.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>1. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר הן כלפי הרחוב והן כלפי חלקות סמוכות. 2. נטיעות וגינון 1. עצים חדשים לנטיעה - בכל תא שטח תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד לפחות, עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי, בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובאישור הועדה המקומית. 2. הנטיעות מתחלקות ל-2 סוגים: 1. עצי רחוב ככל שיידרשו נטיעות לאורך הרחובות, מעבר לנטיעות בתחום הרכבת הקלה, ישולבו עצים בגודל מינימלי מס' 9 במדרכות ובאנטי-מפוצים. 2. עצי גן ופארק בשפ"פים יינטעו עצים המותאמים לכמות האור והצל במגרשים. 3. יושם דגש על עצים שיסייעו לשיפור התנאים המיקרו אקלימיים (למשל עצים הנותנים צל מהותי בעונת הקיץ). 4. יש לנקז מייעודי המגורים ככל הניתן לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בהתאם לסעיף ניהול נגר ונספח הניקוז. 5. תנאי למתן טופס 4 לבניינים הוא ביצוע הנטיעות לרבות התקנת מערכת השקיה הכוללת שעון אוטומטי. 6. בכל השטחים הפתוחים באשר הם יש להשתמש בעיקר בצמחיה מקומית וחסקונית במים.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.5</p>
<p>1. המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה. לחילופין, יותר להגיש בקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון כהיתר ראשון. 2. הוראות הריסה הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ 1390: ע"מ 2159 מיום 31/08/1967 ; לא פורסם 2918/0 ירושלים, ארמון הנציב הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	

6.6	עתיקות
	<p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"יח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. באזור התוכנית שבנדון עובר התוואי המשוער של אמת המים העליונה בירושלים. ככל שיתגלו שרידי האמה בתחומי התוכנית, יהיה צורך בשינויה באופן ששרידי האמה ישומרו באתרם.</p> <p>5. לפיכך, יש לבצע בדיקות מקדימות כמפורט לעיל בסעיף 3 בשלב מוקדם ככל הניתן, ולפני תכנון מפורט.</p> <p>6. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"יח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>7. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.7	תשתיות
	<p>1. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. סמוך לגבולות התכנית קיימים תשתיות של חח"י. תאום ואישור בכתב מחח"י יהיה תנאי להיתר בניה וחפירה. יועתקו תשתיות ומתקני חח"י לפי שיקול דעת מקצועי של חח"י. תשתיות קיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית חדשה.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>לחילופין יינתן פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>1. חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום, השהייה ובמידת הניתן (לפי סוג הקרקע וכושר חלחול) גם חלחול של מי הנגר בשטחי הגינון שבכל תא שטח. כל בקשה להיתר תכלול סכמה לניהול מי נגר ותיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב הבניינים.</p> <p>2. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ ניקוז.</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>3. ככל הניתן מצע לשטחים הירוקים יהיה שכבת חצץ ו/או טוף וכד' בעובי 50 ס"מ ומעליו שכבה גננית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. עצים בוגרים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או פיתוח בתחום עץ, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בתחום עץ לשימור, ובכלל זה בסמוך לשורשיו גזעו ולצמרתו יעשו בזהירות מרבית תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ המוגדר לשימור יש להתייעץ פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינוי סיווג של "עץ בוגר לשימור" לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים. העדכון יוגש בעת בקשה להיתר בניה, לאישור ועדה מקומית. אישור יינתן לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. (יאושרו רק עד 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור).</p> <p>6. עץ מסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>7. לגבי עצים שזוהו כיוצאת דופן, ייכללו הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ, בהגשת בקשה להיתר, בניה או שימוש בשטח.</p> <p>2. עצים בוגרים להעתקה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:250 (לפחות) בה יסומן המיקום אלי יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. עצים בוגרים לכריתה</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ההיסטורית/האקולוגית, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>4. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.</p> <p>2. הנחיות לשימור והגנה על עצים והנחיות להעתקת עצים לרבות טיפול גיזום, הובלה, נטיעה, השקיה ופיקוח מפורטים בנספח העצים הבוגרים.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>2. אזורי פריקה וטעינה במבני מסחר הגובלים באזור המגורים- לא תותר פריקה או טעינה בשעות הלילה (00:06-22:00) או לחילופין, הפריקה והטעינה תתבצע בתוך חניון תת קרקעי, בתוך חצר סגורה או מאחורי בניינים בחזית שאינה פונה לשימושים רגישים.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p align="center">אוויר וריחות</p> <p>1. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>2. בכל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ יהיה מעל גג המבנה. מיקום אחר יותר רק בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.</p> <p align="center">שפכים</p> <p>יש להקצות, בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, חצר אחורית תפעולית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p align="center">חשמל</p> <p>לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום עם חברת החשמל.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	

סטיה ניכרת

6.13

1. בתא שטח מס' 100 : מספר קומות מירבי, קווי הבנין, מיקום שטחי המסחר בקומות הקרקע (מפלס 00, כניסה קובעת ומפלס 01-, כניסה תחתונה) כמסומן בנספח הבינוי ומיקום החניה בתת קרקע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
2. גובה הבינוי כמסומן בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת, בכפוף לגמישות בהוראות התכנית.
3. כניסת הולכי רגל למבנים ולשימושי המגורים מכיוון ציר רק"ל מחייבת וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.
4. הוראות הריסה הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.
5. החניה תוצע במלואה בתת הקרקע, כל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת.
6. החניה בתחום מגרש 101 כולה היא חניה ציבורית. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	הבינוי יבוצע בהינף אחד בכל תא שטח

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 20 שנים מיום אישורה.