

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית אב/ים רובע תלפיות המתחדש

תכנית אב לרובע מגורים, מסחר, תעסוקה ומלאכה בתלפיות

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית אב

תאריך עדכון 19/10/2021

תכנית האב הינה ביוזמת עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים ומטרתה לקדם פיתוחו של מרכז עירוני ראשי נוסף בדרום העיר ירושלים. התכנית מחליפה את תכנית האב הקודמת שהוכנה לאזור זה בשנת 2013.

אזור תלפיות חווה בעשורים האחרונים שינוי מתמשך באופיו, אשר החל עם הנדידה החוצה של רוב שימושי התעשייה, לצד כניסתם של שימושים ופעילויות אחרים כמו מסחר, משרדים תרבות ופנאי. במקביל, חל גידול בצרכי הפיתוח של העיר ובתוספת יחידות דיור נוכח מצוקת הקרקעות הזמינות למגורים בעיר. כל אלה הובילו לקידום פיתוחו של המרכז העירוני הראשי במטרה לספק מענה ארוך טווח ולענות על הצורך בתוספת שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מלאכה, פנאי ושירותים ציבוריים.

תכנית האב קובעת מסגרת תכנונית לקידום תכניות מפורטות, כולל קביעת היקף זכויות הבניה של עד 850% ותמהיל שימושים למסחר, תעסוקה ומגורים.

התכנית כוללת מסגרת תכנונית כוללת לתוספת של כ-10,000 יח"ד, 1,160,000 מ"ר מסחר ותעסוקה, 80,000 מ"ר מלאכה ותעשייה.

עם זאת, לאור מורכבות האזור וההליכים הקשורים בתהליך ההתחדשות, הנחת העבודה היא כי היקף המימושים יהיה חלקי וימשך על פני שנים רבות.

כן יצוין כי זכויות הבינוי אינן מוקנות, ומותנות בעמידה בתקנים סביבתיים ואחרים, באספקת מענים ציבוריים הכרחיים ובהסדרה או הסרה של מטרדים סביבתיים ככל וישנם. ועל כן קיימת האפשרות כי לא ניתן יהיה לקדם תכניות מפורטות במגרשים מסוימים.

זיהוי וסיווג התכנית

1.

תכנית אב רובע תלפיות המתחדש

1.1 שם התכנית

כ- 860 דונם

1.2 שטח התכנית

תלפיות מערב (לשעבר אזור התעשייה תלפיות)

1.3 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי ירושלים

1.3.1 נתונים כלליים

קואורדינאטה X 219500-221000

קואורדינאטה Y 629750-628000

בין רחוב דרך בית לחם במזרח, שכל' מקור חיים במערב, רחוב ברעם בדרום, רחוב רבקה ורחוב בן דב בצפון.

1.3.2 תיאור מקום

1.3.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים – חלק מתחום הרשות

נפה- ירושלים

1.3.4 כתובות שבהן חלה התכנית

תלפיות מערב (לשעבר אזור התעשייה תלפיות)

שכונה :

1.3.5 גושים וחלקות בתכנית

על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מסמכי התכנית

1.4

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גיליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מנחה		20	25/04/2021	.י. מולכו אדריכלים בע"מ	חוברת הוראות	כן
תשריט מצב מוצע	מנחה	1:2000	1	25/04/2021	.י. מולכו אדריכלים בע"מ	תשריט יעודי קרקע	לא
תשריט רקע	רקע	1:2000	1	25/04/2021	.י. מולכו אדריכלים בע"מ	תשריט יעודי קרקע חלופה עקרונית	לא
נספח מס' 1 מתחמי התכנית	מנחה		24	25/04/2021	.י. מולכו אדריכלים בע"מ		לא
נספח מס' 2 פרוגרמה לצרכי ציבור	מנחה		26	25/04/2021	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ		לא
נספח מס' 3 תנועה	מנחה		1	25/04/2021	רע"מ הנדסת כבישים ותנועה		לא
נספח מס' 4 היבטים סביבתיים	רקע		147	25/04/2021	'סביבות' יעוץ סביבתי		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים ובין עצמם יגבור הסימון בתשריט המצב המוצע, במקרה של סתירה בין המסמכים ובין ההוראות יגברו ההוראות על יתר המסמכים.

בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע	1.5
---	------------

מגיש התכנית	1.5.1
--------------------	--------------

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ציבורי	הרשות לפיתוח ירושלים			ירושלים	כנר ספרא	2			
	ציבורי	עיריית ירושלים			ירושלים	כנר ספרא	1		03-5631300	

יזם	1.5.2
------------	--------------

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ציבורי	הרשות לפיתוח ירושלים			ירושלים	כנר ספרא	2			
ציבורי	עיריית ירושלים			ירושלים	כנר ספרא	1			

עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.5.3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	י. מולכו אדריכלים בע"מ	13571	י. מולכו אדריכלים בע"מ	ירושלים	רבקה	11	02-6711616	02-6711822	molho@molho.co.il
מהנדסי תנועה וכבישים	יועץ תנועה ותחבורה	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	54214	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה			03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
תכנון נוף	אדריכלי נוף	מוריה אדריכלים סטודיו מא		מוריה אדריכלים סטודיו מא	תל אביב			03-5664006		adi@studio- ma.co.il
פרוגרמה למוסדות ציבור	יועץ פרוגרמות למבני ציבור	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין			073-2590209		Chen.naor@avivamcg.com
כלכלה אורבנית	יועץ כלכלי	רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ		רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים			02-6513223		ran@haklai.co.il
איכות הסביבה	יועצי איכות הסביבה	'סביבות' יעוץ סביבתי		'סביבות' יעוץ סביבתי	ירושלים			02-5612574		mail@svivot.co.il
שיתוף ציבור	יועצי שיתוף ציבור	דנה גזי, ייטב בוסירה			ירושלים			052-8813553		dana@dy-cp.com
שמאות	שמאי	יניב אסולין		סם רובל כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים			02-6517664		asolinyaniv@gmail.com
מדידות	מודד	יוסי קראוס פוטוקאד		פוטוקאד בע"מ	ירושלים			02-5400430		

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מדיניות תכנונית להתחדשות ויצירת רובע מעורב שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ומלאכה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים בשטח התכנית.
- ב. קביעת הוראות בדבר הפרשות לצרכי ציבור במסגרת שילוב מגורים.
- ג. קביעת תבנית הבניה וזכויות הבניה.
- ד. קביעת מספר ותמהיל יחידות הדיור.
- ה. קביעת פרוגרמה למבני הציבור ולמוסדות החינוך ושימושים ציבוריים אחרים.
- ו. קביעת הוראות בנושא דרכים וחניה.
- ז. קביעת הוראות בנושא המרחב הציבורי הפתוח.
- ח. קביעת הוראות סביבתיות.
- ט. קביעת שלביות פיתוח.

3. טבלת שטחים

לא רלוונטי

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1	אזור עירוני מעורב א' ב' ג' ד'	
4.1.1	שימושים	
	מסחר, תעסוקה, מגורים, מבני ציבור ושצ"פים	
4.1.2	הוראות	
א. כללי	<p>1. לא תתאפשר תוספת שימוש למגורים במגרשים בהם אושרה תכנית מפורטת או בקשה להיתר לאחר תאריך 08.02.21 (מועד פרסום החלטת הוועדה המחוזית בעניינה של תכנית האב) שאינה מאפשרת מימוש עקרונות תכנית אב זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת שימוש למגורים תכלול שטח שלא יפחת מ-4 דונם (שאינו בייעוד ציבורי מאושר). במקרים חריגים תתאפשר הגשת תכנית בשטח של לפחות 2.5 דונם בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון ובכפוף להבטחת המענה הציבורי נדרש.</p> <p>3. בכל תכנית מפורטת תיקבע הוראת פקיעת תוקף בדבר פרק הזמן למימוש התכנית בהתאם למאפייני המתחם, ויקבע כי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה של התכנית.</p>	
ב. הפרשות לצרכי ציבור	<p>1. ייעודי הקרקע הציבוריים ייקבעו בהתאם למסומן בתשריט תכנית האב, בהתאם לחוות דעת עדכנית מאת המחלקה למדיניות התכנון ומהנדס העיר, ובהתאם לשיקול דעת הוועדה המחוזית בעת קידום התכנית המפורטת ובהתייחס למימוש הכולל של תכנית האב.</p> <p>2. יובהר כי מעמדו של <u>תשריט הרקע</u> של תכנית האב הינו "מסמך רקע" וכי בסמכות הוועדה לקבוע שינוי במיקום וייעוד הפרשות הציבוריות במסגרת התכניות המפורטות.</p> <p>3. בנוסף להפרשת הקרקע לצרכי ציבור, ייקבעו הפרשות מבונות לצרכי ציבור בתחום המגרשים המיועדים לבינוי ולפיתוח, בהתאם לנספח הפרוגרמה של תכנית האב ובהתאם לחוות דעת עדכנית מאת המחלקה למדיניות התכנון. שטחי הפרשות המבונות יהיו בנוסף לזכויות הבנייה בתכנית האב.</p> <p>4. בתכניות המפורטות תקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח את השלמת שטחי המסחר והתעסוקה, ואת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים והבנויים, בתיאום עם המחלקה למדיניות תכנון ועם לשכת התכנון, כתנאי למימוש המגורים.</p>	
ג. תוספת שימושי מגורים	<p>במסגרת תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ניתן להוסיף שימושי מגורים למגרשים המסומנים בייעוד עירוני מעורב, באחת מהדרכים הבאות:</p> <p>1. הריסה מלאה של הבינוי הקיים, והפרשה של 40% משטחי המגרשים הפרטיים לצרכי ציבור.</p> <p>2. במגרשים המסומנים בתשריט בנקודה אדומה תתאפשר תוספת שימוש מגורים ללא הריסת המבנה הקיים, תוך הפרשה מבונה משמעותית לצרכי ציבור, כדוגמת בית ספר. היקף שטחי הבנייה למגורים לא יעלה על ההיקף המתאפשר במתווה הכולל הריסה מלאה והפרשה של 40% בקרקע. היקף השטחים למסחר ותעסוקה יקבע בהתאם לשיקול דעת הוועדה תוך התייחסות להיקף הבינוי הקיים. תבנית הבנייה תהיה בהתאם להנחיות תכנית האב, תוך מתן גמישות לשיקול דעת הוועדה בהתייחס לבינוי הקיים והבטחת ממשק ראוי כלפי המרחב הציבורי בשטח התכנית וסביבתה. הוועדה תשקול את האפשרות לקבוע גם הפרשה בקרקע במגרשים אלו, ככל שהדבר מתאפשר בהתחשב בבינוי הקיים.</p> <p>3. במקרים חריגים הועדה תשקול תוספת שימוש למגורים תוך הריסה חלקית של הבינוי הקיים או הפרשה בקרקע שתפחת מ-40%, וזאת משיקולי איכות הבינוי הקיים במתחם, המתווה המוצע לתוספת מגורים, הבטחת התייחסות תכנונית ראויה כלפי המרחב הציבורי, טיפול אדריכלי בבינוי הקיים כולל שימור ושיפוץ ראוי, חיזוק המבנה הקיים והתאמתו לתקנים עדכניים, עמידה בתקן החניה הנדרש, והבטחת המענה הפרוגרמתי המלא לצרכי ציבור. בכל מקרה, היקף שטחי הבנייה למגורים לא יעלה על ההיקף המתאפשר במתווה הכולל הריסה</p>	

		<p>מלאה והפרשה של 40% בקרקע. תבנית הבנייה תהיה בהתאם להנחיות תכנית האב, תוך מתן גמישות לשיקול דעת הוועדה בהתייחס לבינוי הקיים והבטחת ממשק ראוי כלפי המרחב הציבורי בשטח התכנית וסביבתה.</p>
ד.	שטחי הבניה המרביים	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי הבניה בכל אזור יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5. יובהר כי אחוזי הבניה מתייחסים לגודל המגרש לאחר הפקעה מלאה של 40%. 2. באזור עירוני מעורב א' ועירוני מעורב ב' תשקול הוועדה גמישות בקביעת תמהיל השימושים בין מסחר לבין תעסוקה, וכן תוספת של עד 200% בניה לשימוש מגורים (בנוסף לקבוע בטבלה 5), ללא חריגה מתבנית הבניה ומספר הקומות שנקבעו בתכנית האב לאזור, ובהתאם לחוות דעת שמאית אשר תוגש לוועדה ותיבדק על ידי מוסדות התכנון. 3. בתכנית מפורטת אשר תכלול שטח של מעל 25 דונם תתאפשר תוספת מגורים בהיקף גדול מהמצוין בסעיפים הנ"ל, בהתאם לשיקול דעת הוועדה ובכפוף לתבנית הבנייה של האזור, תוך הבטחת המענה הפרוגרמתי המלא לצרכי ציבור. 4. במגרשים בהם תקודם תכנית ללא תוספת מגורים, שטחי הבניה המרביים יהיו כפי שנקבע בתכנית אב תלפיות 2013, למסחר ותעסוקה בלבד. בתכנית כזו ייבחן היקף השטחים הדרושים לצרכי ציבור בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות תכנון, בנוסף לזכויות הבניה. 5. יובהר כי זכויות הבניה למסחר ותעסוקה הן מחייבות, והן תנאי למימוש זכויות למגורים. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן טופס אכלוס ל-100% משטחי המסחר והתעסוקה.

ה.	תבנית הבניה וקווי בניין
<p>1. באזור עירוני מעורב א' עד 30 קומות - מסד למסחר ותעסוקה בגובה 6 קומות ומעליו מגדלי מגורים. תכנית המסד תהיה עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה.</p> <p>2. באזור עירוני מעורב ב' עד 24 קומות - מסד למסחר ותעסוקה בגובה 5 קומות ומעליו מבני מגורים. תכנית המסד תהיה עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה.</p> <p>3. באזור עירוני מעורב ג' עד 14 קומות - מסד למסחר ותעסוקה בגובה 2 קומות ומעליו מבני מגורים. תכנית המסד תהיה עד 60% משטח המגרש לאחר הפרשה.</p> <p>4. באזור עירוני מעורב ד' עד 8 קומות. קומת הקרקע תכלול חזית מסחרית.</p> <p>5. חזית מבני המגורים לכיוון הרחוב מעל המסד תיסוג לפחות 4 מ' מחזית המסד.</p> <p>6. קו הבניין בחזיתות קדמיות כלפי הרחוב יהיה 0. יתר קווי הבניין ייקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>7. בחזיתות הקדמיות ברחובות: פייר קניג, יד חרוצים, דרך בית לחם (דופן מערבית), האומן, רבקה (דופן דרומית), דרך משה ברעם (דופן צפונית) ורחוב התנופה תקבע הרחבת דרך כך שתובטח במדרכה רצועת הליכה ברוחב שלא יפחת מ-3.5 מטר. רוחב זה אינו כולל רצועות גינון ושבילי אופניים.</p> <p>8. כן תבחן בחזית כלפי פייר קניג יצירת תחום בזיקת הנאה לאורך הרחוב בהתאם לקו הבניין בתכנית סמוכות.</p> <p>9. בחזיתות הקדמיות ברחובות: הסדנה, פועלי צדק, התעשייה וחרשי הברזל תקבע הרחבת דרך כך שתובטח במדרכה רצועת הליכה ברוחב שלא יפחת מ-2.5 מטר. רוחב זה אינו כולל רצועות גינון ושבילי אופניים.</p> <p>10. מבני המסד ייצמדו לקווי הבניין בלפחות 60% מאורך כל חזית לרחוב.</p> <p>11. השימושים במסד יהיו מסחר מחייב במפלס הקרקע בחזית הפונה אל הרחוב, כולל שימושי תעסוקה המקבילים קהל כגון בנקים, מרפאות וכדומה, ותעסוקה בשאר שטחי המסד.</p> <p>12. שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור ישולבו בקומות המסד, תוך מתן עדיפות לקומת הקרקע בהתאם לסוג השימוש המוצע.</p> <p>13. שטח קומה טיפוסית של מבני המגורים יבחן בתכנית מפורטת</p> <p>14. מפלס הכניסה למבנים יהיה במפלס הרחוב הסמוך, תותר גמישות של עד 50 ס"מ.</p> <p>15. מיקום השימושים בקומת הקרקע והתכנון המפורט שלהם יבחן גם על רקע שיעור החזיתות האטומות המופנות כלפי מרחבים ציבוריים מתוך שאיפה להמעיט ככל הניתן בקיום חזיתות מסוג זה.</p> <p>16. גגות המסדים יהיו גגות פעילים ככל הניתן ושטחם יתחלק בין המגורים לבין מבני הציבור, בהתאם לשימושים וכפי שייקבע בתכניות המפורטות. תותר בניית מבני חדרי מדרגות ומעליות. מתקנים טכניים יוקמו על גגות המגדלים. ככל הניתן, מפלס גגות המסד, יתוכנן, אף אם בחלקו, באופן רציף לשטחים הפתוחים במגרש, או ברצף לשטחים הציבוריים הפתוחים שיופקעו משטחי המגרשים. בגגות המסד יתוכננו פתרונות לבתי גידול לעצים וצמחיה, תוך שימוש בפתרונות של גגות ירוקים או גגות חומים. לגגות יהיה תפקיד נוסף למתן את אפקט 'אי החום העירוני'. בשל כך, 30-40% משטח הגג יהיה מכוסה בצמחיה. מומלץ שהגגות יכללו שימושים וטכנולוגיות "ירוקות" נוספות.</p> <p>17. שטח קומה טיפוסית של מגדל מגורים יבחן בתכנית מפורטת בהתאם לשיקולים של האפשרות למימוש זכויות הבניה, מספר יח"ד בכל קומה, הקצאת שטחים משותפים לדיירים בכל קומה וכו' ומשיקול של המופע האדריכלי המתקבל.</p> <p>18. המרחק המינימלי בין מגדלי מגורים יהיה 10 מ'.</p> <p>19. בתכנית מפורטת תבחן הבלטה של קומות המסד או גגון בהתאם לבחינת הצללות, על מנת ליצור מרחב מוצל ונוח למעבר ושהייה.</p> <p>20. ככל ותוצע ארקדה תיקבענה הוראות מפורטות למניעת סגירתה, וייקבע כי מאפייני הבינוי יתואמו עם אדריכל העיר לעת היתר הבניה.</p>	

<p>1. גובה הקומות יקבע בהתאם להנחיות המרחביות מאת עיריית ירושלים. 2. לצורך הבטחת נראות ראויה של כותרת מבני המגורים (מפלסי הגג) ייקבעו הוראות להבטחת נראות זו. מעל מפלס הגג העליון יבנה מעקה בנוי לצורך הסתרת מערכות טכניות. 3. יותר שילוב קומה טכנית בגוף המבנה לצורך הבטחת תפקודו היעיל והסתרה של המתקנים הטכניים ככל הניתן. 4. יקבע כי תנאי להיתר הבניה יהיה הגשת תכנית סידור מתקנים טכניים על הגג וחזיתות כותרת הגג לאישור אדריכל העיר.</p>	<p>1. גובה הבניה</p>																			
<p>1. מספר יחידות הדיור בתכנית יקבע על ידי חלוקת שטחי הבניה המרביים למגורים ב- 113 מ"ר 2. תמהיל הדירות בתכנית ייקבע בהתאם לטבלה הבאה ולסעיפי הגמישות שלאחריה:</p> <table border="1" data-bbox="209 443 1214 689"> <thead> <tr> <th>תמהיל באחוזים</th> <th>גודל דירה במ"ר ("פלדלת")</th> <th colspan="2">קטגוריה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15%</td> <td>25-55</td> <td>דירה קטנה מאוד</td> <td rowspan="2">דירות קטנות</td> </tr> <tr> <td>30%</td> <td>56-75</td> <td>דירה קטנה</td> </tr> <tr> <td>30-35%</td> <td>76-105</td> <td colspan="2">דירה בינונית</td> </tr> <tr> <td>20-25%</td> <td>מעל 105</td> <td colspan="2">דירה גדולה</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. בכל תכנית ייקבע תמהיל בהתאם לאופיו הרצוי ושיקול דעת הוועדה, אך יכלול לכל הפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת) ולא יותר מ-60% דירות קטנות. 4. התמהיל ישולב בכל בנייני המגורים בתכנית (לא כולל דיור מיוחד). 5. כל תכנית תיבחן על רקע המימוש המצטבר של תכניות אחרות שאושרו בסביבה וקביעת התמהיל תעשה לנוכח התמהיל הרצוי ברמת המתחם הגיאוגרפי. יש להימנע ממצב שבו יותר משני פרויקטים סמוכים בזמן ובמרחב יכללו תמהיל מוטה לכיוון מסוים. 6. למען הסר ספק, ממ"ד יחשב במניין שטחי הדירות לעניין קביעת התמהיל. ממ"ק לא יחשב.</p>	תמהיל באחוזים	גודל דירה במ"ר ("פלדלת")	קטגוריה		15%	25-55	דירה קטנה מאוד	דירות קטנות	30%	56-75	דירה קטנה	30-35%	76-105	דירה בינונית		20-25%	מעל 105	דירה גדולה		<p>1. מספר יחידות הדיור בתכנית יקבע על ידי חלוקת שטחי הבניה המרביים למגורים ב- 113 מ"ר 2. תמהיל הדירות בתכנית ייקבע בהתאם לטבלה הבאה ולסעיפי הגמישות שלאחריה:</p>
תמהיל באחוזים	גודל דירה במ"ר ("פלדלת")	קטגוריה																		
15%	25-55	דירה קטנה מאוד	דירות קטנות																	
30%	56-75	דירה קטנה																		
30-35%	76-105	דירה בינונית																		
20-25%	מעל 105	דירה גדולה																		
<p>1. קומות החניה יהיו תת קרקעיות. במגרשים משופעים תותר הבלטה חלקית של קומת החניה העליונה מעל פני הקרקע, כל עוד לא תופנה חזית החנייה לרחובות הראשיים. 2. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת מעבר לאחוזי הבנייה המירביים ולפי שיקול הוועדה. תיבחן האפשרות לקביעת אמצעים להסעת אופניים במסוע מהחניון אל מפלס הרחוב, ובמסועים בשטחים הציבוריים ובשטח זיקות ההנאה. 3. לחניוני האופניים תוסדר נגישות שאינה באמצעות רמפת כניסת הרכבים למרתפי החניה.</p>	<p>1. קומות החניה יהיו תת קרקעיות. במגרשים משופעים תותר הבלטה חלקית של קומת החניה העליונה מעל פני הקרקע, כל עוד לא תופנה חזית החנייה לרחובות הראשיים. 2. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת מעבר לאחוזי הבנייה המירביים ולפי שיקול הוועדה. תיבחן האפשרות לקביעת אמצעים להסעת אופניים במסוע מהחניון אל מפלס הרחוב, ובמסועים בשטחים הציבוריים ובשטח זיקות ההנאה. 3. לחניוני האופניים תוסדר נגישות שאינה באמצעות רמפת כניסת הרכבים למרתפי החניה.</p>																			
<p>1. קומות החניה יהיו תת קרקעיות. במגרשים משופעים תותר הבלטה חלקית של קומת החניה העליונה מעל פני הקרקע, כל עוד לא תופנה חזית החנייה לרחובות הראשיים. 2. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת מעבר לאחוזי הבנייה המירביים ולפי שיקול הוועדה. תיבחן האפשרות לקביעת אמצעים להסעת אופניים במסוע מהחניון אל מפלס הרחוב, ובמסועים בשטחים הציבוריים ובשטח זיקות ההנאה. 3. לחניוני האופניים תוסדר נגישות שאינה באמצעות רמפת כניסת הרכבים למרתפי החניה.</p>	<p>1. קומות החניה יהיו תת קרקעיות. במגרשים משופעים תותר הבלטה חלקית של קומת החניה העליונה מעל פני הקרקע, כל עוד לא תופנה חזית החנייה לרחובות הראשיים. 2. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת מעבר לאחוזי הבנייה המירביים ולפי שיקול הוועדה. תיבחן האפשרות לקביעת אמצעים להסעת אופניים במסוע מהחניון אל מפלס הרחוב, ובמסועים בשטחים הציבוריים ובשטח זיקות ההנאה. 3. לחניוני האופניים תוסדר נגישות שאינה באמצעות רמפת כניסת הרכבים למרתפי החניה.</p>																			
<p>1. קומות החניה יהיו תת קרקעיות. במגרשים משופעים תותר הבלטה חלקית של קומת החניה העליונה מעל פני הקרקע, כל עוד לא תופנה חזית החנייה לרחובות הראשיים. 2. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת מעבר לאחוזי הבנייה המירביים ולפי שיקול הוועדה. תיבחן האפשרות לקביעת אמצעים להסעת אופניים במסוע מהחניון אל מפלס הרחוב, ובמסועים בשטחים הציבוריים ובשטח זיקות ההנאה. 3. לחניוני האופניים תוסדר נגישות שאינה באמצעות רמפת כניסת הרכבים למרתפי החניה.</p>	<p>1. קומות החניה יהיו תת קרקעיות. במגרשים משופעים תותר הבלטה חלקית של קומת החניה העליונה מעל פני הקרקע, כל עוד לא תופנה חזית החנייה לרחובות הראשיים. 2. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת מעבר לאחוזי הבנייה המירביים ולפי שיקול הוועדה. תיבחן האפשרות לקביעת אמצעים להסעת אופניים במסוע מהחניון אל מפלס הרחוב, ובמסועים בשטחים הציבוריים ובשטח זיקות ההנאה. 3. לחניוני האופניים תוסדר נגישות שאינה באמצעות רמפת כניסת הרכבים למרתפי החניה.</p>																			

<p>4.2</p>	<p>אזור לפינוי בינוי</p>
<p>באזור לפינוי בינוי ייקבעו היקף הבינוי וההפרשה הציבורית בתכנית מפורטת. אופי ושימושי קומת הקרקע והחזיתות הפונות לרחובות הראשיים יעקוב ככל הניתן אחרי תבנית הבניה של תכנית האב.</p>	<p>באזור לפינוי בינוי ייקבעו היקף הבינוי וההפרשה הציבורית בתכנית מפורטת. אופי ושימושי קומת הקרקע והחזיתות הפונות לרחובות הראשיים יעקוב ככל הניתן אחרי תבנית הבניה של תכנית האב.</p>

<p>4.3</p>	<p>אזור מגרש מגורים קיים (ללא תוספת זכויות)</p>
<p>באזורים אלה היקף הבינוי יהיה בהתאם לתכניות מאושרות.</p>	<p>באזורים אלה היקף הבינוי יהיה בהתאם לתכניות מאושרות.</p>

4.4		אזור למלאכה ותעסוקה	
4.4.1		שימושים	
		מלאכה, תעסוקה ומסחר	
4.4.2		הוראות	
א	כללי	1. שטחה של תכנית מפורטת המוצעת בשטח המיועד למלאכה ותעסוקה יהיה 5 דונם לפחות, וזאת על מנת לאפשר תכנון בראיה כוללת.	
ב	הפרשות לצרכי ציבור	2. בתכנית מפורטת ייבחן נושא הפרשות קרקעיות או מבנות. איזור זה יוכל לספק מענה עבור חלק מהשירותים הנדרשים למתחם כולו, בעיקר שירותים כלל עירוניים בנושא תפעול, ניהול וחירום. זכויות הבניה לצרכי ציבור יתווספו לזכויות אזור זה.	
ג	בינוי	3. שטחי הבניה יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5 4. מסדי הבניינים יהיו בני 3 קומות ומעליהם 7 קומות לתעסוקה. 5. גובה קומות המסד והתעסוקה יקבע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים. הגבהים אלה אינם כוללים מעקות, מבני חדרי מדרגות, מעליות ומתקנים טכניים או מיזוג אוויר המותקנים על הגגות. 6. תכסית הבינוי בכל אחד מהמגרשים תהיה 70% משטח החלקה נטו. תכסית זו היא התכסית המרבית עבור מבני המסד. 7. קווי הבינוי ייקבעו בתכניות המפורטות	

4.5		אזור למסחר ותעסוקה	
4.5.1		שימושים	
		מסחר ותעסוקה	
4.5.2		הוראות	
א.	הפרשות לצרכי ציבור	1. בתכנית מפורטת ייבחן נושא הפרשות המבנות. זכויות הבניה לצרכי ציבור יתווספו לזכויות אזור זה.	
ב.	בינוי	2. מבני המסחר והתעסוקה יהיו בני 10 קומות 3. שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע בחזיתות הרחובות. שטחי התעסוקה ישולבו בבניה מעליהם. 4. גובה קומות המסד והתעסוקה יקבע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים. הגבהים אלה אינם כוללים מעקות, מבני חדרי מדרגות, מעליות ומתקנים מכניים או מיזוג אוויר המותקנים על הגגות. 5. התכסית תהיה 60% משטח החלקה נטו 6. קווי הבינוי ייקבעו בתכנית מפורטת	

4.6		אזור לתכנון בעתיד	
4.6.4		שימושים והיקף בניה	
		יקבע בתכנית מפורטת	

מבנים ומוסדות ציבור		4.7
שימושים		4.7.1
כמפורט בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה		
הוראות		4.7.2
<p>1. היקף הבינוי במגרשים חדשים למוסדות ציבור יקבע בתכנית מפורטת בהתאם לנספח הפרוגרמה של תכנית האב ובהתאם לחוות דעת עדכנית מאת המחלקה למדיניות התכנון.</p> <p>2. כל תכנית מפורטת תציג התייחסות לצרכי הציבור הנדרשים ובין היתר:</p> <p>2.1. תיאור המענה הפרוגרמתי המסופק בפרויקט ביחס לחלקו היחסי במתחם הגיאוגרפי, בהתאם להנחיות בנספח הפרוגרמה הנלווה לתכנית זו.</p> <p>2.2. הצגת המענה במלואו כחלק מהתכנון הפיזי, לרבות תכניות קומה, חתכים וכדומה</p> <p>2.3. אופן השתלבות השימושים לצרכי ציבור מבחינת כניסות, גישה, חניה, שטחי חוץ נדרשים וממשק עם השימושים האחרים במבנים בהם משולבים ובמרחב הציבורי הסמוך.</p> <p>3. כל תכנית מפורטת הכוללת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור מוסד חינוך תכלול התייחסות להיבטי בטיחות בדרכים באזור התכנית.</p>	היקף ותבנית בניה	א.

4.8 דרך מאושרת / דרך מוצעת	
4.8.1 שימושים	
<p>דרך כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ו/או תחזוקתה לרבות: מסעות, מדרכות, קווי רכבת קלה, תחנות אוטובוס, שטחי גינון, עצים, ריהוט רחוב, תאורה, תשתיות, חניות עיליות, חניות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים. הרחבות הדרכים המוצעות בתכנית וכן ביטול דרכים ייבחן לעת קידום התכנית המפורטת בתיאום עם אגף תושי"ה ולשכת התכנון המחוזית.</p>	
4.8.2 הוראות	
<p>1. על מנת להבטיח מרחב שימוש ראוי להולכי הרגל לאורך המדרכות יקבע בתכנית האב כי בכל תכנית מפורטת יקבע יחס של "החלפה" לתכנית 8593 "תנאים להצבת פרגודים לבתי אוכל" וייקבע כי לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך צירים ראשיים אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>	
<p>2. התכנית מציעה שדרות עירוניות מרכזיות המהוות ציר מקשר מזרח-מערב, ויצורות חיבורים עירוניים לתחנות הרק"ל בתחום התכנית והשכונות הסובבות.</p> <p>3. השדרות תאופיינה כגן לינארי "ירוק" המהווה מרחב ציבורי איכותי למעבר רגלי, שוטטות ושהייה.</p> <p>4. השדרות יכללו תאורה, נטיעות וגינות, רכיבי הצללה, שבילי אופניים, שבילי הליכה, מוקדי עניין, אזורי ישיבה, פינות משחק וכושר ויאפשרו פעילויות פנאי ונופש מגוונות.</p> <p>5. השדרות יכללו נטיעות של שורות עצים בדגש על עצי צל או עצים רחבי נוף. נטיעות עצים יקיימו יחס של כ-40%-35% חופת עצים מהשטח הכולל במופע העץ בבגרותו.</p> <p>6. רוחב השדרות יבחן במסגרת התכנית המפורטת ועל רקע הצרכים הפרוגרמטיים הכלליים בתכנית האב. להלן יובא אפיון מומלץ לשדרות ורוחב דרך מומלץ.</p>	<p>שדרות</p>
<p>7. שדרת רבקה מהווה ציר מקשר בין פארק המסילה ממערב, תחנת רק"ל עתידית ודרך חברון ממזרח. בנוסף, תוסדר גישה לפארק ליפשיץ מצפון.</p> <p>8. הדופן הצפונית של השדרה תאופיין במגורים כאשר החזית הדרומית שלה תהיה מסחרית.</p> <p>9. לאורך השדרה יתוכנו רצועות פיתוח אינטנסיביות שבתוכם ממוקמים מבנים היסטוריים בהם התוכנית מציעה לעשות שימוש קהילתי-תרבותי מחודש.</p> <p>10. מומלץ כי רוחב השדרה יעמוד על לפחות 18.5 מ' ויכלול:</p> <p>11. רוחב שביל אופניים דו-סטרי לאורך השדרה: 3.0 מ'.</p> <p>12. רוחב אזורי ישיבה וגינות לאורך השדרה: 13.0 מ'.</p> <p>13. רוחב שביל מרוצף לאורך השדרה ובזיקה דופן מסחרית דרומית: מיני 4.0 מ'.</p>	<p>שדרת רבקה</p>
<p>14. שדרת רוחב הסדנא במרכז הרובע, מקשרת בין שדרות עין צורים ותחנת הרק"ל העתידית על דרך חברון ממזרח, ואל רוחב האומן ואזור המלאכה ממערב. חיבור לשד' עין צורים במזרח מתחבר לגשר מעל דרך חברון, ודרך תכנית 101-0351411.</p> <p>15. במפגש בין הסדנא לפייר קניג הפיתוח של קרן הרחוב של מתחם 9 תשים דגש על יצירת המשכיות השדרה.</p> <p>16. מומלץ כי רוחב השדרה יעמוד על לפחות 10.0 מ' ויכלול אזורי פעילות וישיבה לאורך השדרה ברוחב כ-8.0 מ'.</p>	<p>שדרת הסדנא</p>
<p>17. שדרת רוחב בדרום הרובע המקשרת בין פארק המסילה ממערב לשכונת ארנונה ותחנת רק"ל עתידית על דרך חברון ממזרח. מהקצה הדרומי של השדרה תוסדר מעבר לשכונת בית צפאפא על ידי מעבר הולכי רגל העובר את דרך משה ברעם.</p> <p>18. השדרה תאופיין כשדרה מרכזית באמצע זכות הדרך.</p> <p>19. מומלץ כי רוחב השדרה יעמוד על לפחות 11.0 מ' ויכלול:</p> <p>20. רוחב אזורי פעילות וישיבה לאורך השדרה: כ-8.0 מ'.</p> <p>21. רוחב שביל אופניים דו-סטרי לאורך השדרה: 3.0 מ'.</p>	<p>רוחב האומן</p>

4.9		מרחב ציבורי פתוח
א.	כללי	שטחים לשימוש כלל הציבור הכוללים: שצ"פ, כיכרות, גינות, מעברים וגגות מסד
	שצ"פים	<p>1. במסגרת תכנית מפורטת תינתן התייחסות לאופי פיתוח השצ"פים והדפנות העירוניות המקיפות אותם בדגש על שילוב של שימושים מעורבים ושימושים לצורכי ציבור בקומת הקרקע, ועל נגישות לדרכים ורחובות ראשיים. לא תותר הפניית קירות אטומים לשטחים ציבוריים.</p> <p>2. גנים שכונתיים אשר יאפשרו פעילות של דיירי המקום, תוך פיתוח שימושים תומכי קהילה, ושיוך למגורים הסמוכים, מפאת מיקומם הפנימי בין ובתוך הבלוק העירוני.</p> <p>3. הגן השכונתי יהיה מוקד מקומי במבן בו הוא מתוכנן, ותתאפשר גישה ממנו למבני המגורים הסובבים אותו.</p> <p>4. הגנים יכללו מרחבים פתוחים עם אזור מרוצף, פינות ירוקות רחבות, מתקני משחק ושעשועים, אזורי ספורט וכושר, וכן גינות כלבים.</p> <p>5. הגנים יתוכננו בפריסה רחבה, כך שבכל בלוק יתוכנן לפחות מרחב פתוח אחד. בגודל של 1-4 דונם ורוחב: מינ' 10.0 מ'.</p>
	כיכרות	<p>6. שטחים ציבוריים פתוחים הפונים לרחוב ראשי, וגובלים במבנה תרבות, מבנה ציבור, מבנה תעסוקה ומסחר. הכיכרות תאפשרנה התכנסות ציבורית ומגוון התרחשויות אורבניות.</p> <p>7. גודלה של כיכר יהיה בשאיפה לפחות 1.5 דונם ורוחבה יהיה לפחות 30.0 מ'.</p> <p>8. בשטח הכיכר יותר שימוש מסחרי וכן תותר הוצאת כסאות ושולחנות, לרבות פרגודים עונתיים, לשטח הכיכר כ- 3.0-4.0 מ' מחזית המבנה. תחום הצבת הכסאות והשולחנות יתוכנן באופן המשכי למפלס הכיכר, ללא גידור, הגבהות ו/או חיץ קבוע (למעט סגירה עונתית).</p> <p>9. בכיכר עירונית יותר בינוי ארעי זמני עבור אירועים עירוניים זמניים (כגון שוק עירוני, יריד, תערוכה, התכנסויות וכו'. תכנית מפורטת תקבע הוראות לשימושים זמניים.</p>
מעברים	<p>10. שטחים פתוחים אשר יאופיינו כשבילים ומשעולים שיקשרו בין רחובות וכן בין רחובות לגנים שכונתיים. בנוסף, התוכנית מציעה מעברים מקורים דרך שטחים פרטיים עם זיקה ציבורית, דרך לובי מבני המגורים ו/או מבני התעסוקה, תוך יצירת קשר וזיקה בין פנים המבנים למפלס הרחוב.</p> <p>11. המעברים יחברו בין שטחי התכנית לתחנות הרק"ל העתידיות והשכונות ושצ"פים הסובבים.</p> <p>12. בכדי לעודד הליכתיות בכל בלוק יתוכנן מעבר הולכי רגל, כך שכל 150 מ' לפחות תתאפשר חציית הבלוק.</p> <p>13. רוחב מעבר מינימלי: 5.0 מ'.</p> <p>14. מעברים בהם יקבע כי יש צורך במתקן מכני לצורך סיוע להולכי רגל להתגברות על פער גבהים, יהיו ברוחב מינימלי של 6 מ'.</p>	

15. בכל מתחם יתוכננו סוגי מרחבים שונים.
16. מהגנים הציבוריים והכיכרות, תתאפשר גישה אל כניסות השימושים הציבוריים והמגורים בבניינים הסמוכים. מבני ציבור הסמוכים לגינה או כיכר יתוכנן כך שהכניסות הראשיות פונות לשצ"פ.
17. שטחי השצ"פ, מוסדות הציבור, דרך/טיפול נופי והרחובות הסמוכים יתוכננו ברציפות הליכתית על ידי המשכיות של צירי ההליכה, הצמחייה, המפלסיות, החומרים, הריצוף, התאורה והאופי התכנוני הכללי
18. תכנון הגנים והכיכרות יכלול פתרונות לבתי גידול לעצים, לרבות במצבים של נטיעה על תקרות חניון תת"ק. הפתרונות יכללו נפח ועומק בית גידול איכותי התואם את סוג העץ, פתרונות איורור ופתרונות השקיה.
19. הגינות והכיכרות יפותחו כגנים בכיסוי עצים נרחב ובכיסוי צמחי משמעותי, בהיקף של כ- 35%-40% מגודל תא השטח. או בהתאם להמלצת מהנדס העיר.
20. יש להגביל את גובה קירות התמך בשטח התוכנית ל- 2 מ' בלבד עם חובת דירוג קירות גבוהים יותר.
21. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגובה 8 מ' לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות.
22. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
23. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ'. ככל הניתן יהיו בתי הגידול נמוכים ממפלס הקרקע מדסביבם וינקזו מי נגר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האלמנט התוחם לעץ, יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול
24. תכנית הפיתוח תצמצם שימוש בגדרות ככל הניתן בגנים, כיכרות, מעברים ומוסדות ציבור
25. ניהול נגר המים בבלוק, יתוכנן כך, שמים ייקלטו, ויושהו בשטחים אלו. מתקנים להשהיית וניהול נגר יתוכננו כמתקנים נופיים, כגון: בריכות אגן ירוקות, נחלולים, טרסות וכיו"ב. מפלסי השצ"פ יתוכננו כך שיתאפשר ניהול הנגר כמפורט לעיל.
26. מתקנים טכניים לסוגיהם השונים לא יופנו או ימוקמו בשטח ציבורי פתוח או בשטחי מעבר ציבוריים. יש לקבוע כי מתקנים ותשתיות ימוקמו ככל הניתן בתת"ק ו/או באופן צידי במגרש ללא חזית לרחובות.
27. שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שדרות ושטחי מעבר ציבורי לא ישמשו לחניית אופניים או אופנועי דיירים .
28. מגרשים פרטיים יחויבו בנטיעות עצים על פי הנחיות מרחביות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בניין	קומות			תכנית מסד	אחוזי בניה מירביים				שימוש	ייעוד	
	סה"כ	מגדל	מסד		למגורים	לתעסוקה	למסחר	סה"כ			
ייקבע בתכנית מפורטת	30	24	6	60%	490%	300%	60%	850%	מגורים, מסחר, ותעסוקה ושימושים ציבוריים	אזור עירוני מעורב א'	
	24	19	5	60%	370%	240%	60%	670%	מגורים, מסחר, ותעסוקה ושימושים ציבוריים	אזור עירוני מעורב ב'	
	14	12	2	60%	450%	50%	50%	550%	מגורים, מסחר, ותעסוקה ושימושים ציבוריים	אזור עירוני מעורב ג'	
	8			60%				320%	מגורים ושימושים ציבוריים עם חזית מסחרית	אזור עירוני מעורב ד'	
	ייקבע בתכנית מפורטת									מגורים, מסחר, ותעסוקה ושימושים ציבוריים	אזור לפינוי בינוי
			10	70%		290%	למסחר ומלאכה	500%	מלאכה ותעסוקה	אזור למלאכה ותעסוקה	
							210%				
			10	60%		400%	100%	500%	מסחר ותעסוקה	אזור למסחר ותעסוקה	
							300%	בנייני ציבור	אזור לבנייני ציבור		

1. אחוזי בניה מירביים- לאחר הפרשת 40% משטח המגרש. לא כולל שטחי חניות, מערכות טכניות ומחסנים תת קרקעיים.
2. לא יותר ניווד שטחים משטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים. בתכניות המפורטות תיקבע סטייה ניכרת בגין הוראה זו.
3. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להציע שימושי מלונאות/דיור מוגן/מעונות סטודנטים כחלופה לשימושי תעסוקה תוך הבטחת מענה פרוגרמתי לצרכי ציבור.
4. הפרשות מבונות לצרכי ציבור יהיו בנוסף לזכויות הבניה בהתאם לטבלה.

6. הוראות נוספות

6.1	תחבורה	
	הנחיות להגשת תכניות	<p>1. תכנית מפורטת בתחום תכנית האב תידרש להכנת בדיקה תחבורתית בהתאם להיקפה והיקף השינוי המוצע בה, לרבות קביעת שלביות ביצוע ככל שיידרש בהתאם למסקנות הבדיקה.</p> <p>2. במסגרת הבדיקה התחבורתית, יינתנו פתרונות להסדרי תנועה בכניסה למגרשים, לרבות עמדות הבידוק, כך שההפרעה למשתמשי הדרך הציבורית תהיה קטנה ככל הניתן.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול נספח תנועה אשר יכלול, בין השאר:</p> <p>3.1. עקרונות תכנון התנועה במתחם, כניסות יציאות והתייחסות לחיבור בין יציאת משאיות למדרכות כולל משולשי ראות,</p> <p>3.2. צירי הליכה ושבילי אופניים, בדגש על רציפות השבילים במתחם עצמו ובהקשר למתחמים הסובבים וקביעת הצורך במתקנים מכניים (כגון דרגנוע).</p> <p>3.3. התייחסות לתחנות הרכבת הקלה תחנות אוטובוסים הקיימות והעתידיות.</p> <p>3.4. מפרצי העלאה והורדה עבור מבני ציבור על פי הדרוש, כולל הרחבות זכות דרך עבור המפרצים הנ"ל.</p> <p>3.5. התייחסות לאפשרות למתן שיפועי דרכים חדשות על מנת לעודד הליכתיות. על כן יש לצרף לכל תכנית הכוללת דרכים חדשות גם נספח דרכים.</p> <p>3.6. נספח התנועה של תכנית הכוללת חלק מכביש מוצע חדש או חלק מהרחבת כביש קיים יציג את המצב התנועתי כאשר רק חלק מהכביש המוצע מפותח (ללא החלק שנמצא בגבולות מגרש שכן) וכן את המצב התנועתי הסופי בו כל הכביש מפותח.</p> <p>4. חיבורים בין מגרשים לדרכים, לרבות חיבור חניונים וכניסות ויציאות לרכב תפעולי, ימוקמו תוך התייחסות לממשק עם משתמשי הדרך ברחוב-הולכי רגל, שבילי אופניים.</p> <p>5. לא יותר חיבור תנועתי למגרשים דרך רחובות פייר קניג, הפרסה, התנופה.</p>
	חניה	<p>1) תקן חניה בתחום תכנית האב יהיה על פי התקן עיריית ירושלים התקף לעת היתר הבניה או בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.</p> <p>2) חניה תפעולית תתבצע בתחום המגרשים בלבד. במתחמים גדולים הכוללים תוספת דרכים ציבוריות במתחם, החנייה התפעולית תמוקם בקרבת הכניסה למתחם, ללא אפשרות גישה לתוך הדרכים המקומיות. בשאר המגרשים יש לשאוף לחנייה תפעולית תת קרקעית.</p> <p>3) לא תותר הקמת חניונים ציבוריים נוספים בשטחים ציבוריים מעבר לחניון בדרום רחוב פייר קניג.</p>
	שלביות	<p>תוספת הבינוי שמציעה התוכנית דורשת ביצוע מיזמים תנועתיים מתוכננים שיאפשרו את עיבוי הבינוי והפיכת המתחם לאזור מוטה תחבורה ציבורית והליכתיות, והפחתת שימוש ברכב הפרטי. לשם כך, יש להתאים ולהתנות את תוספות הבנייה בביצוע היוזמות התחבורתיות ובהדרגתיות. לפיכך יש להתנות בתכניות מפורטות את נפחי הבינוי למימוש בהתקדמות ביצוע היוזמות התחבורתיות.</p> <p>תוכנית זו מציעה ארבעה שלבי מימוש עיקריים בכפוף לסעיף 6.1.1 (כל שלב ניתן לפרק לתתי שלבים על פי התקדמות):</p> <p>א- טווח מייד- בניית 1700 יח"ד, לאחר ביצוע היוזמות הבאות: הפרדה מפלסית דרך חברון-אשר וינר, פתיחת צומת פייר קניג-משה ברעם.</p> <p>2- טווח בינוני א' – בינוי 3500 יח"ד לאחר פתיחת שני קווי רק"ל: קו כחול (בדרך חברון) וקו תכלת או סגול (ברח' בן זכאי או ברחוב עמק רפאים)</p> <p>3- טווח בינוני ב' -בינוי 5000 יח"ד עם השלמת שלושת קווי הרק"ל.</p> <p>4- טווח ארוך-בינוי כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית- לאחר ביצוע <u>לפחות אחת</u> היוזמות הבאות: קו מטרן, הארכת כביש 16 מצומת פת לאשר וינר, תחנת קו רכבת כבדה, ביצוע כביש 34.</p>

6.2 סביבה	הגדרות
<p>1. מסחר 1: עסקים שלדעת המחלקה לאיכות סביבה משתלבים בהגדרתם בסביבתם מבחינת השפעתם על הסביבה, או עסקים אשר עומדים בהנחיות המחלקה לאיכות סביבה ומתוקף כך משתלבים ואינם מוגדרים כעסקים מטרדיים.</p> <p>2. מסחר 2 (עסק מטרדי): מוסכים, מכוני שטיפת רכב, בתי דפוס, נגריות, מפעלים, אולמות אירועים, מגרשים למכירת חומרי בניין, כל עסק אחר אשר הוגדר ככזה ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים</p> <p>3. שימושים מטרדיים: שימושים אשר אינם עומדים בתקנים סביבתיים כאשר הם סמוכים לשימושים רגישים כדוגמת מגורים או מבני ציבור.</p> <p>4. מבנים רגישים: מגורים, מלונאות, תעסוקה, מבני ציבור ומבני חינוך וכן כל שימוש אשר יוגדר ככזה ע"י המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>5. גוף מרכז: גוף עירוני אשר יתכלל את הליך מימוש תכנית האב ויסייע ליזמים ובעלי עניין בקידום מטרות תכנית האב.</p>	<p>בחינה סביבתית ראשונית בטרם הגשת תכנית</p>
<p>להלן סדר פעולות עוקב מומלץ לבחינת מגבלות סביבתיות בטרם הגשת תכנית:</p> <p>1. פניה לגוף המרכז ולמחלקה לרישוי עסקים בעיריית ירושלים לקבלת מידע על שימושים מטרדיים בסביבת התכנית, סטטוס הרישוי ומיפוי השימושים כאמור (כגון תחנות דלק, אולמות אירועים, מוסכים, בתי מלאכה וכו"ב).</p> <p>2. פניה אל עסקים מטרדיים כאמור לשם בחינת האפשרות לביצוע פעולות מיגון מוסכמות לצמצום המטרדים בהתאם לתקנות או לפינוי מוסכם של השימושים המטרדיים.</p> <p>3. ביצוע סקר היסטורי phase 1 לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה להצגת מסקנות מיפוי העסקים והסקר ההיסטורי וקבלת הנחיות להכנת חוות דעת סביבתית.</p> <p>5. הגשת סקר היסטורי ותכנית דיגום קרקע מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. מומלץ להיעזר בתרשים זרימה ליזם לקידום תכנית שבנספח הסביבתי (פרק ה, חלק ד', עמ' 113)</p>	

<p>7. תנאי להגשת תכנית יהא ביצוע סקר סיכונים בהתאם לדרישות המחלקה לאיכות הסביבה אשר יכלול בנוסף למיפוי מטרדים סביבתיים, סקר מחזיקי חומ"ס ברדיוס שיקבע על ידי המחלקה, מגבול מגרש ובהתאם ל"חוק החומ"ס, התשנ"ג 1993" וע"פ חוזר מנכ"ל "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים, מהדורה מעודכנת מאי 2020".</p> <p>8. ערכי הסף הסביבתיים המפורטים בהוראות יהיו על בסיס הרגולציה העדכנית בעת קידום התכנית המפורטת</p> <p>9. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום תכנית האב יהא קבלת חוות דעת המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים על בסיס מסמכים סביבתיים בהתאם לדרישתה.</p> <p>10. בייעודי אזור עירוני מעורב א'-ד', אזור לפינוי בינוי, אזור למסחר ותעסוקה ואזור לבנייני ציבור לא תופקד תכנית הכוללת את השימושים הבאים: עסקים המאחסנים חומרים מסוכנים לרבות פסולת מסוכנת כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים וכפי המפורט בנספחים א' ו- 'ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מהדורה מעודכנת, מאי 2020 " ו/או הכוללים ייעודים הגורמים כל מפגע ומטרד סביבתי ע"פ החוק וע"פ תקנות המשרד להג"ס וע"פ תקנות עיריית ירושלים על עדכונם מעת לעת.</p> <p>11. בייעוד מלאכה ותעסוקה תותר הפקדת תכנית עם עסקים המאחסנים חומ"ס ו/או עסקים בעלי אופי מטרדי, בכפוף להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>12. תכנית מפורטת הכוללת הקמת מעבדות ומרפאות, תכלול בהוראותיה חיוב הגשת מסמך פרשה טכנית, ע"פ דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>13. לא ייבנו שימושים רגישים במרחק הנמוך מ 50 מ' מגבול מגרש אשר קיימים בו עסקים מסוג "מסחר 2".</p> <p>14. לא ייבנו שימושים רגישים, אף במרחק הגבוה מ 50 מ' מגבול מגרש אשר קיימים בו סיכונים סביבתיים, אם לדעת עורך חוות הדעת הסביבתית, או לדעת המחלקה לאיכות סביבה, השימושים הרגישים מושפעים מעסקים מסוג "מסחר 2" והם מהווים עבורם מטרד סביבתי.</p> <p>15. יהיה ניתן לצמצם מרחקים באמצעות פינוי העסקים והסרת המגבלות הסביבתיות מהם, או באמצעות פעולות מיגון לשם צמצום מטרדים סביבתיים, אשר יאושרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, ואשר יעוגנו ברשיון העסק.</p> <p>16. ניתן לצמצם את המרחק הנדרש ממוסכים עד ל 30 מטרים בכפוף ל: המוסך אינו מהווה מוסך מסוג פחחות וצבע, נעשו פעולות להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר כגון מדחסים מושתקים, וחלונות בעלי מיגון אקוסטי בהתאם להנחיית חו"ד סביבתית ובאישור המחלקה לאיכות סביבה, ולא קיים קו ראייה בין חזית המוסך וחלונותיו למבנה רגיש.</p> <p>17. בתי דפוס יכול להחשב כעסק מסוג "מסחר 1" ככל ונמצא במסגרת סקר שימושים כי הוא אינו עושה שימוש במיכון היוצר מטרדי רעש ולא מחזיק חומ"ס.</p>	<p>כללי</p>	
<p>18. הגוף ירכז מידע אודות עסקים הפועלים בתחום התכנית באופן שיירשם בו כל רשיון עסק חדש, מיקום עסק חדש, גודלו, מאפייניו ושימושיו.</p> <p>19. הגוף ירכז את המידע אודות סקרי השימושים שבוצעו באופן שיאפשר מיפוי דיגיטלי וימנע צורך בחפיפה בסקרים בעלי תוקף.</p> <p>20. הגוף ישמש כגוף מתווך בין הצדדים במסגרת פעולות פינוי ומיגון לעסקים מטרדיים</p>	<p>גוף מרכז</p>	
<p>21. מערכת פניאומטית : במידה ותחליט העירייה על הקמת תשתית פניאומטית, תדרש כל תכנית מפורטת להצגת מיקומים ופתרונות הנדסיים הדרושים להשתלבות במערכת הפניאומטית האזורית, לאישור מחלקת הנדסה בעיריית ירושלים.</p>	<p>פסולת</p>	

<p>22. תכניות מפורטות אשר יקודמו מכוח תכנית האב יחוייבו בבדיקה אל מול מחלקת תכנון בעיריית ירושלים בנושא שילוב מתקני גז טבעי.</p>	<p>גז טבעי</p>	
<p>23. ריסוס בכימיקלים (קוטלי עשבים): לא יבוצע ריסוס בכל חומר כימי לשם דילול עשבייה או לכל צורך אחר, אלא באישור המחלקה לאיכות סביבה, ולאחר שהוגשה לזו האחרונה תכנית ריסוס.</p>	<p>גיבון בר קיימא</p>	
<p>23.</p> <ul style="list-style-type: none"> • כל בניית מבנה ציבורי וכל בנייה מעל 6 קומות תחוייבנה בעמידה בתנאי בנייה ירוקה ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין בנייה ירוקה. • שבילי אופניים יתוכננו במידת האפשר כחלק מכל תכנון עתידי. • חניות לאופניים יתוכננו במרחב הציבורי ובסמוך לכל מבנה מתוכנן. • תכניות מפורטות יכללו הוראות להתקנת שקעי טעינה לרכבים חשמליים בחניונים, ע"פ הנחיות עיריית ירושלים. • מגדלים יחוייבו בנספח מיקרו אקלים, ע"פ הנחיות עיריית ירושלים 	<p>בנייה ירוקה</p>	
<p>24. תנאי להפקדת תכנית יהיה קבלת חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה ביחס למגבלות הנובעות מקיום תחנות דלק בסביבת התכנית בהתאם להוראות תמא 18 ולכל דין.</p>	<p>תחנות דלק</p>	
<p>שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה וצרכי ציבור :</p> <p>25. שימושי המסחר יופרדו אנכית מהמגורים באמצעות שימושי תעסוקה, למעט בייעוד עירוני מעורב ד'.</p> <p>26. חניונים תפעוליים יהיו תת קרקעיים בלבד והם ישמשו לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, ומיקום חדרי אשפה ומחזור.</p> <p>27. תכנון האשפה עבור שימושי המסחר והתעסוקה יבוצע באופן שלא יהווה מטרד לדיירי המגורים ויתופעל באופן שוטף באמצעות חברת ניהול.</p> <p>28. לא יותר שימוש באמצעי כריזה לאזורי התעסוקה והמסחר .</p> <p>29. במסגרת תכנון מפורט, בכל מבנה מסחר ותעסוקה יתוכנן פיר לשחרור עשן / ריחות מחדרי אוכל/ מזנונים .</p> <p>30. מבנים בעלי שימושים מעורבים ובהם שימושי מגורים, יוגדרו ע"פ תקנות הרעש כמבנים מסוג "מבנה ג".</p> <p>31. למניעת מטרדי רעש וזיהום רעש, חניות של עובדים/לקוחות יהיו תת קרקעיים או מופרדים מפלסית וויזואלית מחניוני המגורים ובכל מקרה לא יגרמו למטרדי רעש וזיהום אוויר לשימושי המגורים.</p> <p>32. לא יוצבו מערכות על הגג המשותף באופן שיהוו מטרד רעש או יצמצמו את האפשרות לשימוש בגג לשימושי ציבוריים/ קולטי שמש ולאנרגיה סולארית עבור המגורים.</p>	<p>הנחיות כלליות לאזור עירוני מעורב</p>	

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלביות ביצוע

התניה	שלב	
מימוש הבניה במקביל לקידום הקמת מבני הציבור הדרושים, בהתבסס על המצויין בנספח הפרוגרמה, ובכפוף לאישור המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים	התניות מבני ציבור	
מימוש הבניה במקביל לקידום הקמת שצ"פים, בהתבסס על המצויין בנספח הפרוגרמה, ובכפוף לאישור המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים	התניות שטחים ציבוריים פתוחים	
מימוש הבניה במקביל לקידום הקמת מיזמי תחבורה, בהתבסס על המצויין בסעיפי התחבורה בהוראות אלו	התניות תחבורה וכבישים	
כמופיע בפרק סביבה בהוראות אלו	התניות סביבתיות	

7.2 מימוש התכנית

1. מימוש התכנית (קרי הקמת מבנים על בסיס אישור תכניות מפורטות) בהיקף של עד 50% מוערך עד שנת 2040
2. לאחר כ-5 שנים מיום פרסום החלטת הוועדה המחוזית (08.02.21), ולאחר מכן בהתאם לדרישות מוסד התכנון, יתקיים דיון עדכון ובקרה בנוגע לתכנית, לבחינת מכלול הנתונים המתייחסים לתכניות שאושרו במהלך התקופה וההיבטים השונים המתייחסים למימוש בתכנית, בהם היבטי תנועה, צרכי ציבור ושלד ציבורי.