



# מתחם תלפיות תכנית אב

היזם:

עיריית ירושלים  
הרשות לפיתוח ירושלים  
תכנון:

י. מולכו אדריכלים בע"מ  
ניהול פרויקט:  
עמגר בע"מ  
תחבורה:

אמאב תחבורה בע"מ  
יועץ סביבתי:  
אלון טופצ'יק, אגוטי איכות סביבה

21 באוקטובר 2013



## תוכן עניינים:

1. עקרונות התכנית.
2. הגדרת השימושים.
3. מפת חלוקה למתחמי תכנון.
4. מאפייני המתחמים.
5. המלצות למתחמי תכנון.
6. שטחי ציבור ובנייני ציבור – פירוט נתונים.
7. טבלת סיכום נתונים לפי שימושים.
8. טבלת סיכום נתונים כללי.

## 1. עקרונות התכנית

תכנית המתאר החדשה לירושלים הגדירה את מתחם תלפיות כאזור שימושים מעורבים וקבעה כי תוכן תכנית מתאר שכונתית כהגדרתה בסעיף 6.5 בתכנית המתאר החדשה לירושלים. עיריית ירושלים והרשות לפיתוח ירושלים, באמצעות צוות התכנון, ערכו תכנית כוללת למתחם. התכנית כוללת את החוברת הזו, חוברת תכנית, וחוות דעת סביבתית. במקרה של סתירה, יגבר הכתוב בחוברת זו על הכתוב בחוברת התכנית הנלווית.

להלן עקרונות התכנון:

### א. גבולות התכנית וגבולות בתכנית:

מתחם תלפיות ממוקם בדרום העיר ומתפרס על שטח של כ-1,200 דונם, וגבולותיו הם: מצפון: מרח' רבקה עד צומת אורנים.

מדרום: דרך משה ברעם.

ממזרח: דרך חברון.

ממערב: תווי פסי הרכבת הישנים / כביש 34 מתוכנן.

בתוך תחום התכנית נכללות מספר תכניות חדשות מאושרות או בהתהוות. כמו כן מופיע קו כחול של תכנית מפורטת אשר תאפשר את מימוש תכנית אב זו בחלקה הדרומי. בתכנית הנ"ל ייתכנו שינויים בייעודי הקרקע במסגרת הבדיקות התכנוניות והשמאיות שייעשו בשלב התכנון המפורט.

### ב. שימושים:

בעקבות מגמת הירידה בדרישות לשטחי תעשייה מסורתית בתלפיות שהחלה כבר בשנות השבעים, אנו עדים להתפתחויות ששינו את אופיו של האזור, ובעיקר לחדירת שימושי מסחר בהיקפים נרחבים ולהתמעטות שטחי התעשייה המסורתית. המגמה הזאת הלכה והתרחבה עד כדי השתלטות כמעט מלאה של שטחי המסחר על אזורי התעשייה, למעט התעשייה הזעירה, המלאכה והמוסכים אשר נותרו במקומם, והתרכזו בעיקר בדרום מערב המתחם.

התפתחות זו נעשתה מבלי שהוכנו תכניות סטטוטוריות המסדירות את השינוי בשימושים. חלק ניכר מהשינויים נעשו באופן בלתי חוקי, מיעוטם הסדירו את פעילותם ע"י היתרים לשימוש חורג, ובמקרים בודדים ע"י הכנת תכניות בניין עיר מתאימות.

תכנית האב המוצעת כאן, באה להסדיר בין השאר את סוגיית השימושים, ומציעה שימושים מעורבים תוך ארגון מחודש של ייעודי הקרקע.

**א. מסחר ותעסוקה:** התכנית מיעדת את השטחים בחלק המרכזי והדרום מערבי של המתחם,

למטרות מסחר ותעסוקה.

מהלך זה בא לארגן את ה"אי סדר" של פריסת השימושים בלב המתחם ובכך יוצר מרכז עירוני משולב בהיקף שטחי בניה של כ-2,044,000 מ"ר (למסחר ותעסוקה - שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל פני הקרקע), במרחב שסביב שדרת פייר קניג, ואשר יכלול את המשך השדרה דרומה עד למפגש עם שדרות ברעם.

שדרת פייר קניג החדשה מציעה ציר תנועה רחב ורציף שאורכו כ-1.5 ק"מ המשלב תנועת הולכי רגל, אופניים, כלי רכב, ורכבת קלה מצומת אורנים בצפון ועד דרך ברעם בדרום. לאורך ציר זה יהיו שטחי המסחר במפלסים הנמוכים של הבניינים, ומעליהם בניינים לתעסוקה על גווייה השונים.

**ב. מגורים-** בכל המתחם ישנן היום כ-1800 יח"ד. המצב הסטטוטורי הקיים מאפשר סה"כ בניה של כ-2200 יח"ד. כלומר ניתן להוסיף היום כ-400 יח"ד.

התכנית מאפשרת, מעבר למותר היום, תוספת של כ-1255 יח"ד במתחמי המגורים הקיימים (דרך חברון, בית לחם ומקור חיים), תוך עמידה במגבלות הסביבתיות לרבות בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" מיוני 2011, לגבי עמידה במרחקים הנדרשים מחומרים מסוכנים, ובסך הכל ניתן יהיה להגיע במימוש מלא ל-3455 יח"ד.

**ג. צרכי ציבור-** השטחים הציבוריים הפתוחים והבניינים הציבוריים הנדרשים עבור המגורים הקיימים במתחם ואלה שיתווספו בעתיד, יקבלו מענה בדרכים הבאות:

1. הפקעות לצרכי ציבור במסגרת תכנית בנין ערים נקודתיות.

2. עיבוי שטחים ירוקים ובנייני ציבור קיימים המנוצלים באופן חלקי, או בניית מבנים וגינות חדשים במגרשים ציבוריים ריקים. עיבוי זה יוטל כמטלה ציבורית על בנייה חדשה או שדרוג משמעותי של בניין קיים, על פי דרישת העירייה ובהתאם לפיתוח האיזור.

### **ג.תנועה וחניה:**

מערך התנועה מקבל בתכנית האב שינוי משמעותי ע"י פיתוח שדרת פייר קניג דרומה עד למפגש עם שדרות משה ברעם. ההתוויה המדויקת של נקודת החיבור עם שדרות משה ברעם תואמת את מערך הכבישים המתוכנן למתחם גבעת המטוס מדרום לשדרות ברעם. פתרון מוצע זה בא לשחרר לחצי התנועה בחלקו הדרומי של המתחם, ומייצר קשר חשוב נוסף לכיוון שדרות ברעם.

ציר תנועה אופקי ראשי בשדרות פייר קניג, המתמשך לאורך כ-1.5 ק"מ מצפון לדרום, מהווה אמצעי לקשר רגלי נוח לאורך המתחם כולו. וזאת בנוסף לנתיבי כלי רכב ומסלולי אופניים המוצעים לכל אורכו. ציר ראשי זה, מצטלב ברח' התנופה הניצב לו, אשר בהמשכו מערבה מתחבר לכביש 34 המאושר בתוואי פסי הרכבת הישנים ומשם לדרך ברעם ולכיוון שד' בגין המיועדות להמשיך דרומה.

**רחוב התנופה**, מהווה ציר הקושר את הולך הרגל בין דרך חברון ושכונת ארנונה במזרח ועד לפארק הרכבת במערב.

כהשלמה, מציעה התכנית חיזוק של **חיבורי רוחב** (מזרח מערב) בין רחובות יד חרוצים, ודרך בית לחם, אשר חסרים כיום לצורך הקלת התנועה בחלקו המזרחי של המתחם.

במקביל לצירים הראשיים מציעה התכנית **מערך כבישים פנימיים** באזור המסחר והתעסוקה, לשירות המתחמים הגדולים ולצורך כניסת כלי רכב לחניונים, שלא תתאפשר מהדרכים הראשיות ככל הניתן.

כמו כן, התכנית מחזקת תנועת **הולכי הרגל** ע"י עיבוי הדרכים הקיימות באופנים שונים: ארקדות המלוות את שימושי המסחר לאורך רח' פייר קניג, דרכים עם הנחיות מיוחדות המרחיבות את המדרכות במקומות בהם הייעוד הוא ציבורי, וזיקות הנאה לציבור הולכי הרגל במגרשים הפרטיים.

מערך הצירים הראשיים המצטלבים עבור כלי רכב, הולכי רגל ומסלולי אופניים, החוצים את מתחם תלפיות לכל אורכו ורחבו, מהווה פתרון יסודי לבעיות התנועה הקשות הקיימות היום במתחם, ובמקביל יוצר את עמוד השדרה האורבני לאורכו מוצעות פעילויות המגורים, המסחר והתעסוקה אשר פורטו לעיל. הרחבת רוחב פייר קניג באזור מקור חיים תיבחן ותטופל במסגרת תב"ע להסעת המונים.

לכשתאושר תכנית תוואי הרכבת הקלה על ציר פייר קניג, תישקל הגדלת זכויות הבנייה וגובה הבנייה לאורך ציר זה.

### **ד.תבנית הבניה:**

התכנית קבעה גושי בניה בהם יוגדרו זכויות בניה, (אחוזי בניה, גובה הבניה ותכסית הבניה) תוך התחשבות במציאות הקיימת, בגדלי המגרשים הקיימים, ובהוראות תכנית המתאר החדשה.

זכויות הבניה עבור המגורים יהיו ע"פ תכנית המתאר.

עבור שימושי המסחר והתעסוקה בשדרת פייר קניג התכנית מציעה זכויות בניה בהיקף של כ- 500%. בשאר הרחובות מוצעת הבניה בהיקפים של עד 400%. תבנית הבניה לאורך השדרות הראשיות תיתן מענה לשימושי המסחר והתעסוקה. השדרה עצמה ומדרכותיה הרחבות יהוו "ריאה" ירוקה רחבה עתירת עצים וצל, כתוספת לשטחים הפתוחים הניתנים לניצול כשטחים ציבוריים.

תבנית הבניה החדשה המוצעת כוללת קביעת מיקום לבניינים חדשים בד בבד עם יצירת שטחים פתוחים ומבני ציבור. וכן מאפשרת ניתוק בין הולכי הרגל וכלי הרכב ע"י יצירת רצועות ירק לאורך הכבישים הרחבים ומעברים להולכי רגל בין מגרשי הבניה השונים.

כל תכנית חדשה תכלול בהוראותיה הנחיות לפיתוח ולנטיעות, בהתאם לנספח הבינוי המנחה של תכנית האב.

תישמר האפשרות לשימושי מלאכה קלה בלבד באיזורי התעסוקה, בקומות הקרקע הפונות לחצרות התפעוליות בלבד.

## ה. סביבה:

### **א. הגדרת הבעיות הסביבתיות :**

1. עירוב שימושים המוצע בתכנית
2. עמידה בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה
3. קרבה בין האזורים המיועדים להרחבה למגורים לבין ייעודים לתעשייה/תעסוקה
4. עמידה במרחקי ההפרדה מתחנות דלק
5. בעיית שלביות ביצוע התכנית הכלולה בכל הסעיפים הנ"ל.

1. **בעיית ערוב השימושים המוצע בתכנית:** מתווה התכנית, בשונה מהמצב הקיים כיום, כולל עירוב שימושים במרבית המתחמים המתוכננים, דבר המהווה את אחת מאבני הייסוד העיקריות של התכנית, תוך כדי ניצול יתרונותיו הרבים של תכנון זה. עם זאת, עירובם של שימושי תעסוקה שונים, מסחר, אקדמיה וכד' מהווה פוטנציאל ליצירתם של קונפליקטים סביבתיים עקב מפגעים סביבתיים, דבר המחייב מתן מענה תכנוני מתאים כבר בשלב הוראות התכנית, תוך כדי מתן הגבלות תפעוליות מתאימות כדוגמת אלו המפורט בפרק 6 ובנספח הסביבתי לתכנית.
2. **עמידה בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה :** עם זאת, בעוד הסוגיות הסביבתיות הנזכרות לעיל, אינן ייחודיות לתכנית, העובדה כי מימוש התכנית צפוי להתבצע ברציפות, על בסיס כוחות השוק, ללא גיבוש תב"ע כוללת למתחם, מציב אתגר תכנוני לא פשוט בהיבט שמירה על מרחקי הפרדה ממחזיקי חומרים מסוכנים, בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם בשנת 2011. בהתאם להוראות מסמך זה, נדרש כל מתכנן מבנה המוגדר כ"רצפטור ציבורי" (משרדים משרתי קהל, מוסדות חינוך, מסחר וכד'), לשמור על מרחק מינימלי של 50 מ' ממחזיקי חומרים מסוכנים (כמוגדרים במסמך המדיניות), כנ"ל לגבי כל מפעל או עסק המחזיק או רוצה להכניס חומרים מסוכנים נדרש לעמידה במרחקים מקולט ציבורי, כאשר לא מן הנמנע כי המרחק הנדרש יגדל, על בסיס ביצוע סקר סיכונים. לפיכך, קיומם של ייעודי תעשייה ללא הגבלות תכנוניות סביבתיות (גם אם בפועל הם מאכלסים שימושי תעסוקה או מסחר), המאפשר ליזם להתחיל להשתמש בחומרים מסוכנים, והצמודים למגרשים העתידיים לשנות את ייעודם לייעוד הכולל גם קולטים ציבוריים, מציב קושי ביישום התכנית. תכנית האב אינה מהווה מסמך מחייב סטטוטורית, כך שייעוד הקרקע התעשייתית הנו שריר וקיים עד לקידומה של תב"ע נקודתית לכל מתחם, גוזר הגבלות קשות על יכולת קידומם של תב"ע נקודתיות במקום בהיבט מרחק הפרדה ממחזיקי חומרים מסוכנים, תוך כדי עיקור היכולת לייעדם לתעסוקה, מסחר וכד'. הפתרון המוצע בתכנית (ומפורט בפרק 6) מתבסס על הגבלת הכנסת שימושים ספיציפיים אשר רגישותם לאירועי חומרים מסוכנים הנה גדולה יותר (כגון מוסדות חינוך ואקדמיה), למגרשים גובלים בייעוד לתעשייה, תוך כדי מתן הקלות לשאר השימושים תוך כדי שמירה על מקדמי ביטחון סבירים.
3. **קרבת מתחמי המגורים החדשים לייעוד לתעשייה :** סוגיה דומה, הנה שילובם של שימושי מגורים חדשים (מתחם D) בסמוך למגרשים המוגדרים בייעודם כשימוש תעשייתי, דבר אשר יחייב קביעת שלבי ביצוע הקובעים כי אישור תכניות לשינוי ייעוד מתעשייה לתעסוקה במגרשים הסמוכים עד לרדיוס של 50 מ', יהווה תנאי לאישור שינוי ייעוד הקרקע למגורים באזור D.
4. **עמידה בהוראות תמ"א 18 לעניין מרחקי הפרדה –** באיזור התעשייה, קיים היום הריכוז הגבוה ביותר בעיר של תחנות דלק. בסעיף 15 תמ"א 18, נקבעו מרחקי הפרדה של 40 מ' ממגורים ו 80 מ' לשימושים וייעודים רגישים כגון מוסדות חינוך. לפיכך: א. לא ניתן יהיה לקובע בתכנית את האפשרות של הכנסת ייעוד לאקדמיה במגרש הנמצא בטווח של 80 מ' מתחנת דלק ב. היות ועל פי תמ"א 18 וניתן לקבל היתר בנייה לתחנת דלק במגרש המיועד לתעשייה ללא צורך בתכנית מפורטת, אישור תכנית למגורים בטווח של פחות מ 40 מ' מייעוד לתעשייה, תגרום לבטול אפשרות זו.
5. **בעיית שלבי הביצוע :** הבעיה תוארה בכל הסעיפים לעיל ומחייבת מתן הוראות ברורות למניעת קונפליקטים סביבתיים ועמידה בהוראות חוזר המנכ"ל.

### **ב. הצעה לפתרון הבעיות הנ"ל :**

הפתרונות המוצעים לפתרון הבעיות שהוצגו לעיל מפורטים בסעיף 6.1 בתכנית ומבוססות על חוות דעת שהוכנה לתכנית האב.

## ו. דרכי המימוש:

כיום, המגרשים תפוסים כמעט כולם. שטחי המתחם, כ-1,200 דונם, נמצאים בבעלות פרטית או בחכירה, ומיעוט המגרשים הפנויים נמצא בבעלות פרטית או מנהל מקרקעי ישראל. התכנית מבקשת להציע חיזוק יעודי התעסוקה במגוון רחב של שימושים. תוך קביעת שדרות פייר קניג כציר מרכזי אורבאני, המשלב את כל השימושיים העירוניים, ואשר פריצתו דרומה תקל במידה רבה מאד על תנועת כלי הרכב בתוך המתחם, ממנו ואליו. לצורך מימוש התכנית, מוצעות תוספות בזכויות הבניה בהיקפים משתנים, בהתאם למיקום וליעוד הקרקע. הענקת זכויות בניה אלו, התרת בניה לגובה, פתיחת האזור למגוון שימושים רחב, שחרור "מכשולי התנועה", וחיזוק הקשר עם צירי תנועה עורקיים, יהוו תמריץ ליזמים לפיתוח והקמת בנינים חדשים אשר יהוו אבן שואבת לעסקים חדשים, ולהפיכת המתחם למרכז עסקים ותעסוקה פעיל ושוקק.

## 2. הגדרת השימושים

### תעסוקה: (מתחמים C,F,G)

תעסוקה כגון: תעשייה מתקדמת (הייטק), משרדים למיניהם, סדנאות אמנות ואומנות, חללי תצוגה, מכללות ומוסדות אקדמיים, מלונאות, מרפאות ומכוני כושר, אולמות אירועים, בתי קולנוע, מרפאות, סדנאות אמנים, מרכזי שירות טלפוני, מרכז תיקונים, תמיכה ושירות לאלקטרוניקה תקשורת ומחשבים, מכוני צילום, בתי דפוס והוצאה לאור, שליחויות, מכבסות, מעבדות רפואיות, מכוני רפואיים, אולפני תקשורת וקולנוע, וכו'.

בנוסף יותר להקים בנקים, דואר, מרכזי בילוי ופנאי, מסעדות ובתי קפה וכו'.

### מסחר: (מתחמים C,F,G)

בתי עסק כגון: סופרמרקט, חנויות כל בו, ריהוט, חומרי בנייה, סוכנויות רכב, סדנאות אמנים, וכו' מוסדות המשרתים את הציבור כגון: בנקים, דואר, וכו' מרכזי בילוי ופנאי: קולנוע, באולינג, גלריות לאמנות, אולמות כנסים וכו', מכוני כושר, בריכות שחיה מקורות, אולמות ספורט, בתי אוכל ומשקה, מסעדות ובתי קפה, תחנות מוניות, חניונים מסחריים וכו'.

### חזית חצר תפעולית פנימית למלאכה קלה וסדנאות: (מתחמים F,G)

בשטחי המסחר והתעסוקה, בחזיתות הפונות לחצרות התפעוליות ולא לרחובות הראשיים, יותרו שימושים של מלאכה קלה וסדנאות, למעט עסקים המשתמשים בחומרים מסוכנים או מפיקים פסולת נוזלית, מחסני חומרים, עסקים המייצרים אבק או כל מפגע סביבתי שלא ניתן למנוע באמצעים פיסיים מקובלים.

### מסחר זעיר: (מתחם F)

מסחר קטן במבני "קיוסקים" כגון: מזנונים וכו' יותר לאורך שדרת פייר קניג בשטח של עד 25 מ"ר, ובהתאם להנחיות מח' מהנדס העיר.

### מגורים: (מתחמים A,B,D,W,X,Y,Z)

התכנית ממליצה על תמהיל טיפוס דירות באופן בו לפחות 25% מהן תהיינה דירות של עד 95 מ"ר כדי לפתוח את האזור לקהל מגוון כולל צעירים או משפחות צעירות ובהתאם למגמות בנוגע לתמהיל מגוון של דירות

**הערה כללית:** על השימושים חלות ההגבלות המפורטות בסעיף 6.1 ובהנחיות למתחמי התכנון.

**3. מפת חלוקה למתחמי התכנון**





#### 4. מאפייני המתחמים - מצב מאושר

<b>מצב מאושר</b>	<b>מתחם</b>
<b>מגורים</b>  <b>מאפייני מגרשים:</b> מגרשים קטנים עד בינוניים החל מ-0.72 ד' עד 3.90 ד' . מגרשים אלו מאופיינים בבינוי נמוך (3-4 קומות למעט מבנים בודדים בני 5 קומות) ולא צפוף, ברובם ישנם מבני "רכבת" שעברו שיפוץ ו/או הרחבת דירות, המתחם כולו מבונה, מלבד מגרש אחד פנוי בדרך חברון פינת רח' התנופה.	<b>A</b> בין דרך חברון לדרך בית לחם
<b>מצב מאושר</b>	<b>מתחם</b>
<b>מגורים</b>  <b>מאפייני מגרשים:</b> מגרשים קטנים עד בינוניים החל מ-0.45 ד' עד 1.6 ד' ומגרש אחד גדול של 6.6 ד' השכונה מאופיינת בבינוי נמוך (2-5 קומות) ולא צפוף, קיימים מגרשים ריקים.	<b>B</b> שכונת מקור חיים
<b>מצב מאושר</b>	<b>מתחם</b>
<b>תעשייה</b>  <b>מאפייני מגרשים:</b> מגרשים קטנים החל מ-0.72 ד' עד 0.86 ד' , למעט 3 מגרשים בינוניים שגודלם בין 1.5 ד' עד 2.9 ד' מגרשים אלו מאופיינים במבני תעשייה בבנייה קלה ומבנים בבנייה קונבנציונאלית, בינוי נמוך, איכות ארכיטקטונית ירודה, קיימים מגרשים ריקים ומגרשים שאחוזי הבנייה בהם כמעט ולא מנוצלים. <b>שימושים קיימים:</b> מוסכים, בתי מלאכה, מועדון הצוללת הצהובה, סוכנות רכב, משרדים, עסקים כללי.	<b>C</b> - מערבית לרח' הרכבים - משני צידי רח' המוסכים
<b>מצב מאושר</b>	<b>מתחם</b>
<b>תעשייה</b>  <b>מאפייני מגרשים:</b> מגרשים בינוניים עד גדולים חלקם פנויים <b>שימושים קיימים:</b> מגורים, מסחר, עסקים כללי, מבני ציבור	<b>D</b> בין דרך בית לחם לרחוב יד חרוצים ודרומית למקור חיים

<p align="center"><b>מצב מאושר</b></p>	<p align="center"><b>מתחם</b></p>
<p align="center"><b>תעשייה</b></p> <p align="right"><b><u>מאפייני מגרשים:</u></b> מגרשים קטנים עד גדולים מאוד</p> <p align="right"><b><u>שימושים קיימים:</u></b> מסחר, תעסוקה, משרדים, מוסכים, בתי מלאכה, סוכנויות רכב, עסקים כללי.</p>	<p align="center"><b>F</b></p> <p>משני צידי שד' פייר קניג, בין רחוב רבקה בצפון ושד' ברעם בדרום.</p>
<p align="center"><b>מצב מאושר</b></p>	<p align="center"><b>מתחם</b></p>
<p align="center"><b>תעשייה</b></p> <p align="right"><b><u>מאפייני מגרשים:</u></b> 1. מגרשים קטנים עד גדולים מאוד, החל מ 1.4 ד' עד 19 ד'. מגרשים אלו מאופיינים בבנייה עד 6 קומות, איכות ארכיטקטונית טובה מצפון לרח' הסדנא, ומדרום לו ישנם מבנים באיכות נמוכה וסככות, המגרשים ברובם מבונים.</p> <p align="right"><b><u>שימושים קיימים:</u></b> מסחר, תעסוקה, משרדים, מוסכים, בתי מלאכה, סוכנויות רכב, עסקים כללי.</p>	<p align="center"><b>G</b></p> <p>בין דרך בית לחם לרח' יד חרוצים וממערב לרח' יד חרוצים, בחלקו הצפוני, ומרח' התנופה בחלקו המערבי עד דרך' משה ברעם בדרום</p>
<p align="center"><b>מצב מאושר</b></p>	<p align="center"><b>מתחם</b></p>
<p align="center"><b>תעשייה ומבני ציבור</b></p> <p align="right"><b><u>מאפייני מגרשים:</u></b> מגרשים קטנים עד גדולים מאוד.</p> <p align="right"><b><u>שימושים קיימים:</u></b> מגרשים פנויים ומגורים</p>	<p align="center"><b>W</b></p> <p>מדרום למקור חיים</p>
<p align="center"><b>מגורים</b> תכנית 11401 בתהליך אישור</p>	<p align="center"><b>X</b></p> <p>בין דרך חברון לדרך בית לחם</p>
<p align="center"><b>מגורים עם קומת מסחר</b> תכנית 12692 אושרה</p>	<p align="center"><b>Y</b></p> <p>בין דרך חברון לדרך בית לחם</p>
<p align="center"><b>מגורים</b> תכנית 4539 ב' בתהליך אישור</p>	<p align="center"><b>Z</b></p> <p>בין דרך חברון לרח' התעשייה</p>

## 5. הוראות למתחמי התכנון

הערות: בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו, יחולו ההוראות המגבילות יותר.

הוראות	מצב מוצע	מתחם
<p><b>רקע:</b> הגדלת זכויות הבנייה עפ"י תכנית המתאר בדגש על התחדשות עירונית לאורך דרך חברון המהווה מערכת בקנה מידה עירוני.</p> <p>בבניה גבוהה לאורך דרך חברון, חובת בניית קומות מסד, לשיפור הקשר המיידית עם הסביבה/ הרחוב.</p> <p><b>שימושים:</b></p> <p>א. <b>מגורים</b></p> <p>ב. <b>משרדים ושימושים ציבוריים:</b> בקומת הקרקע לאורך דרך חברון יותרו שימושים כגון משרדים או שימושים ציבוריים אחרים, שאינם מצריכים חניה מכיוון דרך חברון.</p> <p>ג. <b>מסחר:</b> בקומת הקרקע לאורך דרך בית לחם הפונה לרחוב. כלפי דרך חברון, לא יותרו שימושי מסחר, כדי למנוע עצירת כלי רכב על עורק תחבורתי ראשי.</p>	<p><b>מגורים</b></p> <p>ללא שינוי ייעוד</p>	<p><b>A</b></p> <p>בין דרך חברון לדרך בית לחם</p>

A טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :													
מתחם A	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח (תא השטח)	תכנית תת קרקעית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מינימאלי			
								מל	מתחת		קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	מתחת לדונם	ע"פ תכנית מפורטת	200-240	ע"פ תכנית מפורטת		45%	80%	6	6 במגרשים הפונים לדרך חברון,	5	4	5	
מגורים	מינימום 1 דונם	ע"פ תכנית מפורטת	280-320			45%	80%	8-12	5 במגרשים לדרך בית לחם				
מגרש לבניה גבוהה	מינימום 2.5 דונם		400-450			30% בבניה גבוהה, מעל 2 קומות מסד בתכנית 60%	80%	18	6				
היקף הבניה והוראות הבניה יקבעו בהתאם לגודל המגרש, היקף הפינוי ושיקולים תכנוניים נוספים.										מינימום 1 דונם	"התחדשות עירונית"		

הוראות להכנת תכניות מפורטות:	מגורים	A
<p>1. <b>חלופות בניה:</b></p> <p>א. הריסת הקיים, בנייה חדשה, בהתאם למופיע בתשריט. כל מבנה בשטח של 1 דונם לפחות, שיהרס, יחשב כ"התחדשות עירונית" לעניין הזכויות.</p> <p>ב. תוספת זכויות של עד 2 קומות על בניין קיים בהתאם לתכנית המתאר, ע"י שדרוג המבנה הקיים תוך התאמה, תוספת קומות/ אגפים.</p> <p>2. <b>הפקעה והפרשות לצרכי ציבור:</b> תכנית להוספת הזכויות תכלול הפקעה לצרכי ציבור/ שלביות ביצוע של פיתוח שטח ציבורי בסמיכות, בהתאם לסעיף 7 טבלת פרוט נתוני שטח לבנייני ציבור להלן.</p> <p>3. <b>הפקעה:</b> לאורך דרך חברון יופקע שטח של כ-3 מ' מהמגרש לצורך הרחבת המדרכה בתאום מול תכנית אב לתחבורה, לצורך הרחבת דרך חברון עבור הרכבת הקלה ושביל אופנים. במגרשים בהם יש בניין לשימור יוכלו הרשויות לשקול אחרת.</p> <p>4. <b>תבנית בניה בגובה:</b></p> <p>א. קו הבניין של קומות המסד כלפי הרחוב, יהיה מחייב לאורך 60% מהחזית.</p> <p>ב. קו בניין ל"מגדלים": בנייה של 2 מ' לפחות מקו הבניין של המסד.</p> <p>5. <b>חניה:</b></p> <p>א. תכנית חדשה מחויבת במתן פתרון כניסת רכב למגרש שלא מרחוב דרך חברון.</p>	<p><b>מגורים</b></p> <p>ללא שינוי ייעוד</p>	<p><b>A</b></p> <p>בין דרך חברון לדרך בית לחם</p>

<p>ב. בבינוי חדש, תוספת חניות מעבר לתקן עבור יצירת חניה עודפת כמענה לצרכי חניה ציבורית/ לצרכי חניה למבנים סמוכים.</p> <p>6. <b>שימור:</b>  א. עבור בניינים הפונים לדרך חברון יש להגיש תיק קדם תעוד. פטור יינתן ע"פ הצורך.  ב. לא תותר הריסת בניינים לשימור.  ג. תוספות הבניה במגרשים הכוללים בניינים לשימור ומבנים היסטוריים, יתאפשרו בכפוף להנחיות מח' השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>7. <b>זיקת הנאה / שביל:</b> תכנית חדשה תאפשר הקצאות מעברים חופשיים להולכי רגל, שיקשרו בין דרך חברון לדרך בית לחם.</p> <p>8. <b>תמהיל דירות:</b> 25% מסך יח"ד יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מירבי.</p> <p>9. <b>מרפסות עוקבות:</b> כל מרפסת תהיה מעל מרפסת באופן עוקב ומלא ובתחום קווי הבניין. לא יתאפשר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות.</p> <p>10. <b>שתילת עצים</b> ע"פ תכנית הבינוי המנחה, גליון מס' 8.</p>		
<p><b>הוראות מנחות להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית מפורטת שאושרה טרם תכנית זו:</b>  כיוון שהתכנית היא תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, וההוראות להלן מבקשות להנחות את הועדה המקומית כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת מתן היתרים מכוח תכניות תקפות.</p> <p>1. <b>חלופות בניה:</b> הוצאת היתר בניה ע"פ הזכויות הקיימות בהתאם להוראות המפורטות להלן</p> <p>2. <b>חניה:</b> תכנית חדשה מחויבת במתן פתרון כניסת רכב למגרש שלא מדרך רחוב דרך חברון.</p> <p>3. <b>שימור:</b>  א. עבור בניינים הפונים לדרך חברון יש להגיש תיק קדם תעוד. פטור יינתן ע"פ הצורך.  ב. לא תותר הריסת בניינים לשימור.  ג. תוספות הבניה במגרשים הכוללים בניינים לשימור ומבנים היסטוריים, יתאפשרו בכפוף להנחיות מח' השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>4. <b>מרפסות עוקבות:</b> כל מרפסת תהיה מעל מרפסת באופן עוקב ומלא ובתחום קווי הבניין. לא יתאפשר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות.</p> <p>5. <b>שתילת עצים:</b> ע"פ תכנית הבינוי המנחה גליון מס' 8.</p>		
<p><b>הנחיות סביבתיות:</b> בהתאם לסעיף 6 "הוראות סביבתיות" במגרשים לבניה גבוהה יש להכין נספח השפעות הצללה על מבני מגורים, שצ"פים ושב"צים, ככל שקיימים, וכן בחינה של פוטנציאל מטרדי רוח ממבנים גבוהים.</p>		

מתחם	מצב מוצע	הוראות
B שכונת מקור חיים	מגורים ללא שינוי ייעוד	רקע: הגדלת זכויות הבנייה עפ"י תכנית המתאר בדגש על צמידות לפארק המסילה ובהתייחס למרקם הרחוב הקיים. שימושים: א. מגורים ב. מסחר גלריות ושימושים ציבוריים: במגרשים הגובלים בפארק או באלו שבינם לבין הפארק מפרידה רק דרך, יוכלו להתקיים בקומת הקרקע שימושים מסחריים וציבוריים כמו בתי קפה, גלריות וכו'. בקומות הקרקע שאינן פונות לפארק יוכלו להתקיים שימושים ציבוריים כמו גני ילדים.

B טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :												
מתחם B	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר	אחוזי בניה (כוללים %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (% משטח תא השטח)	תכנית תת קרקעית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מינימאלי		
								מלעל	מתחת	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	מתחת לדונם	ע"פ תכנית	200-240	ע"פ תכנית מפורטת		45%	80%	6		6	4	5
מגורים	מינימום 1 דונם	מפורטת	280-320			45%	80%	6-8		6	4	5

מתחם B שכונת מקור חיים	מגורים ללא שינוי ייעוד	הוראות להכנת תכנית מפורטת:
		<p><b>1. חלופות בניה:</b></p> <p>א. הריסת הקיים, בנייה חדשה, בהתאם למופיע בתשריט.</p> <p>ב. תוספת זכויות ללא הריסת מבנה, ע"י שדרוג המבנה הקיים תוך התאמה, תוספת קומות/אגפים.</p> <p><b>2. הפרשות לצרכי ציבור:</b> תכנית להוספת הזכויות תכלול הפקעה לצרכי ציבור/ שלביות ביצוע לפיתוח צורך ציבורי בסמיכות, בהתאם לסעיף 7 טבלת פרוט נתוני שטח לבנייני ציבור להלן.</p> <p><b>3. איחוד חלקות:</b> יש לבחון את התכנון המוצע בתכניות עתידיות לאור החלוקה המקורית של המגרשים, כפי שתוכננה ע"י ריכארד קאופמן.</p> <p><b>4. מספר קומות:</b> תותר חזית 8 קומות כלפי פארק המסילה בלבד.</p> <p><b>5. חניה:</b></p> <p>א. אל אף האמור לעיל, ניתן לחבר מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם, על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחניה מהרחוב.</p> <p>ב. בבינוי חדש, תוספת חניות מעבר לתקן עבור יצירת חניה עודפת כמענה לצרכי חניה ציבורית/ לצרכי חניה למבנים סמוכים.</p> <p><b>6. שימור:</b></p> <p>א. עבור כל המבנים המופיעים ברשימת השימור שבתיק התייעוד לשכונה, שנערך ע"י האדריכלים סלמה מילסון ארד ואבנר סימון, יש להכין תיק תיעוד מלא, בין אם המבנה יועד לשימור מלא או חלקי או להריסה.</p> <p>ב. במקור חיים ישנם עצים בוגרים מראשית ימי השכונה, ויש לבחון את שימורם בהתייעצות עם מחלקת שימור ושפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. תוספות הבניה במגרשים הכוללים בנינים לשימור ומבנים היסטוריים, יתאפשרו בהתייעצות עם מח' השימור של עיריית ירושלים</p> <p>ד. הככרות המסומנות בתכנית השטחים הציבוריים הן חלק מתכנון השכונה המקורי, ויפותחו בתיאום עם מחלקת תושבי"ה, שפ"ע ושימור.</p> <p><b>7. זיקת הנאה / שביל:</b> תכנית חדשה תאפשר הקצאות מעברים חופשים להולכי רגל, שיקשרו בין השכונה לפארק המסילה.</p> <p><b>8. מרפסות עוקבות:</b> כל מרפסת תהיה מעל מרפסת באופן עוקב ומלא ובתחום קווי הבניין. לא יתאפשר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות.</p> <p><b>9. שתילת עצים</b> ע"פ נספחי התכנית המנחים ובתחום המגרשים למגורים, ביחוד כלפי פארק המסילה.</p> <p><b>10. שימושי מסחר ושימושים ציבוריים</b> אחרים בצמידות לפארק המסילה, בתיאום עם מחלקת העירייה השונות ותוך מניעת מטרדים לתושבי השכונה.</p> <p><b>11. תמהיל דירות:</b> 25% מסך יח"ד יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מירבי.</p> <p><b>12. גדרות ומפלסי פיתוח:</b></p> <p>א. במגרשים הגובלים בפארק, גובה החצר האחורית לא יעלה על חצי מטר ממפלס פארק המסילה. במידה והמגרש גבוה מהפארק, יש לדרג את החצר ולהנמיכה, בתחום המגרש. הדרוג יעשה באופן המאפשר נטיעת עצים וצמחיה.</p>

<p>ב. גובה ראש הגדר המפרידה בין המגרש לבין הפארק לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הפארק, גם אם מדובר בגדר קלה.</p>		
<p><b>הוראות מנחות להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית מפורטת שאושרה טרם תכנית זו:</b>  כיוון שהתכנית היא תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, וההוראות להלן מבקשות להנחות את הועדה המקומית כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת מתן היתרים מכוח תכניות תקפות.</p> <p>1. <b>חלופות בניה:</b> הוצאת היתר הניה ע"פ הזכויות הקיימות בהתאם להוראות המפורטות להלן  2. <b>שימור:</b>  א. עבור כל המבנים המופיעים ברשימת השימור שבתיק התיעוד לשכונה, שנערך ע"י האדריכלים סלמה מילסון ארד ואבנר סימון, יש להכין תיק תיעוד מלא, בין אם המבנה יועד לשימור מלא או חלקי או להריסה.  ב. בכל החלקות ברשימת השימור ישנם עצים בוגרים מראשית ימי השכונה, ויש לשמרם.  ג. תוספות הבניה במגרשים הכוללים בנינים לשימור ומבנים היסטוריים, יתאפשרו בכפוף להנחיות מח' השימור של עיריית ירושלים</p> <p><b>מרפסות עוקבות:</b> כל מרפסת תהיה מעל מרפסת באופן עוקב ומלא ובתחום קווי הבניין. לא יתאפשר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות.</p> <p>3. <b>שתילת עצים</b> ע"פ נספחי התכנית המנחים ובתחום המגרשים למגורים, ביחוד כלפי פארק המסילה .</p> <p>4. <b>שימושי מסחר ושימושים ציבוריים</b> אחרים בצמידות לפארק המסילה, בתיאום עם מחלקות העירייה השונות ותוך מניעת מטרדים לתושבי השכונה.</p> <p>5. <b>גדרות ומפלסי פיתוח:</b>  א. במגרשים הגובלים בפארק גובה החצר האחורית לא יעלה על חצי מטר ממפלס פארק המסילה. במידה והמגרש גבוה מהפארק, יש לדרג את החצר ולהנמיכה, בתחום המגרש. הדרוג יעשה באופן המאפשר נטיעת עצים וצמחיה.  ב. גובה ראש הגדר המפרידה בין המגרש לבין הפארק לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הפארק.</p>		
<p><b>תנועה:</b> הרחבת רחוב פייר קניג באזור מקור חיים תיבחן ותטופל במסגרת תב"ע להסעת המונים.</p>		
<p><b>הנחיות סביבתיות:</b> בהתאם לסעיף 6 "הוראות סביבתיות"</p>		
<p><b>הנחיות שימור:</b> שכונת מקור חיים תוכננה כ"עיר גנים" ע"י אדר' ריכרד קאופמן. נשמרו בה מבנה השכונה המקורי, מעט מן המבנים המקוריים, והרבה מהצמחיה, כולל שדרת ברושים ועצי אורן. לשכונה נערך תיק תיעוד, ויש להתייחס להמלצותיו ולכרטיסי האתרים שנמסרו ליחידת השימור בעירייה, בעת הוצאת היתרי בניה או הכנת תכנית חדשות.</p>		

מתחם	מצב מוצע	הוראות
C - מערבית לרח' הרכבים - משני צידי רח' המוסכים	תעסוקה ומסחר שינוי ייעוד	רקע: שינוי ייעוד מאזור תעשייה והגדלת זכויות הבנייה בהתאם לצד מתן הוראות למתחם צמוד דופן שצ"פ. שימושים: א. תעסוקה ב. מסחר

C טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :									
מתחם C	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח (תא השטח)	תכסית תת קרקעית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מינימאלי	
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי
תעסוקה ומסחר	מתחת לדונם	ע"פ תכנית מפורטת	160-220	55%	80%	4	0	4	4
תעסוקה ומסחר	מתחת לדונם	מפורטת	220-320	55%	80%	6	0	4	4
תעסוקה ומסחר	מינימום 1 דונם		320	55%	80%	8	0	4	4
C - מערבית לרח' הרכבים - משני צידי רח' המוסכים	תעסוקה ומסחר שינוי ייעוד	<p><b>הוראות להכנת תכנית מפורטת:</b></p> <p>1. <b>חלופות בניה:</b> א. הריסת הקיים, בנייה חדשה, בהתאם למופיע בתשריט. ב. תוספת זכויות ללא הריסת מבנה, ע"י שדרוג המבנה הקיים תוך התאמה, תוספת קומות/אגפים.</p> <p>2. <b>הפרשות לצרכי ציבור:</b> תכנית להוספת הזכויות תכלול הפקעה לצרכי ציבור/ שלביות ביצוע לפיתוח צורך ציבורי בסמיכות, בהתאם לסעיף 7 טבלת פרוט נתוני שטח לבנייה ציבור להלן.</p> <p>3. <b>איחוד חלקות:</b> ניתן לאחד חלקות לקבלת מגרשים גדולים יותר, במיוחד כשמדובר במגרש ללא חזית לרחוב.</p> <p>4. <b>חניה:</b> א. ניתן לחבר מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם, על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחניה מהרחוב. ב. בבינוי חדש, תוספת חניות מעבר לתקן עבור יצירת חניה עודפת כמענה לצרכי חניה ציבורית/ לצרכי חניה למבנים סמוכים.</p> <p>5. <b>חומרים:</b> 50% משטח החזיתות של הבניין ייבנו באבן טבעית מסותתת. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 50% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים. עיצוב המבנה והחזיתות יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>6. <b>עצים:</b> ע"פ נספחי התכנית המנחים ובתחום המגרשים למגורים, ביחוד כלפי הפארק הצמוד</p> <p>7. <b>גדרות:</b> במגרשים הגובלים בפארק גובה הגדר המפרידה בין המגרש לבין הפארק לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הפארק.</p> <p>8. <b>החזית הפונה לשצ"פ מצרני:</b> אם תקום חצר תפעולית לכיוון הפארק, היא תתוכנן כך שגורמי מטרד כגון פחי זבל לא ימוקמו בה באופן הנצפה מהפארק.</p>							
		<p><b>הוראות מנחות להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית מפורטת שאושרה טרם תכנית זו:</b> כיוון שהתכנית היא תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, וההוראות להלן מבקשות להנחות את הועדה המקומית כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת מתן היתרים מכוח תכניות תקפות.</p> <p>1. <b>חלופות בניה:</b> הוצאת היתר בניה ע"פ הזכויות הקיימות בהתאם להוראות המפורטות להלן</p> <p>2. <b>חומרים:</b> 50% משטח החזיתות של הבניין ייבנו באבן טבעית מסותתת. חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 50% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים. עיצוב המבנה והחזיתות יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>3. <b>עצים:</b> ע"פ נספחי התכנית המנחים ובתחום המגרשים למגורים, ביחוד כלפי הפארק הצמוד</p> <p>4. <b>גדרות:</b> במגרשים הגובלים בפארק גובה הגדר המפרידה בין המגרש לבין הפארק לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הפארק.</p> <p>5. <b>החזית הפונה לשצ"פ מצרני:</b> אם תקום חצר תפעולית לכיוון הפארק, היא תתוכנן כך שגורמי מטרד כגון פחי זבל לא ימוקמו בה באופן הנצפה מהפארק.</p>							
<b>הנחיות סביבתיות:</b> בהתאם לסעיף 6 "הוראות סביבתיות"									

מתחם	מצב מוצע	הוראות
D בין דרך בית לחם לרחוב יד חרוצים	מגורים שינוי ייעוד	<b>רקע:</b> הגדלת זכויות הבנייה עפ"י תכנית המתאר בדגש על התחדשות עירונית לאורך תואי הרכבת הקלה <b>שימושים:</b> מגורים <b>מסחר:</b> בקומת הקרקע לאורך דרך בית לחם ויד חרוצים.

D טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :											
מתחם D	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח (תא השטח)	תכנית תת קרקעית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מינימאלי	
								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי
מגורים	מתחת לדונם	ע"פ תכנית	200-240	ע"פ תכנית מפורטת		45%	80%	6	6	4	5
מגורים	מינימום 1 דונם	מפורטת	280-320			45%	80%	8-12		4	5

מתחם D בין דרך בית לחם לרחוב יד חרוצים	מגורים שינוי ייעוד	כיוון שהתכנית היא תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, שמכוחן להוציא היתרי בניה. <b>הוראות להכנת תכנית מפורטת:</b>
		<ol style="list-style-type: none"> <li><b>חלופת בניה והפרשות לצרכי ציבור:</b> הריסת הקיים, בנייה חדשה, בהתאם למופיע בתשריט. <b>הפרשות לצרכי ציבור:</b> תכנית להוספת הזכויות תכלול הפקעה לצרכי ציבור/ שלביות ביצוע לפיתוח צורך ציבורי בסמיכות, בהתאם לסעיף 7 טבלת פרוט נתוני שטח לבנייה ציבור להלן.</li> <li><b>חניה:</b> ניתן לחבר מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם, על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחניה מהרחוב.</li> <li><b>תמהיל דירות:</b> 25% מסך יח"ד יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מירבי.</li> <li><b>איחוד חלקות:</b> ניתן יהיה לאחד חלקות</li> <li><b>חניה:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>ניתן לחבר מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם, על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחניה מהרחוב.</li> <li>כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מתוך הדרכים הפנימיות ע"פ תכנית זו, ולא מדרכים ראשיות.</li> <li>בבינוי חדש, תוספת חניות מעבר לתקן עבור יצירת חניה עודפת כמענה לצרכי חניה ציבורית/ לצרכי חניה למבנים סמוכים.</li> </ol> </li> <li><b>שימור:</b> לא תותר הריסת בניינים לשימור.</li> <li>תוספות הבניה יתאפשרו בכפוף להנחיות מח' השימור של עיריית ירושלים.</li> <li><b>מרפסות עוקבות:</b> כל מרפסת תהיה מעל מרפסת באופן עוקב ומלא ובתחום קווי הבניין. לא יתאפשר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות.</li> <li><b>שתילת עצים</b> ע"פ נספחי התכנית המנחים ובתחום המגרשים למגורים.</li> <li><b>חומרים:</b> 50 משטח החזיתות של הבניין יבנו באבן טבעית מסותתת.</li> <li>חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 50% שבהם מותר שימוש בחומרי בנייה אחרים. עיצוב המבנה והחזיתות יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר.</li> </ol>
		<b>הנחיות סביבתיות:</b>
		<ol style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לסעיף 6.1 "הוראות סביבתיות"</li> <li>בעת הדיון בשאלת הפקדת תכנית מפורטת, תינתן הדעת לצורך בשמירת מרחק בין ייעודי / שימושי תעשייה לבין ייעוד מגורים, וזאת נוכח הסיכונים הנובעים מקיומם של חומרים מסוכנים בשימושים תעשייתיים. במסגרת זאת, תקבע הוועדה תנאים המבטיחים את מניעת הסיכון, דוגמת הגבלת שימושים, שלביות ביצוע המאפשרת מימוש רק בכפוף להסרת הסיכון וכיו"ב.</li> </ol>



מתחם	מצב מוצע	הוראות
F משני צידי רח' פייר קניג מרח' רבקה עד שדרות משה ברעם	מסחר/ תעסוקה שינוי ייעוד	רקע: שינוי יעוד מאזור תעשייה והגדלת זכויות הבנייה בהתאם והנחיות לפיתוח ציר פייר קניג שימושים: 1. תעסוקה: מקומה שנייה ומעלה. 2. מסחר: בשתי הקומות הראשונות. 3. תעשייה זעירה ומלאכה קלה: בחזית הפונה לחצר התפעולית הפנימית

F טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :											
מתחם F	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח (תא השטח/ מ"ר)	תכנית תת קרקעית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מינימאלי			
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי	
תעסוקה ומסחר	עד 2.5 דונם	ע"פ תכנית מפורטת	500%	תכנית קומות מסד: 70%	80%	מסד: 5 קומות		0/10/4	0/5	4	
				תכנית מעל מסד: עד 950 מ"ר		מעל מסד: עד 13 קומות					
	החל מ- 2.5 דונם			500%	תכנית קומות מסד: 60%	80%	מסד: 5 קומות		0/10/5	0/5	5
					תכנית מעל מסד: עד 1200 מ"ר לכל מגדל		מעל מסד: 13 קומות				

מתחם F משני צידי רח' פייר קניג מרח' רבקה עד שדרות משה ברעם	מסחר/ תעסוקה שינוי ייעוד	הוראות להכנת תכנית מפורטת:
		<p>1. חלופות בניה: א. הריסת הקיים, בנייה חדשה, בהתאם למופיע בתשריט. ב. תוספת זכויות ללא הריסת מבנה, ע"י שדרוג המבנה הקיים תוך התאמה, תוספת קומות/אגפים. 2. הפרשות לצרכי ציבור: תכנית להוספת הזכויות/שדרוג משמעותי תכלול הפקעה לצרכי ציבור/ שלביות ביצוע לפיתוח צורך ציבורי בסמיכות, בהתאם לסעיף 7 טבלת פרוט נתוני שטח לבנייני ציבור להלן. ההפרשות לצרכי הציבור יכולות להיות גם בתחום הבנוי, כגון משרדים ציבוריים (עירייה וממשלה), מתחמי תרבות, תעסוקה מיוחדת לבעלי מוגבלויות וכדומה. 3. תבנית בניה: א. תבנית הבנייה תבוסס על בינוי המשכי בהיקפי המגרשים ובסמוך לכבישים הראשיים, תוך השארת חצר פנימית תפעולית. עומק מבנים אלו לא יעלה על 30 מטר מקו הבניין הקדמי. במגרשים גדולים ניתן יהיה לחלק את רצף המסד למספר מקטעים. ב. 5 קומות המסד בכל מגרש ייבנו בהינף אחד. ג. קו הבניין לרח' פייר קניג מדרום לרחוב התנופה יהיה 0, ויהיה מחייב לאורך 60% מהחזית. קו הבניין לרח' פייר קניג מצפון לרחוב התנופה יהיה 10, ויהיה מחייב לאורך 60% מהחזית. ד. תותר בנייה בקו בניין צידי 0 ליצירת רצף בינוי לאורך שדרות פייר קניג, בהסכמת בעלי החלקות משני צידי גבול המגרש ובתנאי ששתי החלקות ייבנו בקו 0. ה. מומלץ כי מגרשים סמוכים קטנים יאוחדו וייבנו ביחד. ו. קו בניין "מגדלים": בנסיגה של 4 מ' לפחות מקו הבניין של המסד, וע"פ התשריט. אם יוקמו יותר ממגדל אחד, המרחק ביניהם יהיה 10 מ' לפחות. ז. כל מבנה יכלול גישה נוספת אחת לפחות מחזית אחורית/ צידית לטובת שיפור גישת הולכי רגל בין המבנים.</p>

<p>6. <b>חניה:</b>  א. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מתוך הדרכים הפנימיות ע"פ תכנית זו, ולא מדרכים ראשיות.  ב. בבינוי חדש, תוספת חניות מעבר לתקן עבור יצירת חניה עודפת כמענה לצרכי חניה ציבורית/ לצרכי חניה למבנים סמוכים.  7. <b>עצים:</b> שתילת עצים ע"פ נספחי התכנית המנחים.  8. <b>זיקת הנאה להולכי רגל:</b> במגרשים בהם מצוינים בתשריט זיקות הנאה למעבר רגלי, תיקבע שלביות ביצוע שמבטיחה את פיתוח השטח לרווחת הציבור לרבות עצים, שבילים, תאורה, ספסלים וכו' עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר.  9. <b>חברת ניהול:</b> בכל תכנית שתוכן במתחם תופיע דרישה להקמת חברת ניהול למבנה המוצע.</p>	
<p><b>הוראות מנחות להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית מפורטת שאושרה טרם תכנית זו:</b>  כיוון שהתכנית היא תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, וההוראות להלן מבקשות להנחות את הועדה המקומית כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת מתן היתרים מכוח תכניות תקפות.</p> <p>1. <b>חלופות בניה:</b> הוצאת היתר בניה ע"פ הזכויות הקיימות בהתאם להוראות המפורטות להלן.  4. <b>תבנית בניה:</b>  א. תבנית הבנייה תבוסס על בינוי המשכי בהיקפי המגרשים ובסמוך לכבישים הראשיים, תוך השארת חצר פנימית תפעולית. עומק מבנים אלו לא יעלה על 30 מטר מקו הבניין הקדמי. במגרשים גדולים ניתן יהיה לחלק את רצף המסד למספר מקטעים.  ב. קו בניין לרחוב פייר קניג, מחייב לאורך 60% מהחזית.  ג. כל מבנה יכלול גישה נוספת אחת לפחות מחזית אחורית/ צידית לטובת שיפור גישת הולכי רגל בין המבנים.</p> <p>10. <b>חניה:</b>  א. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מתוך הדרכים הפנימיות ע"פ תכנית זו, ולא מדרכים ראשיות.  ב. בבינוי חדש, תוספת חניות מעבר לתקן עבור יצירת חניה עודפת כמענה לצרכי חניה ציבורית/ לצרכי חניה למבנים סמוכים.  11. <b>עצים:</b> שתילת עצים ע"פ נספחי התכנית המנחים.  12. <b>זיקת הנאה להולכי רגל:</b>  א. במגרשים בהם מצוינים בתשריט זיקות הנאה למעבר רגלי על היזם לפתח את השטח לרווחת הציבור לרבות עצים, שבילים, תאורה, ספסלים וכו' עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר.</p>	
<p><b>הנחיות עיצוב לאורך פייר קניג חזית מסחרית:</b>  בקומת הרחוב לאורך רח' פייר קניג תחוייב הסגת החזית המסחרית ב-4 מ' לאורך החזית כולה ליצירת קומת עמודים מקורה בהתאם למסומן בנספח חתך הרחוב. גובה קומת העמודים יהיה כ-6 מ'. הקו התחתון של חזית הבניין מעל קומת העמודים יבלוט מעבר לשורת העמודים, כמופיע בחתכים ובחזיתות. הארקדה תשמש למעבר חופשי להולכי רגל, ולא יותר לסגור אותה בסגירת חורף או בכל דרך אחרת.  עיצוב המבנה והחזיתות יתואם עם מחלקת מהנדס העיר.</p>	
<p><b>חומרים:</b> (בחלופה של הריסת הקיים ובנייה חדשה)  <b>קומת עמודים מסחרית:</b>  • עמודי הבניין בקומות המסחריות יהיו מבטון גלוי או יחופו באבן, או בחומר עמיד אחר. לא יותרו עמודים מטוייחים או צבועים. לא יותרו בסיסים או כותרות מאסיביות לעמודים אלו.  <b>בקומות העליונות ובחזיתות קומת המסחר שלא פונות לרחוב:</b>  • 50% לפחות משטח החזיתות של הבניין ייבנו באבן טבעית מסותתת.  • חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 50% שבהם מותר שימוש בחומרים אחרים.  <b>חומרים:</b> (בחלופה של שדרוג המבנה הקיים)  בחלופה זו לא יחוייב חיפוי אבן באם הבניין המקורי לא מחופה אבן, יותר השימוש בחומרים כגון פלדה, זכוכית, עץ.</p>	
<p><b>חצר תפעולית פנימית:</b>  1. החצר הפנימית תהפוך לחצר תפעולית, הכוללת דחסניות אשפה, חניה למשאיות באזור פריקה וטעינה, מרכזי מחזור וכד', הכל ע"פ חוות הדעת הסביבתית ובתיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.  2. בחזיתות הפונות לחצרות התפעוליות, בהתאם לגליון 8, יותרו שימושים של תעשייה זעירה, מלאכה קלה וסדנאות ובכפוף להנחיות הסביבתיות להלן.  3. יותר לשלב כ-10% שימושים מסחריים באיזורי המלאכה במבנה. בשטחי החצרות יותר להקים איזורי שהייה וגינון.  4. כל תכנית תגדיר את השימושים השונים ואיזוריהם בחצר (איזור מלאכה, איזורי גינון, איזורי שהייה וכו')</p>	
<p><b>דרך מוצעת:</b>  1. המעברים הפנימיים המסומנים בתכנית ישמשו כדרכי מעבר בין מגרשים, ככניסות לחניה, וכגישה לעורף התפעולי של כל מבנה ומבנה.  2. חתך הרחוב של דרך זו יהיה 6.5 עבור מיסעה+ 2 מ' למדרכה מכל צד עבור הולכי רגל.</p>	

<p><b><u>הנחיות סביבתיות:</u></b></p> <p>1. בהתאם לסעיף 6.1 "הוראות סביבתיות"</p> <p>2. שימושים של תעשיה זעירה, מלאכה קלה וסדנאות, בחזיתות הפנימיות של המבנים המתוכננים:</p> <p>א. לא יותר שילובם של שימושי מלאכה בעלת פוטנציאל גבוה לפליטת מזהמים לאוויר, יצירת מטרדי רעש, פגיעה חזותית כד'.</p> <p>ב. יותר לשלב כ-10% שימושים מסחריים באיזורי המלאכה במבנה. בשטחי החצרות יותר להקים איזורי שהייה וגינון.</p> <p>ג. לא תותר אחסנה של חומרי גלם ו/או הפעלה של מתקנים טכניים מחוץ לגבולות המבנה.</p> <p>שילובו של כל שימוש, יותנה בהגשתו של מסמך סביבתי והטמעת מסקנותיו בפעילות העסק, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>		
<p><b><u>בניה ירוקה וחזית חמישית:</u></b></p> <p>לאור בנייתם של שטחי תעסוקה ומרחב נרחבים בשטח התכנית, יש לשלב בתכנונם עקרונות בניה ירוקה לרבות מענה לחזית חמישית בדמות גגות ירוקים, מערכות פינוי אשפה פניאומטיות, שימוש בחומרים ירוקים, בידוד משופר, מערכות מיזוג אוויר מתקדמות וכד'.</p>		
<p>לכשתאושר תכנית תואי הרכבת הקלה על ציר פייר קניג, תישקל הגדלת זכויות הבנייה וגובה הבנייה לאורך ציר זה.</p>		

הוראות	מצב מוצע	מתחם
<p>רקע: שינוי יעוד מאזור תעשייה והגדלת זכויות הבנייה בהתאם שימושים:</p> <p>1. תעסוקה</p> <p>2. מסחר: בשתי הקומות הראשונות.</p> <p>3. תעשייה זעירה ומלאכה קלה: בחזית הפונה לחצר התפעולית הפנימית ב-1G</p>	<p>מסחר</p> <p>תעסוקה/הרחבת שימושים</p>	<p>G</p> <p>בין דרך בית לחם לרח' יד חרוצים וממערב לרח' יד חרוצים, בחלקו הצפוני, ומרח' התנופה בחלקו המערבי עד דרך' משה ברעם בדרום</p>

### 1 G טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

מתחם G1	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח (תא השטח/ מ"ר)	תכסית תת קרקעית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מינימאלי	
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי
תעסוקה ומסחר	עד 2.5 דונם	ע"פ תכנית מפורטת	400%	תכסית קומות מסד: 70%	80%	מסד: 4 קומות	4/10	5	4
				תכסית מעל מסד: עד 900 מ"ר					
תעסוקה ומסחר	החל מ- 2.5 דונם	ע"פ תכנית מפורטת	400%	תכסית קומות מסד: 60%	80%	מסד: 4 קומות	5/10	5	5
				תכסית מעל מסד: עד 1200 מ"ר לכל מגדל					

### 2 G טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

מתחם G2	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח (תא השטח/ מ"ר)	תכסית תת קרקעית	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מינימאלי	
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי
תעסוקה ומסחר	עד 2.5 דונם	ע"פ תכנית מפורטת	400%	60	80%	עד 12	5	4	4
				60					
תעסוקה ומסחר	החל מ- 2.5 דונם	ע"פ תכנית מפורטת	400%	60	80%	12	5	4	5
				60					

**G**  
 בין דרך בית  
 לחם לרח' יד  
 חרוצים  
 וממערב  
 לרח' יד  
 חרוצים,  
 בחלקו  
 הצפוני,  
 ומרח'  
 התנופה  
 בחלקו  
 המערבי עד  
 דרך' משה  
 ברעם בדרום

**מסחר  
 /תעסוקה  
 הרחבת  
 שימושים**

**הוראות להכנת תכניות מפורטות:**

<p>1. <b>חלופות בניה:</b>          א. הריסת הקיים, בנייה חדשה, בהתאם למופיע בתשריט.          ב. תוספת זכויות ללא הריסת מבנה, ע"י שדרוג המבנה הקיים תוך התאמה, תוספת קומות/ אגפים.          2. <b>הפרשות לצרכי ציבור:</b> תכנית להוספת הזכויות/שדרוג משמעותי תכלול הפקעה לצרכי ציבור/ שלביות ביצוע לפיתוח צורך ציבורי בסמיכות, בהתאם לסעיף 7 טבלת פרוט נתוני שטח לבנייה ציבור להלן. ההפרשות לצרכי הציבור יכולות להיות גם בתחום הבנוי, כגון משרדים ציבוריים (עירייה וממשלה), מתחמי תרבות (סטודיו לאמנים למשל), תעסוקה מיוחדת לבעלי מוגבלויות וכדומה.          3. <b>באיזור G2 לא יהיה ניתן להסב את הייעוד מתעשייה ומלאכה למסחר ותעסוקה מבלי לכלול שטח שיעלה על 2 דונם.</b>          4. <b>תבנית בניה 1G:</b>          א. תבנית הבנייה תבוסס על בינוי המשכי בהיקפי המגרשים ובסמוך לכבישים הראשיים, תוך השארת חצר פנימית תפעולית. עומק מבנים אלו לא יעלה על 30 מטר מקו הבניין הקדמי. במגרשים גדולים ניתן יהיה לחלק את רצף המסד למספר מקטעים.          ב. מומלץ כי מגרשים סמוכים יאוחדו וייבנו ביחד.          ג. קו הבניין קדמי, מחייב לאורך 60% מהחזית. קו הבניין לרחוב יד חרוצים יהיה 10 מ'.          ד. קו בניין ל"מגדלים": בנסיגה של 4 מ' לפחות מקו הבניין של המסד, וע"פ התשריט. אם יוקמו יותר ממגדל אחד, המרחק ביניהם יהיה 10 מ' לפחות.          ה. כל מבנה יכול גישה נוספת אחת לפחות מחזית אחורית/ צידית לטובת שיפור גישת הולכי רגל בין המבנים.          5. <b>חניה:</b>          א. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מתוך הדרכים הפנימיות ע"פ תכנית זו, ולא מדרכים ראשיות.          ב. ניתן לחבר מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם, על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחניה מהרחוב.          6. <b>עצים:</b> שתילת עצים ע"פ נספחי התכנית המנחים.          7. <b>זיקת הנאה להולכי רגל:</b> במגרשים בהם מצוינים בתשריט זיקות הנאה למעבר רגלי, תיקבע שלביות ביצוע שמבטיחה את פיתוח השטח לרווחת הציבור לרבות עצים, שבילים, תאורה, ספסלים וכ"ו עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר.          8. <b>חברת ניהול:</b> בכל תכנית שתוכן במתחם תופיע דרישה להקמת חברת ניהול למבנה המוצע.</p>	<p><b>הוראות מנחות להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית מפורטת שאושרה טרם תכנית זו:</b>          כיוון שהתכנית היא תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, וההוראות להלן מבקשות להנחות את הועדה המקומית כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת מתן היתרים מכוח תכניות תקפות.</p>
<p>1. <b>חלופות בניה:</b> הוצאת היתר בניה ע"פ הזכויות הקיימות בהתאם להוראות המפורטות להלן.          2. <b>תבנית בניה במתחמי 1G:</b> תבנית הבנייה תבוסס על בינוי המשכי בהיקפי המגרשים ובסמוך לכבישים הראשיים, תוך השארת חצר פנימית תפעולית. עומק מבנים אלו לא יעלה על 30 מטר מקו הבניין הקדמי. במגרשים גדולים ניתן יהיה לחלק את רצף המסד למספר מקטעים.          3. כל מבנה יכול גישה נוספת אחת לפחות מחזית אחורית/ צידית לטובת שיפור גישת הולכי רגל בין המבנים.          4. <b>חניה:</b>          א. כניסות לחניונים יעשו ככל הניתן מתוך המעברים הפנימיים ע"פ תכנית זו, ולא מדרכים ראשיות.          ב. בבינוי חדש, תוספת חניות מעבר לתקן עבור יצירת חניה עודפת כמענה לצרכי חניה ציבורית/ לצרכי חניה למבנים סמוכים.          5. <b>עצים:</b> שתילת עצים ע"פ נספחי התכנית המנחים.          6. <b>זיקת הנאה להולכי רגל:</b> במגרשים בהם מצוינים בתשריט זיקות הנאה למעבר רגלי על היזם לפתח את השטח לרווחת הציבור לרבות עצים, שבילים, תאורה, ספסלים וכ"ו עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר.</p>	<p><b>חומרים:</b> (בחלופה של הריסת הקיים ובנייה חדשה)          • 50% לפחות משטח החזיתות של הבניין ייבנו באבן טבעית מסותתת.          • חלונות ופתחים ייחשבו במניין יתרת 50% שבהם מותר שימוש בחומרים אחרים.  <b>חומרים:</b> (בחלופה של שדרוג המבנה הקיים)          בחלופה זו לא יחויב חיפוי אבן באם הבניין המקורי לא מחופה אבן, יותר השימוש בחומרים כגון פלדה, זכוכית, עץ.          עיצוב המבנה והחזיתות יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר.</p>
<p><b>חצר תפעולית פנימית במתחמי 1G:</b>          1. החצר הפנימית תהפוך לחצר תפעולית, הכוללת דחסניות אשפה, חניה של משאיות באזור פריקה וטעינה, מרכזי מחזור וכד', הכל ע"פ חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם מחלקת</p>	

<p>איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. בחזיתות הפונות לחצרות התפעוליות, בהתאם לגליון 8, יותרו שימושים של תעשייה זעירה, מלאכה קלה וסדנאות ובכפוף להנחיות הסביבתיות להלן.</p> <p>3. יותר לשלב כ-10% שימושים מסחריים באיזורי המלאכה במבנה. בשטחי החצרות יותר להקים איזורי שהייה וגינון.</p> <p>4. כל תכנית תגדיר את השימושים השונים ואיזוריהם בחצר (איזור מלאכה, איזורי גינון, איזורי שהייה וכו')</p>		
<p><b>דרך מוצעת:</b></p> <p>1. המעברים הפנימיים המסומנים בתכנית ישמשו כדרכי מעבר בין מגרשים, ככניסות לחניה, וכגישה לעורף התפעולי של כל מבנה ומבנה.</p> <p>2. חתך הרחוב של דרך זו יהיה 6.5 עבור מיסעה+ 2 מ' למדרכה מכל צד עבור הולכי רגל.</p>		
<p><b>הנחיות סביבתיות:</b></p> <p>(1) בהתאם לסעיף 6.1 "הוראות סביבתיות"</p> <p>(2) שימושים של תעשייה זעירה, מלאכה קלה וסדנאות, בחזיתות הפנימיות של המבנים המתוכננים:</p> <p>א. לא יותר שילובם של שימושי מלאכה בעלת פוטנציאל גבוה לפליטת מזהמים לאוויר, יצירת מטרדי רעש, פגיעה חזותית כד'.</p> <p>ב. לא תותר אחסנה של חומרי גלם ו/או הפעלה של מתקנים טכניים מחוץ לגבולות המבנה.</p> <p>שילובו של כל שימוש, יותנה בהגשתו של מסמך סביבתי והטמעת מסקנותיו בפעילות העסק, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>		
<p><b>בניה ירוקה וחזית חמישית:</b> לאור בנייתם של שטחי תעסוקה ומרחב נרחבים בשטח התכנית, יש לשלב בתכנונם עקרונות בניה ירוקה לרבות מענה לחזית חמישית בדמות גגות ירוקים, מערכות פינוי אשפה פניאומטיות, שימוש בחומרים ירוקים, בידוד משופר, מערכות מיזוג אוויר מתקדמות וכד'.</p>		

הוראות	מצב מוצע	מתחם
במתחם שמדרום למקור חיים יערך תכנון כולל המטפל במתחם לא רק בתור מתחם בפני עצמו אלא גם כמרכז בין שכונתי הקושר בין גוננים, תלפיות ופארק המסילה וכן כנקודת מפגש של צירים עירוניים. היקף החזית המסחרית כלפי רח' התנופה ייקבע בתכנית המפורטת. תכנית זו הוגשה לעירייה ונמצאת בתהליכי אישור. (תב"ע 11401)	מגורים ומבני ציבור מקור חיים דרום	<b>W</b> מדרום למקור חיים
התכנית אושרה (תב"ע 12629)	מגורים פינוי בינוי דרך חברון	<b>X</b> בין דרך חברון לדרך בית לחם
תכנית אושרה (תב"ע 4539 ב)	מגורים עם קומת מסחר	<b>Y</b> בין דרך חברון לדרך בית לחם
תכנית זו הוגשה לעירייה ונמצאת בתהליכי אישור. (תב"ע 4539 ב)	מגורים מסחר ומשרדים	<b>Z</b> בין דרך חברון לרח' התעשייה

הוראות כלליות	.6
<p align="center"><b>א. הנחיות סביבתיות לבחינת מקדמית של תכניות מפורטות:</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>1. הפקדתם של תוכניות הכוללות שימוש בחומרים מסוכנים ו/או שימושים אשר מהווים "רצפטורים ציבוריים" (מבני ציבור משרתי קהל, מלונאות, אקדמיה, וכד'), תבצע בהתאם לשיקול דעתה של ועדת התכנון המחוזית, תוך כדי התייחסות לחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה מיוני 2011 לגבי מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים ו/או עדכונים.</p>	<p align="center"><b>הוראות סביבתיות</b></p>
<p>2. לא תופקד תכנית המאפשרת הקמה ושימוש של שימושים ציבוריים רגישים כגון אקדמיה, בתי ספר להכשרה מקצועית וכד', במרחק הקטן מ- 50 מ' מייעוד קיים לתעשייה.</p>	
<p>3. תנאי להפקדת תכנית הכוללת שימושים רגישים המצוינים בסעיפים 15.1(א), (1), (2) בתמ"א 4/18, יהיה הוכחת עמידה במרחק הפרדה האווירי של 40 מ' ו 80 מ' (בהתאמה) מגבול המגרש שבתכנית למערכות תחנת הדלק המופרטות בתמ"א .</p>	
<p>4. תנאי להפקדת תכנית הכוללת גם שימוש לקולט ציבורי כגון אקדמיה, בית ספר להכשרה מקצועית וכדומה, במרחק העולה על 50 מ' מייעוד קיים לתעשייה, יהיה עריכת מסמך סביבתי הכולל סקר סיכונים לאישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה והטמעת מסקנותיהן בתכנית. המסמך יוכן כנדרש בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה מיוני 2011 לגבי מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים ו/או עדכונים התקף ביום עריכת הסקר. במידה ובסקר הסיכונים ימצא כי השטח המיועד לבניה בתכנית המוצעת הנו בתחום הסיכון הבלתי סביר, (כהגדרתו בחוזר המנכ"ל) תחול חובה על מגיש התכנית, לצמצם סיכון זה לגבול הסביר כתנאי להפקדת התכנית ובתיאום עם בעלי מקור הסיכון.</p>	
<p>5. תנאי לאישור ולמימוש תכניות במגרשי D המשנים את ייעודם למגורים: בעת הדיון בשאלת הפקדת תכנית מפורטת, תינתן הדעת לצורך בשמירת מרחק בין ייעודי / שימושי תעשייה לבין ייעוד מגורים, וזאת נוכח הסיכונים הנובעים מקיומם של חומרים מסוכנים בשימושים תעשייתיים. במסגרת זאת, תקבע הוועדה תנאים המבטיחים את מניעת הסיכון, דוגמת הגבלת שימושים, שלביות ביצוע המאפשרת מימוש רק בכפוף להסרת הסיכון וכיו"ב.</p>	
<p>6. תנאי לאישור תכניות/קבלת היתרי בניה בשטח התכנית, יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, על בסיס הגשת תכניות ו/או מסמכים סביבתיים, לרבות סקר סיכונים, חוות דעת סביבתית, חוות דעת אקוסטית, פרשה טכנית וכדומה אשר יתבקשו על ידי האחרונה ומסקנותיה יוטמעו בבקשות להיתר/הוראות התכנית.</p>	
<p>7. לא תופקד תכנית הכוללת את השימושים הבאים בשטחי המסחר והתעסוקה (מתחמים C,F,G): עסקים המשתמשים או המבקשים לעשות שימוש בחומרים מסוכנים ו/או מפיקים ו/או מאחסנים חומרים מסוכנים לרבות פסולת מסוכנת כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים וכן המפורטים בספחים א' ו- ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" מיוני 2011 ו/או הגורמים כל מפגע ומטרד סביבתי שלא ניתן למנוע באמצעים פיסיים מקובלים.</p>	
<p>8. תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת מבנה בגובה בן 10 קומות ומעלה, יהיה הכנת חוות דעת מיקרו-אקלימית לגבי השפעות הרוח והצללה על המרחב הציבורי ועל מבנים סמוכים למגורים ומבני ציבור. במידת הצורך, ישונו תכניות המבנה למניעת וצמצום מפגעים אלו.</p>	
<p><b>ב. הוראות שיכלול בתכניות מפורטות לפי העניין</b></p>	
<p>9. במתחמים G,F הכוללים בתוכם מבני מסחר, תעסוקה ומבני ציבור תתוכנן חצר פנימית ו/או שטח ייעודי בחניון התפעולי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'.</p>	
<p>10. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל, סדנאות קרמיקה, מעבדות ו/או מרפאות וכדומה המחייבות שימוש בארובות ובמנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.</p>	
<p>11. לא תותר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה מגג המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והופעלה של פתחי פליטה ואורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.</p>	
<p>12. בחניונים תת קרקעיים אשר יותקן בהם אוורור מאולץ, יקבע בהוראות תכנית כי מיקום פתחי האורור יופנו אל גג המבנה (שינוי בהנחיה זו בכפוף בתיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים).</p>	



<p>13. לא יותר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש באידי מים לשם הקירור. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אשר השימוש והיעוד הנוכחי הנו לתעשייה, יהיה הגשתו של סקר קרקע היסטורי ( שלב 1 ), על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הסקר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולאישור המשרד להגנת הסביבה. בכפוף לתוצאות סקר ההיסטורי יקבע הצורך בסקר שלב 2 הכולל בביצוע הבדיקות ביצוע דיגום קרקע ואנליזות מעבדה, הכול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת ושלבי ביצוע ליישום בפועל של מסקנות והמלצות של הסקרים לצורך סיום הטיפול/פינוי הקרקע במקרה הצורך.</p> <p>15. חדרי דחסניות אשפה שיקומו בתוך מבנה יכלול מערכת קירור בהתאם להנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>16. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית (במקרים חריגים יתאפשר הדבר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצמצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר).</p> <p>17. כל חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>18. בכל מבנה תעסוקה, מסחר וציבור, יוקם מרכז מחזור אשר יכלול עמדות לאיסוף נייר, קרטון ודחיסתו, פלסטיק, סוללות, פסולת אלקטרונית, טקסטיל, מתכות וזכוכית. קביעת הצורך בהקמת מרכז המחזור תקבע בשלב בהיתר הבנייה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה ואגף התברואה בהתאם לסוג השימוש, גודלו, מיקומו ועוד.</p> <p>19. חדרי שנאים יוקמו בתוך המגרשים הפרטיים בתת הקרקע בלבד, בתיאום חברת החשמל ומהנדס העיר.</p> <p>20. לא יינתן טופס 4/או כל תעודת גמר אלא לאחר שבוצע כל ההוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעתה של המח' לאיכות הסביבה.</p> <p>21. בנייה ירוקה: ישולבו בתכנית הבינוי והפיתוח במתחם עקרונות מנחים וטכנולוגיות התואמות לבניה ירוקה, על פי ת"י 5281 או תקן אחר הרלוונטי לסוג המבנה או על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות מענה לחזית החמישית בדמות "גגות ירוקים". תנאי למתן היתר בנייה יהיה הוכחת בניית כל מבנה בהתאם לתקן בנייה ירוקה הרלוונטי לסוג הבניין המעודכן לאותה עת, הכול לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>22. הנחיות לחצרות ולחזית למלאכה זעירה, אכסון ושינוע. בחזיתות הפנימיות של המבנים המתוכננים שמתחמי F,G :  א. לא יותר שילובם של שימושי מלאכה בעלת פוטנציאל גבוה לפליטת מזהמים לאוויר, יצירת מטרדי רעש, פגיעה חזותית כד'.  ב. יותר לשלב כ-10% שימושים מסחריים באזורי המלאכה במבנה.  ג. בשטחי החצרות יותר להקים איזורי שהייה וגינון.  ד. לא תותר אחסנה של חומרי גלם ו/או הפעלה של מתקנים טכניים מחוץ לגבולות המבנה.  ה. שילובם של כל שימוש, יתנה בהגשתו של מסמך סביבתי והטמעת מסקנותיו בפעילות העסק, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>23. תנאי להקמת מבנים רב תכליתיים שלא ידוע בשלב הבקשה להיתר איזה שימושים יאכלסו אותו לאחר השלמתו יהיה:  בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי (בהדגשה על מתחם F), למרות שאין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים הנדרשים לאכלוס תעשייה זעירה/מלאכה /מעבדות וכדומה, בין היתר מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מיחזור, מיקום שקט למערכות אלקטרומכניות, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למשתמש יהיה עמידה בתנאים המפורטים בפרק זה.</p>	
<p>1. ייקבעו בתכנית מפורטות שלביות ביצוע לדרכים המוצעות, ובכלל זה השלמת רח' פייר קניג בחלקו הדרומי עד רח' משה ברעם, השלמת הרחובות העורפיים של פייר קניג, שיתנו מענה לרכב השירות ולכניסות לחניות, השלמת רחוב התעשייה בחיבורו לרח' משה ברעם בצומת מלא, וכו'.</p> <p>2. הסדרי התנועה ייבחנו בעת הכנת תכניות מפורטות.</p>	<p><b>6.2</b> <b>דרכים</b></p>

<b>6.3</b> <b>מלונאות</b>	באיזורי התעסוקה יתאפשר שימוש מלונאי. כל בקשה לשימוש למלונאות תישקל ע"י הועדה המחוזית טרם אישורה. בכל תכנית בה יאושר שימוש מלונאי ייקבע סעיף סטייה ניכרת לעניין השימושים, שיבטיח את השימוש המלונאי כפי שהוצג בתכנית.
<b>6.4</b> <b>קידוחי מים ורדיוסי מגן</b>	תכנית וכל בניה בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי השתייה "ירושלים 3" תאושר בכפוף למגבלות הקבועות בתקנות בריאות העם. 1. רדיוס א' 20 מ', רדיוס ב' 106 מ', רדיוס ג' 212 מ'. 2. רדיוסי המגן ע"פ מיקומו בפועל של הקידוח.
<b>6.5</b> <b>דרך עם הנחיות מיוחדות</b>	במקומות המסומנים כדרך עם הנחיות מיוחדות יוקמו מדרכות מורחבות, וימוקמו בהם נטיעת עצים ע"פ נספחי התכנית, ספסלים וכדומה. הנחיות מפורטות יופיעו בתכניות המפורטות של המגרשים הסמוכים, בתיאום עם מהנדס העיר.
<b>6.6</b> <b>דרך עם עיצוב מיוחד</b>	במקום המסומן כדרך עם עיצוב מיוחד יוקם מדרחוב. הנסיעה במקום זה תותר ע"פ תכנית מפורטת ולצורך כניסה לחניונים תת קרקעיים, חירום ובטחון, ושירות בלבד. המדרחוב יפותח בתיאום עם מהנדס העיר ויהיו בו נטיעות עצים, ספסלים, פסלי רחוב וכדומה. יותר לבעלי העסקים בקומות התחתונות הסמוכות להוציא למדרכות אלו שמשיות, כסאות ושולחנות, אך לא תותר סגירת חורף.
<b>6.7</b> <b>זיקות הנאה למעבר רגלי</b>	1. לאורך הדרכים לצד המדרכות, זיקות הנאה למעבר רגלי יפותחו ע"י בעלי המגרשים בתיאום עם מהנדס העיר ומחלקת שפ"ע. מקומות אלו יישמשו כמדרכות מורחבות, וימוקמו בהם נטיעת עצים ע"פ נספחי התכנית, ספסלים וכדומה. יותר לבעלי העסקים בקומה התחתונה להוציא למדרכות אלו שמשיות, כסאות ושולחנות, אך לא תותר סגירת חורף. 2. בין שני מגרשים, זיקות הנאה המסומנות יפותחו ע"י בעלי המגרשים בתיאום עם מהנדס העיר ומחלקת שפ"ע. מקומות אלו יפותחו כשבילים לצורך מעבר בין הרחובות, עם גינון ונטיעת עצים ע"פ נספחי התכנית, ריצופים, ספסלים וכדומה. במקומות בהם השביל גובל בחצר תפעולית תוקם גדר שתסתיר את החצר מהעוברים בשביל. במקומות בהם השביל גובל בבניין תותר הוצאת שולחנות וכסאות, תוך הבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל. לא תותר סגירת חורף. אם ייבנו כאן מבנים בקו בניין צידי 0, תישמר זכות המעבר להולכי הרגל מתחת לבניין במפליס הרחוב, בגובה של 6 מ', ברוחב מינימאלי של 10 מ' ובאורך מקסימאלי של 20 מ', ותוך הבטחת תנאי תאורה נאותים.
<b>6.8</b> <b>מסחר זעיר</b>	לאורך שדרות פייר קניג ובתחום המגרש המיועד למסחר הצמוד לפייר קניג בדרום המתחם, תותר הקמת מבנים בשטח של עד 25 מ"ר, ובהתאם להנחיות מח' מהנדס העיר. מבנים אלו יישמשו למסחר, ויוכלו לקום בהם דוכני מפעל הפיס, חנויות פרחים, ספרים ועיתונים, אביזרי אופנה, אוכל וכדומה. מבנים אלו יוכלו לשמש גם כגלריות להצגת פריטי אמנות שונים. המבנים יהיו עצמאיים, ומאחר והם נצפים מכל הכיוונים כל חזיתותיהם יעוצבו כחזית ראשית, וכל שטחי התפעול והאחסון שלהם יהיו מוסתרים במבנה עצמו ויכללו בשטחיו.
<b>6.9</b> <b>מבנה לשימור</b>	במתחמים בהם מסומנות סביבות המכילות מבנים הסטוריים וסביבתם עם פוטנציאל לשימור, יש לבחון את שילוב המבנים ההסטוריים בתכניות, בהתייעצות עם מח' השימור של עיריית ירושלים.
<b>6.10</b> <b>ציר הולכי רגל</b>	בין שכונת ארנונה ודרך חברון, לבין שכונת מקור חיים ופארק המסילה, יפותח ציר הולכי רגל, והטיפול בו יהיה בהתאם למסמכי התכנית.
<b>6.11</b> <b>שצ"פ עם חניון תת קרקעי</b>	בשטח המיועד לשצ"פ עם חניון תת קרקעי יוקם מבנה חניה בן מספר קומות מתחת לקרקע, ללא פגיעה בשטח הציבורי הפתוח שמעליו.

## 7. פרוט נתוני שטח לבניני ציבור

שרות	מספר כיתות נדרש*	מס' כיתות קיים	מס' כיתות חסרות	שטח קרקע נדרש
מעון יום, גני ילדים	45	14	31	משולב בייעוד אחר: בקומות מסד בבתי מגורים שטח דרוש: 15 ד'
מרכז רווחה	1	-	1 מרכזים	משולב בייעוד אחר: שטח כולל: 1.16 ד'
בית ספר יסודי	65	49	16	: שטח כולל: 6.8 ד'
בית ספר יסודי-לחינוך מיוחד		21	-	-
חטיבת ביניים ועליונה	56	0	56	: שטח כולל : כ-10 ד'
תנועת נוער	2	-	2 מרכזים	שטח כולל: 1.5 ד'
מתנ"ס	מתנ"ס 1	מתנ"ס 1	-	-
בית כנסת	9	7	2 בתי כנסת	שטח כולל : 2.30 ד'
מקווה	1	לא ידוע	1 מקווה	משולב בשטח בית הכנסת: שטח כולל: 1.18 ד'
סה"כ				38 דונם

\* מתוך פרוגרמה לשרותי ציבור לאזור התעשייה תלפיות- עופר אהרון- מדיניות תכנון, עיריית ירושלים.

## ריכוז שטחי שצ"פים ושטחים למבני ציבור

שטח בדונם	בנוי	מבנה ציבור מס' מס'	שטח בדונם	מפותח	שצ"פ מס' מס'	מתחם
0.6	כן	1 *	2.6	לא	1 *	מקור חיים
14.5	חלקית	2 *	5.5	בעבודה	2 *	
9.3	חלקית	3 *	2.0	כן	3 *	
0.9	כן	4 *	0.6	בעבודה	4 *	
0.6	לא	5	10.2	לא	5 *	
1.2	לא	6	1.0	לא	6	
			0.3	לא	7 *	
6.8	לא	8 *	0.2	לא	8	
			3.0	לא	9 *	
<b>33.9</b>			<b>25.4</b>			
			1.7	לא	12	סביב רח' פייר קניג
			1.7	לא	15	
			<b>3.4</b>			<b>סה"כ</b>
1.7	לא	9	4.0	לא	20 *	דרך בית לחם- יד חרוצים
9.6	כן	11 *	6.5	לא	21	
			4.2	לא	22 *	
<b>11.3</b>			<b>14.7</b>			<b>סה"כ</b>
1.7	כן	10 *	1.0	חניה	23	דרך חברון- דרך בית לחם-
0.8	לא	12 *	0.4	כן	24 *	
1.1	כן	13 *	1.9	לא	25 *	
0.4	כן	14 *	1.1	שביל	26	
1.8	כן	15 *	1.6	חניה	27 *	
15.0	כן	16 *	6.5	לא	28	
0.8	לא	17	0.4	כן	29 *	
			0.5	כן	30 *	
<b>21.6</b>			<b>13.4</b>			<b>סה"כ</b>
<b>66.8</b>			<b>56.9</b>			<b>סה"כ שטח בדונם</b>

### שצ"פ מצרניים

שצ"פ	מפותח	שטח בדונם	לצורך פסי הרכבת
22.0	בעבודה	31	מרכז
13.9	בעבודה	32	דרום

\* שטח מאושר בשלמותו או חלקית

## 7. טבלת סיכום נתוני המגורים

<b>א. מגורים - הרצועה המזרחית (בין דרך חברון לדרך בית לחם)</b> (ללא שינוי ייעוד)								
שצ"פ נדרש	שצ"פ מוצע	סה"כ סופי	% מימוש (מהמוצע)	סה"כ מרבי	תוספת	מאושר	קיים	
17	13.4			13.4 דונם	6.5 דונם	-	6.9 דונם	שצ"פ
				21.6 דונם	0.8 דונם		20.8 דונם	מבני ציבור
				1326 יח"ד	338 יח"ד	988 יח"ד	920 יח"ד	מגורים
חוסר של כ-4.4 דונם שצ"פ.								הערות

<b>ב. מגורים - הרצועה המרכזית (בין דרך בית לחם ליד חרוצים)</b> (שינוי חלקי מיעוד תעשייה למגורים)								
שצ"פ נדרש	שצ"פ מוצע	סה"כ סופי	% מימוש (מהמוצע)	סה"כ מרבי	תוספת	מאושר	קיים	
14.2	14.7			14.7 דונם	-	-	14.7 דונם	שצ"פ
				11.35 דונם	1.7 דונם		9.65 דונם	מבני ציבור
				842 יח"ד	611 יח"ד	286 יח"ד	286 יח"ד	מגורים
עודף של 0.5 דונם שצ"פ.								הערות

<b>ג. מגורים - הרצועה המערבית (מקור חיים)</b> (ללא שינוי ייעוד למעט מגרשים בודדים)								
שצ"פ נדרש	שצ"פ מוצע	סה"כ סופי	% מימוש (מהמוצע)	סה"כ מרבי	תוספת	מאושר	קיים	
17	25.4			20.6 דונם			20.6 דונם	שצ"פ
				33.9 דונם	1.8 דונם		32.1 דונם	מבני ציבור
				1290 יח"ד	306 יח"ד	984 יח"ד	594 יח"ד	מגורים
עודף של 8.4 דונם שצ"פ								הערות

## 8. טבלת סיכום נתונים כללי

הערות	נדרש	סה"כ בתכנית	תוספת מוצעת	יעוד מוצע בתכנית זו	מאושר	קיים	יעוד מאושר
שצ"פ מצרני – 68 דונם: 3 פארקים גדולים בגבול המערבי והדרומי של התכנית.	48.2 דונם	56.9 דונם	14.7 דונם	שצ"פ		42.2 דונם	שצ"פ
עודף 32.0 דונם	38.6 דונם	66.8 דונם	4.3 דונם	מבני ציבור		62.5 דונם	מבני ציבור
מס' יח"ד הוא מכסימאלי אחוזי מימוש לא הובאו בחשבון		3455 יח"ד (מאושר + תוספת) כ- 346,000 מ"ר	1255 יח"ד (תוספת) כ- 126,000 מ"ר	מגורים	2200 יח"ד (מאושר) כ- 220,000 מ"ר	1,800 יח"ד (קיים) כ- 180,000 מ"ר	מגורים
השטחים המוצעים הם מכסימאליים אחוזי מימוש לא הובאו בחשבון		מסחר: 460,975 מ"ר תעסוקה: 1,582,925 מ"ר סה"כ 2,043,900 מ"ר	1,198,420 מ"ר	מסחר ותעסוקה	845,480 מ"ר <u>עפ"י תכנית מאושרת 224%</u>	מסחר קיים** בייעודים שונים 116,869 מ"ר תעסוקה קיימת** בייעודים שונים - 133,923 מ"ר • (משרדים: 118,768 מ"ר, • תעשייה מתקדמת: 15,155 מ"ר)	תעשייה ומסחר
			הפחתת שטחי תעשייה ומלאכה: 845,480 מ"ר			סה"כ קיים: 250,792 מ"ר תעשייה קלה קיימת: 136,393 מ"ר מלאכה קיימת: 144,341 מ"ר סה"כ תעשייה קלה ומלאכה קיימות: 280,734 מ"ר	

\* עפ"י נתוני ארנונה לשנת 2008.

\*\* נתונים מתוך צוות תכנית אב לתחבורה – מר צ'רלס קון, מח' מדיניות התכנון ירושלים.

הערה:

חושב עפ"י 2.8 נפש ליח"ד ו 4 מ"ר שצ"פ לאדם - עבור יח"ד קיים  
חושב עפ"י 3.8 נפש ליח"ד ו 5 מ"ר שצ"פ לאדם – עבור יח"ד מוצע.