

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0657593

סטריפ דרך חברון, ירושלים - מתחם שימושים מעורבים על ציר רק"ל



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 :

09/12/2024

לאשר את התוכנית
29/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000947247/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית הסטריפ דרך חברון, ששטחה הוא כ- 119.3 דונם, מציעה הקמת מתחם לשימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה בדרך חברון, בהתאם למדיניות ציפוף ובניה לגובה לאורך ציר הרק"ל.

שטח התכנית פנוי מבינוי לעת הגשתה של תכנית זו.

תכנית המתאר 2000 (אשר מהווה מסמך מדיניות) קובעת את שטח התכנית לפיתוח לאזור מלונאות.

התכנית מציעה חלוקה לשלושה מתחמים עצמאיים ומתפקדים (A, B ו-C) אשר יאפשרו את מימושה במספר שלבים.

התכנית מציעה עירוב שימושים של מגורים, מסחר, תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן, דיור להשכרה ושימושים ציבוריים, וכן קובעת התכנית שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבנים ומוסדות ציבור.

בסה"כ התכנית מציעה 3,500 יחידות דיור, מתוכן 30% מיועדות להשכרה ו-20% מהן דירות קטנות. בנוסף, התכנית מציעה 1,300 חדרי מלון.

התכנית מגדירה אזור עתיקות לשימור בתאום עם רשות העתיקות, תוך שילוב אזור העתיקות עם הבנייה החדשה.

התכנית מציעה הסדרה של מערך התנועה ויצירת דרכי גישה לתאי השטח בתכנית, וכן חניונים תת קרקעיים לצורך השימושים השונים, תוך חיזוק הקישוריות לשכונות מסביב לאזור הסטריפ ולמרכז העיר בירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

סטריפ דרך חברון, ירושלים - מתחם שימושים מעורבים
על ציר רק"ל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

101-0657593 מספר התכנית

119.304 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220356 קואורדינאטה X

627855 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך חברון, תלפיות, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30808	לא מוסדר	חלק		1
30983	לא מוסדר	חלק		999
30288	מוסדר	חלק	8	2, 10

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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>1 / 4 / 18 / תמא</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 18 / 4 .1 הוראות תכנית תמא / 18 / 4 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>101-0178129</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	7908	10582		09/08/2018
<u>1544</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1544 בתחומה.	1747			19/08/1971
<u>2317</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2317 בתחומה.	3828	872		27/12/1990
<u>א / 3485</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/3485 בתחומה.	4258	539		03/11/1994
<u>א / 5834</u>	ללא שינוי	תכנית זו לא משנה את הוראות תכנית א/5834 בתחומה.	6314	336		03/11/2011
<u>ב / 5834</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ב/5834 בתחומה.	7907	8860		21/07/2016
<u>62</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	687	1586		16/07/1959



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	09/07/2024	אברהמים טאטור	22: 11 10/07/2024	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 1000		16/12/2024	יגאל לוי	10: 11 17/12/2024	נספח בינוי - תכנית גגות	לא
בינוי	רקע	1: 1000		29/07/2024	יגאל לוי	14: 31 30/07/2024	נספח בינוי - תכנית קומת קרקע	לא
בינוי	רקע	1: 1000		29/07/2024	יגאל לוי	14: 31 30/07/2024	נספח בינוי- חתכים	לא
בינוי	רקע	1: 1000		29/07/2024	יגאל לוי	14: 32 30/07/2024	נספח בינוי- חזיתות	לא
בינוי	רקע	1: 1000		29/07/2024	יגאל לוי	14: 32 30/07/2024	נספח בינוי- מבטים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	11/07/2024	שלמה זאבי	14: 36 30/07/2024	נספח נוף - סכמות	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	11/07/2024	שלמה זאבי	14: 37 30/07/2024	נספח נוף - תכנית פיתוח	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500		11/07/2024	שלמה זאבי	14: 38 30/07/2024	נספח נוף - חתכי מתחם A	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500		11/07/2024	שלמה זאבי	14: 39 30/07/2024	נספח נוף - חתכי מתחם B	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500		11/07/2024	שלמה זאבי	14: 39 30/07/2024	נספח נוף - חתכי מתחם C	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	11/07/2024	שלמה זאבי	14: 40 30/07/2024	נספח נוף - חתכי רחובות	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	28/07/2024	אייל קראוס	14: 41 30/07/2024	נספח תנועה - מתחם A	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	28/07/2024	אייל קראוס	14: 42 30/07/2024	נספח תנועה - מתחם B	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	28/07/2024	אייל קראוס	14: 42 30/07/2024	נספח תנועה - מתחם C	לא
תנועה	רקע	1: 1000	2	28/07/2024	אייל קראוס	14: 45 30/07/2024	חתכים לאורך	לא
תנועה	רקע			21/07/2024	אייל קראוס	09: 52 29/07/2024	בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		23	18/06/2024	רן חקלאי	15: 45 18/06/2024	נספח פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500	1	13/06/2024	רון פרומקין	16: 30 18/06/2024	מפת עצים	לא

לא	סקר עצים	19: 45 08/07/2024	רון פרומקין	13/06/2024	167		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר טבע עירוני	19: 40 08/07/2024	רון פרומקין	16/06/2024	62		רקע	סקר טבע עירוני
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 1	10: 07 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	73		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 2	10: 17 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	29		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 3	10: 18 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	9		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 4	10: 18 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	37		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 5	10: 20 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	66		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 6	10: 21 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	106		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 7	10: 23 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	164		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 8	10: 24 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	55		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבתי - חלק מס' 9	10: 25 31/07/2024	עמירם רותם	31/07/2024	203		רקע	איכות הסביבה
לא	נספח מים וביוב	14: 50 30/07/2024	יאיר קורנברג	01/07/2024	10		רקע	מים
לא	נספח ניקוז וניהול נגר	14: 49 30/07/2024	יאיר קורנברג	01/07/2024	28		רקע	ניקוז
לא	מסמך עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון	22: 40 31/07/2024	אריה קמיל	31/07/2024	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	22: 39 31/07/2024	אריה קמיל	31/07/2024	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח איחוד וחלוקה	09: 53 31/07/2024	אברהם טאטור	29/07/2024	1	1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אמיר אורגד) (1		פרויקט גבעת תלפיות החדשה בע"מ	רמת גן	שוהם	5	03-6031880	amir@leorlaw.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב שוהם 5, קומה 19, מגדלי פז, רמת גן.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		052-4332661	Yigal@leviarch.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלמה זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	shlomi@minadd.com
פרוגרמטור	יועץ כלכלי	רון חקלאי		רון חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	מבשרת ציון	שושנה	9	02-6513223	office1@u-haklai.co.il
מודד	מודד	אברהמים טאטור	1273	א. טאטור הנדסה ויעוץ	ירושלים	(1)	68	04-8332294	ibrahimt@eta1273.com
אקולוג וסוקר עצים	סוקר עצים	רון פרומקין		ד"ר רון פרומקין, ייעוץ אקולוגי לתכנון סביבתי	מבשרת ציון	(2)	17	02-5332028	ron.frumkin@gmail.com
יועץ	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	ekroads@ekroads.co.il

תחבורה				הנדסת כבישים בע"מ	(3)			
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	עמירם רותם		גיא פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי (4)	3	02-6789358 revital@geo-prospect.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל טרשנסקי רפאל שירותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב (5)	36 א	03-6961250 arie@ktap.co.il
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין-בוכנר- קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003 alon@sbk-eng.co.il

(1) כתובת: כנפי נשרים 68.

(2) כתובת: רחוב מבוא יערה 17, מבשרת ציון.

(3) כתובת: רח' בית הדפוס 22, ירושלים.

(4) כתובת: רחוב אורוגואי 3א ירושלים ת.ד 9313.

(5) כתובת: נמל 36א, תל אביב.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 49



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחמים לשימושים מעורבים לאורך ציר הרק"ל ועפ"י מדיניות, שיכלול: מגורים, מלונאות, תעסוקה, מסחר, הפרשות ציבוריות בנויות, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרכים ליעודים הבאים: דרך ו/או טיפול נופי; דרך מאושרת; דרך מוצעת; מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור; מסחר; מסחר ומבנים ומוסדות ציבור; עירוני מעורב; שטח פרטי פתוח; שטח ציבורי פתוח; שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת השימושים המותרים.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת מספר יחידות מגורים 3500.
5. קביעת גובה ומספר קומות עד 50 קומות.
6. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת הוראות לשימור עתיקות.
9. קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.
10. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ותעודת גמר.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
12. קביעת שלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	30
עירוני מעורב	36, 33
שטח ציבורי פתוח	6, 40, 38, 35, 26, 13, 12
שטח פרטי פתוח	24, 17
דרך מאושרת	9, 39, 37, 34, 31, 20
דרך מוצעת	32, 27, 25, 21, 19, 18, 11, 10, 1
דרך ו/או טיפול נופי	14
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 5 - 3, 23, 22, 2, 16, 15
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	28
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8, 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר ארכיאולוגי לשימור	דרך מוצעת	21, 19
אתר ארכיאולוגי לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	23, 22
אתר ארכיאולוגי לשימור	עירוני מעורב	36
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח פרטי פתוח	24
אתר ארכיאולוגי לשימור	שטח ציבורי פתוח	35, 26, 12
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	14
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	25, 11, 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	16, 15
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	17
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	13, 12
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	14
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	37, 31
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	32, 21, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7, 5 - 3, 23, 22, 2, 16, 15
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	30
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	28
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	36, 33
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	17

6, 38, 35, 26	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה
29	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים להעתקה
21, 1	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לכריתה
4 - 2, 16	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
36, 33	עירוני מעורב	בלוק עץ/עצים לכריתה
17	שטח פרטי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
6, 35, 26	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לכריתה
9, 31	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
25	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
35, 13, 12	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
21, 19	דרך מוצעת	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
23, 22	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
36	עירוני מעורב	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
24	שטח פרטי פתוח	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
35, 26, 12	שטח ציבורי פתוח	בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי
1	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
6	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
9, 31	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
32, 27, 21, 11, 1	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
4	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	גשר/מעבר עילי
33	עירוני מעורב	גשר/מעבר עילי
24	שטח פרטי פתוח	גשר/מעבר עילי
6, 12	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
29	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גשר/מעבר עילי
9, 37, 31, 20	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
18, 10, 1	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
22, 16, 15	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
36	עירוני מעורב	דרך /מסילה לביטול
17	שטח פרטי פתוח	דרך /מסילה לביטול
40, 38, 35, 26, 12	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
5	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר ברכב
6	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר ברכב



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

37	דרך מאושרת	זכות מעבר למעבר רגלי
32, 1	דרך מוצעת	זכות מעבר למעבר רגלי
7, 5 - 2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	זכות מעבר למעבר רגלי
36, 33	עירוני מעורב	זכות מעבר למעבר רגלי
6, 38, 35	שטח ציבורי פתוח	זכות מעבר למעבר רגלי
5, 3, 15	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית
12	שטח ציבורי פתוח	חזית מסחרית
14	דרך ו/או טיפול נופי	להריסה
16, 15	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	להריסה
17	שטח פרטי פתוח	להריסה
13, 12	שטח ציבורי פתוח	להריסה
9	דרך מאושרת	קו בנין עילי
1	דרך מוצעת	קו בנין עילי
7, 5 - 3, 23, 22, 2, 16, 15	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין עילי
30	מסחר	קו בנין עילי
28	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין עילי
36, 33	עירוני מעורב	קו בנין עילי
8, 29	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין עילי
14	דרך ו/או טיפול נופי	קו בנין תחת/ תת קרקעי
39, 37, 31, 20	דרך מאושרת	קו בנין תחת/ תת קרקעי
32, 27, 25, 21, 18, 1	דרך מוצעת	קו בנין תחת/ תת קרקעי
5 - 3, 23, 22, 2, 16, 15	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/ תת קרקעי
30	מסחר	קו בנין תחת/ תת קרקעי
28	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/ תת קרקעי
36, 33	עירוני מעורב	קו בנין תחת/ תת קרקעי
24	שטח פרטי פתוח	קו בנין תחת/ תת קרקעי
6, 35, 26	שטח ציבורי פתוח	קו בנין תחת/ תת קרקעי
29	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	קו בנין תחת/ תת קרקעי
14	דרך ו/או טיפול נופי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
9, 39, 37, 34, 31, 20	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
32, 27, 25, 21, 19, 18, 11, 10, 1	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
7, 5 - 3, 23, 22, 2, 16, 15	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
30	מסחר	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
28	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
36, 33	עירוני מעורב	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
24, 17	שטח פרטי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
6, 40, 38, 35, 26, 13, 12	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,29
------------------------	--------------------------------------	------

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,224	3.54
דרך מוצעת	12,888	10.80
שטח פרטי פתוח	6,745	5.65
שטח ציבורי פתוח	95,447	80
סה"כ	119,304	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,167.04	0.98
דרך מאושרת	10,910.31	9.13
דרך מוצעת	19,421.22	16.25
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	31,991.95	26.76
מסחר	534.86	0.45
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	593.09	0.50
עירוני מעורב	23,873.66	19.97
שטח פרטי פתוח	2,570.75	2.15
שטח ציבורי פתוח	26,832.99	22.45
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,646.67	1.38
סה"כ	119,542.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים כגון מועדון דיירים, בריכות שחיה, שטחים לרווחת הדיירים וכדו'. ב. מסחר ושימושים נלווים. ג. תעסוקה ושימושים נלווים. ד. שימושים לצרכי ציבור, עבור חינוך, תרבות, דת, ספורט, בריאות, חברה, ספורט, קהילה ורווחה, אתר ארכיאולוגי, משרדים עירוניים וכדו' בבעלות ציבורית. ה. חניון ושטחי שירות. ו. שטחי חניה ומעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים, שישארו בבעלות בעלי הזכויות בתאי השטח הגובלים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בתא שטח 4 תתאפשר בניית גשר למעבר למתחם B.
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. שימושים לצורכי חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, דת, משרדים עירוניים, אתר ארכיאולוגי. ב. חניון ושטחי שירות. ג. מתקן הנדסי.
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	א. מסחר ושירותים נלווים ב. תעסוקה ושימושים נלווים. ג. חניון ושטחי שירות.
4.3.2	הוראות
4.4	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. מסחר ושירותים נלווים. ב. תעסוקה ושימושים נלווים. ג. חניון ושטחי שירות. ד. שימושים ציבוריים לצורכי חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, דת, בריאות ורווחה, אתר ארכיאולוגי בבעלות ציבורית או פרטית.
4.4.2	הוראות
4.5	עירוני מעורב
4.5.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים כגון מועדון דיירים, בריכות שחיה, שטחים לרווחת הדיירים וכדו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

- ב. שימושים ציבוריים עבור חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, דת, בריאות ורווחה, אתר ארכיאולוגי בבעלות ציבורית.
ג. מסחר ושירותים נלווים.
ד. תעסוקה ושימושים נלווים.
ה. דיור מוגן.
ו. מלונאות ושימושים נלווים כגון אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה ספא וכדו'.
ז. חניון ושטחי שירות.

4.5.2 הוראות

4.6 שטח ציבורי פתוח

4.6.1 שימושים

- א. אתר ארכיאולוגי בתאי שטח 12, 24, 33.
ב. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.
ג. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה.
ד. מתקני משחק לילדים.
ה. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
ו. מתקני חניה לאופניים.
ז. שירותים ציבוריים.
ח. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
ט. בריכות נוי.
י. נטיעות, גינון.
יא. בתא שטח 13 יותר אזור ישיבה מוצלל עבור תא 15.
יב. במבנים ההסטוריים בתא שטח 12 יותרו שימושים בעלי אופי מסחרי- ציבורי, ושטחים לתרבות, ספורט בילוי, פנאי, מסחר וכיוצ"ב.
יג. מעברים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.
יד. גשר/מעבר עילי

4.6.2 הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

תאי שטח 6,12,13,24,33,36:

1. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפיתוח שטח בלבד. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.
2. תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים.
3. אתרי העתיקות המסומנים לשימור בתשריט ונספח הבינוי ישולבו בפיתוח השטח באופן אשר יאפשר את שימושם ונגישותם לכלל הציבור.
4. שטח זה ישמר נגיש לציבור בכל עת ללא מכשולים כלשהם.
5. פיתוח השטחים בהם אתרים ארכיאולוגיים יעשה בתיאום עם רשות העתיקות.
6. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
7. המבנים ההיסטוריים בתא שטח 12 יישארו בבעלות מגישי התכנית.
8. תוכנית הבינוי והפיתוח תפרט את אופן פיתוח השצ"פים, כאשר בכל שצ"פ מרכזי המכיל עתיקות יקבעו שטחים לפיתוח אקסטנסיבי בהתייחס למיקום העתיקות. גודל השטח האקסטנסיבי יאפשר מקום להעתקת העצים והמינים משאר שטח התכנית.
9. יתאפשרו חיבורים בתת הקרקע בין המרתפים מתחת לשצ"פים במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
10. לא יתאפשרו רמפות גישה לחניונים בתחום השצ"פ, הרמפות יהיו בתחום מגרשי הבינוי בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

	סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	<p>1. מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק לרבות חניה לאורך הדרך.</p> <p>יתאפשר מעבר בין מרתפים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.</p> <p>2. תחנות שאיבה.</p> <p>3. גשר/מעבר עילי.</p>
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	<p>1. מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק למעט מסילת ברזל.</p> <p>יתאפשר מעבר בין מרתפים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.</p> <p>2. תחנות סניקה זמניות עד לביצוע הארכת רח' פייר קניג.</p> <p>3. גשר/מעבר עילי.</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מיקום תחנות הסניקה הזמניות ככל שיידרשו, ההנחיות הסביבתיות הנוגעות אליהן ומגבלות הבניה סביבן ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בכפוף להגשת מסמך סביבתי בתיאום מול הגופים הרלוונטיים (משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס)</p>
4.9	דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	<p>1. מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>יתאפשר מעבר בין מרתפים בתת הקרקע עבור תאי השטח הגובלים.</p>
4.9.2	הוראות
4.10	שטח פרטי פתוח
4.10.1	שימושים
	<p>1. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, הצללה, נטיעות, מעבר תשתיות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>2. בתת הקרקע- חניה ומעברים.</p> <p>3. גשר/מעבר עילי.</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>יותרו בתחום השפ"פ בתאי שטח 17,24 מעברים עיליים אשר ישמשו לחיבור הבינוי בתאי השטח הגובלים. המעברים העיליים יקבעו בשלב תכנית הבינוי אשר תאושר ע"י הוועדה המחוזית.</p>

ב	<p>זכות מעבר בשטח השפ"פ תרשם זיקת הנאה לטובת ציבור למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.</p>
---	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית מתא (%) שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי						
								120696	120696				מתחם A		חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות וציבור	
					50	1616		198468			59540	138928 (1)	22543	מתחם A	5, 4, 3, 2, 7	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות וציבור
					2			1914			574	1340	22543	מתחם A	5, 4, 3, 2, 7	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות וציבור
					4			32650			9795	22855	22543	מתחם A	5, 4, 3, 2, 7	מבנים ומוסדות וציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות וציבור
					6		320	3968			1190	2778	1240	מתחם A	8	מבנים ומוסדות וציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות וציבור
					(3)			(2) 3000			1000	2000	11681	מתחם B	12	מבנים ומוסדות וציבור	שטח וציבורי פתוח
								98390	98390					מתחם B		חניון	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות וציבור
					45	600		73688			22106	(1) 51582	4798	מתחם B	16, 15	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות וציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

					8			17205			5161	12044	4798	B מתחם	16, 15	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								5073			1522	3551	4798	B מתחם	16, 15	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					45	684		84005			25201	(1) 58804	4586	B מתחם	23, 22	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					7			3180			954	2226	4586	B מתחם	23, 22	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					2			1024			307	717	4586	B מתחם	23, 22	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					5			9740			2922	6818	592	B מתחם	28	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
								(4)					403	B מתחם	29	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
								206			62	144	534	B מתחם	30	מסחר	מסחר
								112648	112648					C מתחם		חניון	עירוני מעורב
					40	600		73688			22106	(1) 51582	23824	C מתחם	36, 33	מגורים	עירוני מעורב
								10010			3003	7007	23824	C מתחם	36, 33	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
					(5) 34	1300		53015			15904	37111	23824	C מתחם	36, 33	מלונאות (אכסון מלונאי)	עירוני מעורב
								60000			17000	43000	23824	C מתחם	36, 33	מסחר	עירוני מעורב
								(6) 22051			7616	14435	23824	C מתחם	36, 33	תעסוקה	עירוני מעורב



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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:

- א. ניתן יהיה לנייד עד 10% שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ולהפך.
- ב. 20% מכלל יחידות הדיור תהיינה בשטח של עד 55 מ"ר עיקרי.
- ג. ניתן להעביר שטחי בניה, יחידות דיור ויחידות מלונאיות בין מתחמים, או בין תאי השטח באותו מתחם, בכפוף לשמירה על מספר הקומות וקווי הבניין ובכפוף למתן מענה פרוגרמטי ובהתאם לנספח הפרוגרמטי.
- ד. שטחי החניון בכל אחד מהמתחמים A, B, C ישמשו את כלל השימושים המותרים בכל אחד מהמתחמים. ניתן יהיה להצמיד חניות ליחיד ולמשרדים. סה"כ מספר חניות שניתן להצמיד למגורים לא יעלה על מספר החניות המיועדות למגורים בהתאם לטבלאות החניה בנספח התנועה. לא ניתן יהיה להצמיד את חניות האורחים. סה"כ מספר חניות שניתן להצמיד למשרדים לא יעלה על מספר החניות המיועדות למשרדים בהתאם לטבלאות החניה בנספח התנועה.
- ה. תותר הקמת קומת גלריה בקומות המסחר, קומות הגלריה והשטחים בה לא ייכללו במניין הקומות והזכויות.
- ו. תותר התקנת מצללות שיסומנו בבקשה להיתר עד גבול המגרש. שטח ההיטל של המצללה יהיה בנוסף לשטחי הבניה שבטבלה.
- ז. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ח. שטחי השירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליחיד להקמת ממ"ד. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי השירות שנועדו לממ"ד לשטח עיקרי בהיקף של עד 8 מ"ר ליחיד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות.
- (2) השימושים בשטחים אלו יהיו בהתאם לסעיף 4.6.1 (ב).
- (3) מספר הקומות על בסיס הקיים.
- (4) מתוך שטח מבני ציבור בתא שטח 28.
- (5) יחידות אכסון מלונאיות.
- (6) יותר ניוד של שטחי תעסוקה בין המתחמים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי**

1. בינוי ואדריכלות
 א. מפלס ה-0.00 ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח בהתאם למפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות הסמוכים.
 ב. מרחק מינימלי בין מגדלים לא יקטן מ-30 מ', אלא אם ההעמדה שלהם אינה מציעה חזיתות זו מול זו (בדומה ללוח שחמט).
 ג. לא תותר הקמת חצרות פרטיות או גדרות בחזית המסחר הפונה לדרך חברון.

2. מדרכות:

רוחב המדרכות יהיה 3.5 מ' לכל הפחות לאורך דרך חברון.

3. מרפסות:

א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
 ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.
 ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

4. מגדלים:

א. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.
 ב. תכנון סיומת המגדל יאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.
 ג. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.
 ד. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.
 ה. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.
 ו. במגדלי משרדים מעטפת המבנה תעלה עד לגובה המסתיר את כל המערכות הטכניות על הגג בגובה המלא.
 ז. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט ולהתרחב למעלה:

5. הוראות בינוי לדרכים, דרך ו/או טיפול נופי, ושצ"פ:

א. ניתן להקים מעבר עילי/גשר. הסימון בתשריט אינו מחייב. המיקום, הצורה והגודל של המעבר העילי, ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
 ב. מסדרון יעבור בין כל חלקי התוכנית ליצירת קישוריות בין השצ"פים המרכזיים. המסדרון יאפשר מעבר הולכי רגל, כמו גם בעלי חיים קטנים, ויגשר מעל כבישי הרוחב. התכנון המפורט של המסדרון ייערך במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. מעבר בע"ח בין השצפ"ים ואל מחוץ לתכנית יתוכנן ע"י אקולוג ויוצג במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

6.2**חניה**

1. תקן החניה יהיה: למגורים 1:0.2 ליח"ד קטנות מ-55 מ"ר ו-1:1 ליח"ד גדולות מ-55 מ"ר,



- בנוסף לכך 10% ממספר יח"ד עבור חניה לאורחים. לשאר השימושים בהתאם לתקן 5166ב' בהתייחס לאזור עתיר תח"צ.
2. תקן החניה לתעשייה עתירת ידע יהיה זהה לתקן החניה למשרדים.
3. ניתן לספק פתרון חניה לטובת עמידה בדרישת חניה בתאי שטח סמוכים בתחום התכנית.
4. חניית נכים תחושב לפי תקן החניה ללא הפחתות, לרבות ללא הפחתות בגין קרבה לרק"ל.
5. בכל מקום בו מתוכננת חניה, לרבות חניה תפעולית, מתחת לשטח לבנייני ציבור, ניתן להוציא היתרי בניה למבנים שאותם משרתת אותה חניה רק במקביל להיתרי הבניה לבנייני הציבור.
6. מקומות החניה בתחום המגרשים יהיו תת קרקעיים בלבד, בתחום הדרכים ותותר חניה במפלס הרחוב.



זכות מעבר

6.3

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זכות מעבר למעבר רגלי הינו שטח בזיקת הנאה לטובת הציבור ותירשם ביחס אליו הערה בספרי המקרקעין.
- שטח זה יפותח על פי הוראות תכנית זו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. בשטח זה לא יותר כל גידור וכל מכשול אחר אשר יפריע למעבר הרציף של הציבור.
4. מפלסי הפיתוח של השטח בזיקת ההנאה יהיו תואמים למפלסי הבניינים הגובלים.
5. גג החניון שמתחת לשטח עם זיקת ההנאה ייבנה כך שיתאפשר גידול צמחיה.
6. יש לשלב אמצעי הנגשה מכניים במעברים המוצעים בתכנית, וזאת על מנת להקל על נגישות הולכי הרגל לציר הרק"ל.
7. המיקום, השטח והצורה הסופיים של שטחי זיקות ההנאה ייקבע לעת מתן היתר בנייה.



גגות

6.4

1. גגות המבנים יהיו שטוחים.
2. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה.
3. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.

תנאים בהליך הרישוי

6.5

1. תנאי לפתיחת תיק מידע להיתר בניה בכל מתחם יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1: 500 על ידי הוועדה המחוזית, אשר תכלול את המתחם כולו, וכן התייחסות לחיבור השלד הציבורי למתחמים הסמוכים ופרישת השימושים הציבוריים, בכפוף להשלמת בחינות סביבתיות הכתובות בסעיף 6.9.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול אמצעים למיתון חריגות רוחות, ככל שהדבר יידרש בהתאם למסקנות בדיקות חיזוי הרוחות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב- 2011 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, ולשטחים המסומנים בנספח הבינוי (גגות) בצבע חום בהתאם לטבלאות שטחי הציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.
4. תנאי בהליך הרישוי לכל מתחם יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים, מעברים, שטחי זיקת הנאה וכן שטחי ההפרשות המבונות בכל מתחם בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. תנאי לאכלוס למבני המגורים בכל מתחם:
 - א. השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה לכל מתחם.
 - ב. מתן תעודת גמר לכלל שטחי התעסוקה, המלונאות והמסחר הכלולים בהיתר ומתן תעודת גמר לשטחים הציבוריים המבונים במתחם.



עתיקות

6.6

1. בתחומי התוכנית מצויים מספר אתרים בעלי ערכיות יוצאת דופן בחשיבותם, כפי שיפורט להלן, ומשכך לא יאושר פיתוח אינטנסיבי בתחומיהם:

א. מתחם טבליה כמסומן בנספח ארכיאולוגיה.

ב. אמת המים עליונה לירושלים כמסומן בנספח ארכיאולוגיה.

ג. קבר הנזיר- מתחם קבר הנזיר כמסומן בנספח ארכיאולוגיה.

ד. כבשן הסייד- מתחם כבשן הסייד כמסומן בנספח ארכיאולוגיה.

2. לאתרי המורשת הארכאולוגית החשובים הנמצאים בתוך תחום התכנון המוצע, כמופיע

בסעיף 2 לעיל, יוכנו תיקי תיעוד ותוכניות לשימור ולשילוב שרידים אלו במסגרת התכנון המוצע,

כתנאי לאישורו על-ידי רע"ת. תכניות הפיתוח ישלבו, בתכנון מוקפד, את שימורם של

האלמנטים, המבנים והאתרים הארכיאולוגיים שבתוך שטח התכנון כגנים ארכיאולוגיים. הללו

יהיו נגישים לציבור הרחב ויתוחזקו באופן שוטף על ידי היזם. בתוך כך יכלל שימור מבני חורבת

טבליה ('בתי מוסא עלמיי') במלואם ושילובם בפיתוח.

3. בנוסף לאתרים אלו, בשטח התוכנית כולה קיימת סבירות גבוהה במיוחד לחשיפת עתיקות

בעלות ערכיות גבוהה, דוגמת מתחמים בעלי אופי דתי, מתחמי קבורה וכיו"ב. משכך, היתרים

מכוח התוכנית יינתנו רק לאחר השלמת כל הבדיקות הארכיאולוגיות הנדרשות- פיקוח, חתכי

בדיקה, חפירות בדיקה וחפירות הצלה, ובהתאם לתוצאותיהן.

4. ככל שבמסגרת בדיקות אלו יחשפו עתיקות נוספות אשר עפ"י חו"ד של רשות העתיקות

יצריכו שימורם באתרם, יכללו גם הם בהנחיות שבסעיף 3 לעיל.

5. שימור המבטים מגבעת הארבעה ורמת רחל: תחום התכנית המוצעת כולו מצוי במרחב נופי-

היסטורי רב ערך, בתפר שבין בית לחם לירושלים על קו פרשת המים הארצית ובתוואי דרך גב-

ההר שהייתה מהדרכים הארציות המרכזיות ביותר לאורך כל התקופות

ההיסטוריות, ובפרט סמוכים אליו האתרים החשובים של כנסיית הקטיסמה, מנזר מר- אליאס,

'גבעת הארבעה', המכלול השלטוני ברמת רחל ואמות המים שהובילו מים מאזור הרי חברון

לירושלים. על אף שמרחב זה עובר תהליכי פיתוח ושינוי מואצים בשל ההתפתחות העירונית,

אלו מן התצפיות הבודדות האחרונות שנותרו בחלק הדומי של העיר, המשמרות מבטים לנוף

ולטופוגרפיה ההיסטורית המקורית של מרחב העיר ירושלים. לפיכך יש לשמר את הזיקה שבין

אתרי המורשת החשובים המצויים בו

ובקרבתו:

א. רמת רחל: באתר שכן מרכז שלטוני חשוב שקיים קשר ישיר וזיקת תצפית ברורה עם

האתרים והמרחב שממערב לו- בדגש על אגן נחל רפאים. יש לוודא כי התצפית מאתר רמת רחל

(תצפית/מצפה יאיר) לכיוון מערב כולו (מצפון-מערב לדרום-מערב) שומרת על המבט לעיר

המערבית ומבליטה את הטופוגרפיה הטבעית ההררית של המרחב כולו.

ב. גבעת הארבעה: חשיבותו של אתר זה, בהיותו נק' חיבורן של ירושלים ובית לחם ההיסטוריות

וזיקתו הרבה לדרך חברון העתיקה.

ג. הקטיסמה: שרידי כנסיית הקטיסמה מצויים בסמוך לשטח התוכנית, מעברו המזרחי של דרך

חברון. בהתאם להמלצות רע"ת בנספח העתיקות לתוכנית מתאר ירושלים 2000.

6. יש לשמור על המבט הפתוח אל עבר שרידים אלו מכיוון גבעת המטוס. על הבינוי המבוקש

במסגרת התוכנית לכלול 'מסדרונות תצפית' אל עבר שרידי כנסיית הקטיסמה, כמו גם לעבר

מנזר מר-אליאס, גבעת הארבעה ורמת רחל.

7. יש לקדם בדיקות וחפירות ארכיאולוגיות במסגרת התוכנית כבר בשלבי התכנון המקדים,

בשל האפשרות כי יתגלו שרידים אשר ישפיעו רבות על ההיתכנות לבנייה בחלקים נרחבים

משטח התוכנית, ובדגש על התוואי המשוער של אמת המים העליונה, אשר לא תותר פגיעה בה,

ובחלק הצפון מזרחי של 'גבעת המטוס', באזור שבין קבר הנזיר לבין מתחם טבליה, שם חשופים

שרידים רבים החצובים בסלע.

<p>8. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>9. 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>10. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>11. 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 או יפגעו מהותית בתכנון ותפקוד המתחם כולו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
---	--



<p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>1. ביוב: יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים, הדרכים והשבילים לצורך הנחתם ותחזוקתם של קווי הביוב.</p> <p>2. תקשורת: בדרך מאושרת או בקירות תומכים המאושרים בתכנית, ניתן יהיה להתיר שימושים לארונות סעף סגורים ונעולים.</p> <p>3. ניקוז: פתרון הניקוז למתחם A יתבסס על קידוחי החדרה למי הנגר, עד לביצוע פיתרון הקבע.</p>	
---	--

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.8</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. שינוי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מתכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור/ להעתקה.</p>	
---	--

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.9</p> <p>1. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה ברמה של ארבעה כוכבים לפחות. הדרוג האנרגטי המזערי (הממוצע) למבנה מגורים, משרדים, או אכסון מלונאי חדש יהיה B. ליחידת דיור בבניין מגורים חדש יהיה C.</p> <p>2. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח יהיה השלמת המסמכים הסביבתיים הבאים בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים:</p> <p>א. חוות דעת אקוסטית לבדיקת הרעש מהסביבה, כולל רעש מהכבישים הפנימיים וההיקפיים ומהרק"ל, ביחס לכלל השימושים בתכנית. המסמך יציג פתרונות לעמידה בהנחיות הסביבתיות הרלוונטיות ואת פרישת השימושים הממולצת.</p>	
---	--



	<p>ב. דוח מיקרואקלימי בהתאם להנחיות התקפות באותה עת.</p> <p>ג. איכות אויר - ביצוע מודל איכות אויר שיכול על בסיס ניטור ואימות מודל בהתאם לדרישות הסביבתיות התקפות לאותה עת.</p> <p>ד. אקולוגיה - ביצוע סקר גיאופיזיים וצומח ייחודי מפורט לצורך העתקה ו/או שימור וסקר צמחיה פולשנית כולל הנחיות לחישוף קרקע טבעית, שיקום יחידות הצומח ועוד בכל שטח התכנית, מעברים לבע"ח ושמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ה. בניה ירוקה - מסמך עמידה בהנחיות בניה בת קיימא של הרשות לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. נספח ניהול נגר בהתאם לתמ"א 1 שינוי 8.</p> <p>ז. עריכה ואישור של בדיקת חיזוי רוחות עדכנית והטמעת אמצעים למיתון חריגות.</p> <p>3. תנאים להיתר:</p> <p>א. תנאי לכל עבודת פיתוח בשטח הינו ביצוע סקר ערכי טבע שיבוצע ע"י אקולוג ויקבל היתר מרשות הטבע והגנים. השטחים הערכיים לשימור (שצ"פ) יגודרו בגדר אטומה טרם הכניסה לשטח ויבטח כי ערכי הטבע בהם לא יפגעו. אישור על העסקת אקולוג לליווי ולפיקוח בשטח העבודות.</p> <p>ב. הצגת מאזן עודפי עפר. יש לשאוף לאיזון מקסימאלי בין חפירה ומילוי במתחמים.</p> <p>ג. מניעת מטרדים אקוסטיים:</p> <p>הגשת חוו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה. חוות הדעת תבחן את המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים להגנה מפני רעש מכבישים, הערכה של מפלסי הרעש מהמערכות המכניות המתוכננות של מבני התכנית. ככל וחצרות בית הספר ימוקמו בצמוד לכביש יתוכנן קיר אקוסטי או פתרון תכנוני דומה. מיקום הקיר וגובהו יקבעו במסגרת חוות הדעת האקוסטית לעת התכנון המפורט.</p> <p>ד. מניעת מטרדי זיהום אוויר - יובטח כי פליטות ממוקדי זיהום אויר יבוצעו באזורים בלתי מאוכלוסים, לא במעברים עם עדיפות לגג הבנין.</p> <p>ה. עבודות ביצוע - הגשת מסמך סביבתי לנושא עבודות ההקמה וקביעת עמידה בהנחיות הסביבתיות הרלוונטיות (רעש, איכות אויר, רעידות, אקולוגיה, תאורה, פסולת, עודפי עפר) לתיאום מול הרשות לאיכות הסביבה.</p>
--	--

6.10	ניהול מי נגר
	<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. כחלופה לחלחול טבעי של מי נגר, תתאפשר חלופה של פתרונות מכניים מתאימים בתיאום עם אדריכל נוף ויועץ ביוב וניקוז.</p> <p>3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה לתא שטח 2 יהיה הבטחת וויסות של עודפי הנגר במתחם A בהסתברות של 1:100, בניקוי העודפים המטופלים בשאר המגרשים וזאת עד לביצוע פתרון הקבע לניקוז על בסיס דרך פייר קניג.</p>

6.11	איחוד וחלוקה
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים</p>

הציבוריים המבונים בהתאם למסומן בנספח הבינוי (גגות) בצבע חום בהתאם לטבלאות שטחי הציבור. יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי תכנית גגות.

הנחיות מיוחדות

6.12

דיור להשכרה:

- 30% מיחידות הדיור בשטח התכנית ייועדו לדירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות מיום מתן תעודת גמר, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.
- יח"ד דיור אלו יהיו בבעלות יזם התכנית במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים מוצמדים אליהן), באופן נפרד, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד ארבעה גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה.
- בכל תקופת ההשכרה שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי החניה והמחסנים המוצמדים להם, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה.
- בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות דיור אלו שימוש רגיל של מגורים וכל ההנחיות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.
- כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	כללי: ניתן לממש בנפרד כל אחד משלושת המתחמים הכלולים בתכנית. מתחם A - החלק הצפוני של שטח התכנית הכולל את תאי שטח 2-8 מתחם B - החלק המרכזי של שטח התכנית הכולל את תאי שטח 12-17, 22-24, 26, 28-30 מתחם C - החלק הדרומי של שטח התכנית הכולל את תאי שטח 33, 35, 36, 38	
1	פתיחת תיק מידע להיתרי בניה בכל מתחם	אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1:500 על ידי הוועדה המחוזית, אשר תכלול את המתחם כולו, וכן התייחסות לחיבור השלד הציבורי למתחמים הסמוכים.
2	תנאי למתן היתר בניה למגורים החל מיח"ד ה- 1,001 ועד ליח"ד ה- 1,484 (לא כולל יח"ד להשכרה).	מתן היתר בניה להקמת עד כ- 434 חדרי מלון. בשטח של לפחות 17,700 מ"ר
3	תנאי למתן היתר בניה למגורים החל מיח"ד ה- 1,485 ועד ליח"ד ה- 1,967 (לא כולל יח"ד להשכרה).	מתן היתר בניה להקמת עד כ- 433 חדרי מלון נוספים. בשטח של לפחות 17,650 מ"ר.

<p>מתן היתר בניה להקמת עד כ- 433 חדרי מלון נוספים. בשטח של לפחות 17,650 מ"ר.</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה למגורים החל מיח"ד ה- 1,968 ועד ליח"ד ה- 2,450 (לא כולל יח"ד להשכרה).</p>	<p>4</p>
--	---	----------



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7.2 מימוש התכנית

מועד למימוש התכנית הינו 15 שנים ממתן התוקף לתכנית. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים שיירשמו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49