

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0790360

מסחר מלונאות ומגורים - דרך חברון

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת במגרש בשטח כולל של 1,659 מ"ר ברח' דרך חברון פינת רח' צבי נוימן. על שטח התכנית חלה תכנית מס' 101-0286526 (בנין מסחר ומגורים להשכרה, דרך חברון, ירושלים) ויעודו מסחר ומגורים עבור 43 יח"ד להשכרה ארוכת טווח ל-15 שנה.

תיאור התכנית המוגשת המוצעת:

התכנית המוצעת יוצרת תשתית תכנונית להוספת שימוש של אכסון מלונאי, תוספת 39 יח"ד ו-9 קומות לבניין יחסית למצב המאושר.

פרטים משמעותיים לגבי הקיים בפועל:

המגרש פנוי מכל בנייה, תשתיות ועצים.

המגרש נחפר בשנת 2014 עד מפלס רח' דרך חברון כחלק מפיתוח מתחם המגורים המאושר.

יחס מגיש התכנית למגרש:

מגיש התכנית הינו חוכר לדורות של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מסחר מלונאות ומגורים - דרך חברון

מספר התכנית 101-0790360

1.2 שטח התכנית 1.659 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 220735
 קואורדינאטה Y 628301

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לצומת הרחובות דרך חברון וצבי נוימן

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		

שכונה

ארנונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30139	מוסדר	חלק	387	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0286526	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
18/04/2017	5096	7485	תכנית זאת מחליפה את תכנית מס' 101-0286526	החלפה	101-0286526
09/08/2018	10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
15/01/2004	1592	5264	תכנית זאת מחליפה את תכנית 8593	החלפה	8593



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל וינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל וינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 : תשריט יעודי קרקע מאושרים	13: 05 18/12/2019	אודי קראוס	18/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2 : בינוי ופיתוח. מחייב בהיבטים הבאים : קווי בניין, מס' קומות מרבי, גובה מרבי, מפלסי פיתוח, מיקום קומת המסחר בקומת הכניסה.	14: 58 10/03/2021	מיכאל וינד	10/03/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 3 : תנועה וחניה	07: 42 23/05/2021	אייל קראוס	23/05/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 4 : חו"ד סביבתית	09: 20 26/01/2021	אסנת ארנון	17/01/2021	39	1: 200	רקע	איכות הסביבה

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	פקס	דוא"ל
חוכר	פרטי	נח חיים		סופר דיל מוצרי מזון (94) בע"מ	ירושלים	דרך חברון	28	02-5318878		noac12@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נח חיים		סופר דיל מוצרי מזון (94) בע"מ	ירושלים	דרך חברון	28	02-5318878		noac12@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	נח חיים	נח חיים		סופר דיל מוצרי מזון (94) בע"מ	ירושלים	דרך חברון		02-5318878		noac12@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	2	02-6797744	02-6796640	michael@mic-arc.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ממוחית לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
מודד התכנית	מודד	אודי קראוס	323	פוטוקאד בע"מ	ירושלים	הרטום	3	02-5400430	02-5400433	photocad@ne tvision.net.il
עורך נספח התנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	הרטום	3	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr oads.co.il



מנהל הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מבנה מגורים, מסחר, משרדים ואכסון מלונאי בן 18 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מיעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ליעוד מגורים מסחר ותיירות.
2. קביעת הוראות בינוי עבור בניין חדש.
3. קביעת שטחי בניה.
4. קביעת שטחי בניה למרפסות.
5. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת סך יח"ד במבנה ל-85 מתוכם 47 יח"ד להשכרה ל 15 שנים ו-4 יח"ד דיור ציבורי.
7. קביעת הוראות להפקעה בדבר 4 יח"ד ציבוריות.
8. קביעת מס' הקומות ל-18 מעל קומות כניסה ו-5 מתחת לקומות הכניסה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.
11. קביעת הוראות לסעיפי סטיה ניכרת מתכנית.
12. קביעת הוראות לחיבור אגף המגורים בבניין החדש אל השטח הציבורי הפתוח ממזרח.
13. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38	2.29
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,621	97.71
סה"כ	1,659	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38.63	2.33
מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1,618.43	97.67
סה"כ	1,657.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<p>א. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. תנועת כלי רכב. ג. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>
4.2	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר בקומת הכניסה ובקומה השנייה. ב. אכסון מלונאי בקומה השנייה והשלישית. ג. משרדים, תעסוקה ומרפאות בקומה השנייה והשלישית. ד. שרותי רווחה כגון: דירות קלט לעולים, דירות למוגבלים, מרכז מיצוי זכויות, שירותי ייעוץ לאזרח. בהיקף של 100 מ"ר, 90 מ"ר עבור 2 דירות קלט לעולים בסך 45 מ"ר כל אחת. ה. מגורים מהקומה הרביעית עד הקומה השמונה עשרה. ו. דירות להשכרה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הפקעות ו/או רישום בשטח המסומן בנספח הבינוי כדיור ציבורי ומסומן באות צ' בצבע אדום יוקצה לארבע יח"ד עם מרפסת עבור דיור ציבורי. שטח זה יהיה בהיקף שלא יפחת מ 190 מ"ר ושטח מרפסות שלא יפחת מ 16 מ"ר. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.4 להלן.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תקופת ההשכרה: כל הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. 2. מספר יחידות הדיור להשכרה בתכנית זו הינו 47 יח"ד. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטייה ניכרת. 3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות



מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>6. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</p> <p>8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>מסחר</p> <p>ג</p> <p>1. כל החזית לדרך חברון תהיה חזית מסחרית למעט מבואות כניסה לשימושים עיקריים. החזית בפינת הרחובות חברון ונוימן תהיה גם היא בשימוש למסחר. הוראות אלו הן מחייבות.</p> <p>2. חנויות בחזית המסחרית יהיו נגישות בזיקה ישירה למפלס הקרקע הסמוך ללא מדרגות.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>4. תותר הצבת סוכך להצללת חזית המסחר.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>ד</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבינוי יערך בהתאם לנספח בינוי ופיתוח נספח מס' 2. - בניין המגורים המוצע יחובר לשצ"פ ממזרח בצורה ראויה וישירה מגרעין המדרגות המוביל למגורים. יתוכננו שתי כניסות לבניין. אחת מדרך חברון ושניה מכיוון השצ"פ. - גובה קומת מגורים ואכסון מלונאי לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מריצפה לריצפה. - הגלריות המופיעות בקומת המסחר שאינן עולות על גובה של 2.20 מ' לא תיחשב לצורך חישוב מספר הקומות כקומה מלאה ולא יבוא במניין השטחים אלא כחלק מקומה מס' 1. <p>2. בניה באבן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 50% מהקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות. - הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה. - קירות תמך וגדרות ייבנו באבן. - כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנו. - יותר שימוש בחומרי גמר נוספים כגון עץ, מתכת וזכוכית עד כדי 50% משטח הקירות החיצוניים. <p>3. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר. - אין למקם תשתית על החזית המסחרית (כדוגמת פיר יניקה). תשתיות יהיו תת קרקעיות ו/או על גג המבנה/ים. ארונות ראשיים של מים/חשמל וכד' שמצריכים גישה תפעולית שוטפת- יש למקם באופן מוצנע, לדוג' לאורך רמפת הכניסה לחניון ובניצב לחזית הרחוב. <p>4. הוראות פיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה הגדר כלפי הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. 	

4.2

מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

- מפלסי הפיתוח המקסימליים המחייבים יהיו כמופיע בנספח הבינוי.

5. מרפסות ופרגולות:

-שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
 -המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.
 -תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
 -תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.
 - כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
 -לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.
 -שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירת, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
 -כל סטיה מסעיף 4.1.2 ב(5) (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת.

6. חיץ ירוק:

יינטעו עצים בוגרים בחיץ בין חזית מבנה המסחר הצפונית לבין גבול המגרש אשר נמצא מצפון לתחום התכנית. אזור הנטיעות יבוצע בעומק מצע גידול אשר מספק לשתילת צמחיה בוגרת במיקום זה ולא יפחת מ 1.5 מ' וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.

7. פינוי אשפה:

- לא תותר הצבת מתקני סילוק אשפה בסמיכות לחלקות המגורים מצפון לתכנית ועל דרך חברון.
 - לא יוצבו מתקני אשפה בחזית הבניין אלא בתוך אזור החניה בהתאם לתיאום עם אגף תברואה.

8. תמהיל דירות:

- תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.

9. תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל:

לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.

10. גודל חנויות ורוחב חזית חנות:

- רוחב חזית חנות מרכול לא יעלה על 13 מטר, רוחב חזית חנות שאיננה מרכול לא יעלה על 10 מטר.
 - שטח מרבי לחנות מרכול לא יעלה על 375 מ"ר, שטח חנות שאיננה לממכר מזון לא יעלה על 65 מ"ר.

10. אוורור:

- מערכות האוורור והמיזוג של המסחר והמלון יהיו בקומת החניון.
 - לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.
 - מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.

גגות

ה

א. גג עליון של בניין במפלס +61.70 :





4.2	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. העמדת קולטי שמש ודודים תותר על תקרת גג הבנין בלבד, לא תותר העמדת קולטים ודודי שמש על תקרת חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>3. במידה ותידרש מערכת לסילוק עשן יותר למקם גנרטור חירום על הגג ובתנאי שימוקם במעטפת משתיקת קול.</p> <p>4. שטחי הגג יישארו כרכוש משותף.</p> <p>5. מיקום דודי שמש, ומזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות הראשיות.</p> <p>ב. גגות ירוקים:</p> <p>1. גגות במפלסים השונים (לא כולל הגג העליון שימש למערכות ולפליטות) יהיו גגות ירוקים.</p> <p>2. גג ירוק יגונן באופן שיאפשר שתילת צמחיה בוגרת מעל מצע גידול של לפחות 70 ס"מ.</p> <p>3. תיאסר הצבת מתקנים טכניים, ארובות, אנטנות ומתקני אשפה על גג המלון וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. תכסית הגג הירוק / החי תהייה בגודל של 80% משטח הגג.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהא תת קרקעית בלבד ולא תותר חניה עילית בשטח התכנית.</p> <p>2. מס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. מיקום פתחי אוורור המאולצים לחניון יהיו מעל מפלס הגג.</p> <p>5. תותר זכות מעבר לדיירי הבניין בכל שטחי החניון המוקצים לקומת המסחר והאכסון המלונאי.</p> <p>6. יח"ד עד 45 מ"ר פטורות מחניה.</p> <p>7. מתוך החניות הנדרשות עבור המגורים, לפחות 10% ישמשו כחניות אורחים.</p>
ז	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי, כמסומן בטבלה 5 הינו מחייב (למעט סטייה של 50 ס"מ באישור מהנדס העיר) וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. המפלסים המצוינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח מחייבים" הנם מחייבים. תותר סטייה של עד 50 ס"מ ממפלסים אלו וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מס' הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. ההוראות לעניין קווי הבנין המפורטות בסעיף 4.1.2 (ו) הינם מחייבות, סטייה מהוראות אלו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. שתי הכניסות הראשיות לבניין, מדרך חברון והשצ"פ הינן מחייבות. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. לא יתאפשר ניווד שטחים משימוש אחד לשני וכן מתחת הקרקע למעליה וההיפך וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. החניה תהייה תת קרקעית בלבד, לא תותר חניה עילית בתחום התכנית. כל סטייה מהוראה זאת תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בנספח הבינוי בכל קומה וקומה.</p>

מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הנו עבור שטחי מרפסות מעל קומת המסד.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לפתיחת תיק בקשה להיתר יהא תיאום הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ובהם: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעליות.</p> <p>3. הגשת חו"ד ממחלקת מיפוי ומדידות כתנאי להיתר בניה.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>5. תיאום עם מח' כיבוי והצלה, תברואה, נגישות, איכות הסביבה.</p> <p>6. תיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לפתרון השילוט לשימושי המסחר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת חו"ד סביבתית אשר תפרט את מקורות הרעש וזיהום האוויר בשטח המסחרי ואת האמצעים למניעת מפגעים כתוצאה מאלו.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת חוות דעת אקוסטית בדבר מפלסי הרעש החזויים בסמוך לדרך חברון לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. במידה שמפלסי הרעש החזויים עולים על המפלסים המירביים המומלצים ע"י המשרד לאיכות הסביבה יש לתת פתרון אקוסטי למבנה כדלקמן:</p> <p>א. בחדרי המגורים (חדרי שינה וסלון) ו/או בחזיתות הבנין בהם תהיה חריגה מתקני הרעש, יש להתקין חלונות ודלתות בעלי כושר בידוד אקוסטי משופר. קביעת הפתחים הספציפיים בהם יהיה צורך בביצוע בידוד אקוסטי יעשה ע"י יועץ אקוסטי בשלב היתר הבנייה, בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנחיות אלו יתייחסו גם למפלס הרעש המרבי הנדרש בתוך החדרים כאשר החלונות סגורים.</p> <p>ב. יש להתקין באותם חדרים מערכת אוורור מאולץ (או מזגן אוויר) כדי לספק את כמות האוורור הדרושה כאשר החלונות והדלתות סגורים.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת צמחיה בוגרת בתכנית הפיתוח וישתלו לפחות 3 עצים בוגרים בחלקה על דרך חברון, בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>11. במידה ויעשה שימוש בגנרטור חירום עבור מערכת לסילוק עשן, לעת מתן היתר יוגש דוח אקוסטי לנושא זה במח' לאיכות הסביבה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה של עיריית ירושלים לעניין מיקום הדחסניות ומתקני האשפה הנדרשים בתוך אזור החניה בלבד.</p>	ט





מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>13. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי היתר בניה.</p> <p>14. נאי להיתר יהיה עמידה בתקן לבנייה ירוקה 5281.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה יהא חישוב כמות אשפה ע"י מהנדס האשפה, קביעת שיטת פינוי האשפה ומיקום החדר אשפה בתיאום עם המחלקה לתברואה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון, בנושאי אוורור, הכולל נקודות פליטה ומיקום מפוחים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומות מגורים 4-5 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>	
<p>איכות הסביבה פליטות:</p> <p>עבור כלל השימושים המסחריים והמלונאים, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	י
<p>תנאי להפעלה</p> <p>1. מתוך כלל יח"ד למגורים במבנה 47 יח"ד תהינה בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות, יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, ממועד אכלוסן, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. המבנה יהיה בבעלות היזמים, לא ניתן יהיה למכור יחידות דיור להשכרה באופן נפרד, בין במישרין או בעקיפין, למעט מכירה של כל היחידות האמורות באותו מועד ולאותו אדם, לשם ניהולם כדירות להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות ממועד קבלת טופס אכלוס. תירשם הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מלעשות עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה אלא באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים אשר יוכלו להחליפה.</p> <p>5. חברת הניהול ואחזקה תהיה אחראית גם על אזורי החניה למגורים לכל תקופת הניהול.</p> <p>6. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביח"ד אלו שימוש רגיל של מגורים.</p>	יא
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>1. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי דיור ציבורי ובדבר קיומה של הוראה</p>	יב

4.2

מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בקומה 2 של הבנין מפלס +5.60 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.

2. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהא ביצוע כל הוראות המחלקה לאיכה"ס בהתאם לאמור לעיל.

3. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר אחרת יהא ביצוע הכניסות מדרך חברון ומהשצ"פ ישירות לבנין.

4. תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע הגינון ושתילת צמחיה בוגרת בגג החניון והשמשתו כגג ירוק. מונה הדפסה 12

5. תנאי למתן טופס 4 יהא נטיעת עצים בוגרים בחיץ בין חזית מבנה המסחר הצפונית ובין גבול המגרש אשר נמצא מצפון לתחום התכנית.

יג

גמישות להיתר

להלן תמהיל מימוש שימושים שאינם מגורים :

1. שטח לשימוש עבור אכסון מלונאי לא יפחת מ-795 מ"ר עיקרי.

2. לעת בקשת היתר תותר המרת שטחי השימוש "משרדים" לשימושים הבאים : מסחר, מרפאות ואכסון מלונאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	5	18	61.7	0	0	81	69	1115	0	0	490	625	1618	1	מסחר	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	5	18	61.7	0	0	80	47	754	0	0	152	602	1618	1	משרדים	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	5	18	61.7	0	(2) 17	65	65	1043	0	0	108	795	1618	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	5	18	61.7	52	4	45	13	206	0	0	0	190	1618	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	5	18	61.7	52	47	45	305	4930	0	0	880	3600	1618	1	מגורים להשכרה	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	5	18	61.7	52	33	45	223	3602	0	0	754	2527	1618	1	מגורים	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 12



תכנון זמין
נה-הדפסה 12

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי (3) 0	צידדי- ימני (3) 0	מתחת לכניסה הקובעת 5	מעל הכניסה הקובעת 18	61.7	0	0	90	445	7200	7200	0	0	0	1618	1	חניון	מגורים תירות ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
0	(1)	(1)	1	מסחר	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	(1)	(1)	1	משרדים	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
140	(1)	(1)	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
16	(1)	(1)	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
450	(1)	(1)	1	מגורים להשכרה	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
321	(1)	(1)	1	מגורים	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
0	(3) 0	(3) 0	1	חניון	מגורים תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

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

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) השטח בשימוש "מגורים להשכרה" יהיה מיועד להשכרה למשך 15 שנים ממועד קבלת תופס 4.

(ב) השטח המופיע בשימוש "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" הינו עבור 4 יח"ד ציבורי.

(ג) $+824.20 =$ גובה אבסולוטי מרבי לגג המבנה. מעל גובה מבנה מירבי זה תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מירבי של 68.30 מ' מעל מפלס הכניסה.

(ד) קווי הבניין הינם כמסומן בנספח הבינוי.

(ה) השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המצויין בנספח הבינוי.

(2) המספר 17 מתייחס למספר יח' אכסון מלונאי.

(3) עפ"י המצויין בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	ניהול מי נגר	א. יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד').
6.3	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש הבינוי בתחום התכנית	התכנית תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. תתאפשר הוצאת היתר חפירה, ביסוס ודיפון בתכנית זאת בטרם הוצאת היתר לבינוי כולו.
2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	1. הגשת היתר בניה אשר יכלול את מבנה המגורים, המלון, המסחר והחניון ואת הדירות המיועדות לדיור ציבורי כפי שמסומנות בנספח הבינוי. וכן תכנית פיתוח בה מסומנות הכניסות לבניין מדרך חברון ומהשצ"פ. 2. תאום עם אגף התברואה לעניין מיקום הדחסנית ומתקני האשפה בתוך אזור החניה.
3	מתן טופס אכלוס	1. מסירת השטח המיועד לדיור ציבורי בתא שטח מס' 1 בקומה מס' 2 ומסומן באות צ' באדום בנספח הבינוי לידי הרשות המקומית עיריית ירושלים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. ביצוע הכניסות של בניין המגורים מדרך

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>חברון ומהשצ"פ לצורך השמשתן.</p> <p>3. נטיעת עצים בוגרים בחיץ בין חזית מבנה המסחר הצפונית לבין גבול המגרש אשר נמצא מצפון לתחום התכנית</p> <p>4. ביצוע גגות ירוקים. גג זה יגונן עם צמחיה בוגרת על מצע בעומק 70 ס"מ לפחות.</p> <p>5. השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.</p>



7.2 מימוש התכנית

1. פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה ארבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה.
2. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של חמש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.

