

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### עקרונות תכנון

### תכנית אב ארנונה - תלפיות

ירושלים	מחוז
ירושלים	מרחב תכנון מקומי
תכנית אב	סוג תכנית

**כללי**

תכנית אב לשכונת ארנונה – תלפיות בירושלים הינה תכנית מנחה לאזור בשטח של כ- 527 דונם השטח כולל את שטח שכונת ארנונה ותלפיות בין הרחובות: מצפון רחוב ינובסקי, מדרום רחוב אשר וינר, ממזרח רחוב ים המלח וממערב דרך חברון. תכנית האב מבקשת לשמר את אופי שכונת ארנונה – תלפיות כשכונה בעלת אופי פרברי עם איכויות טבע עירוני ונוף. שכונה אשר בשל המבנה הטופוגרפי בה מאפשרת מבט עד ים המלח ממזרח ולמערב ודרום העיר. נשאף לשמר ולחזק את הגרעין ההיסטורי בשכונה המבוסס על תכנית קאופמן בנוסף לבניינים וערכים היסטוריים בשכונה לשימור באמצעות קביעת הנחיות לשימור, בינוי, חיזוק ותוספות בנייה. התכנית מציעה חלוקה למתחמים בהם מפורטים עקרונות התכנון וההרחבה. התכנית מסמנת שלושה אזורים המיועדים להתחדשות עירונית: ציר דרך חברון (בגדה המזרחית בלבד), מתחם שלום יהודה וחלק מציר עין צורים.

**תחום תכנית האב:**

ממערב, דרך חברון מהווה עורק תנועה ראשי, ומעבר לו אזור המוגדר כשיכוני תלפיות. מצפון רחוב דניאל ינובסקי עם שטח המיועד למתקן דיפלומטי הידוע כ- "מתחם אלנבי" ומזרחית לרחוב ים המלח שטח המשמש לקונסוליה האמריקאית. בשני המתחמים הדיפלומטים הללו יש הנחיות בנייה ומגבלות של בנייה לגובה מירבי של 21 מ' (עד 7 קומות) ברדיוס של 300 מ' מגבולות המגרשים הנ"ל. מדרום-מזרח לתחום תכנית האב אושרה תכנית "מורדות ארנונה". מזרחית לרחוב בית"ר ממוקמת שכונת ארנונה הצעירה שנבנתה בין השנים 1990-2000. דרומית לתכנית הולך ונבנה בימים אלה פרויקט מקב"ת רמת רחל, המהווה מעין שכונה חדשה בשכונת לשכונת ארנונה.

**מצב מוצע בתכנית האב:**

תכנית האב מושתת על חלוקה ל- 6 מתחמי בינוי וקובעת להם הנחיות תכנון ייחודיות בהתאם למאפייני הבינוי שלהם:

1. מתחם עין צורים – ציר ירוק לשכונה אשר עקרונות הבינוי והשטחים הפתוחים יפורטו בהמשך.
2. מתחם שלום יהודה – מתחם להתחדשות עירונית אשר ייבחן בתכנית מפורטת.
3. מתחם דרך חברון – מתחם להתחדשות עירונית אשר ייבחן בתכנית מפורטת.
4. מתחם שכונת ארנונה – אזור לא לציפוף אשר יחולו בו הוראות בינוי מצומצמות.
5. מתחם שכונת תלפיות – עקרונות בינוי בהתאם להנחיות תכנית מתאר ו/או תמ"א 38 ו/או שימור. כולל הוראות פרטניות למתחמים הדיפלומטיים: מתחם הקונסוליה ומתחם שגרירות עתידית (מתחם אלנבי).

הערה: התכנית הינה תכנית אב ואין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות. ההוראות שיפורטו להלן מבקשות לקבוע עקרונות תכנון לקידום תכניות והיתרים מכוח תכניות תקפות והיתרים ומתוקף תמ"א 38 ולהוות המדיניות התכנונית המנחה תכניות מפורטות בתחומה - בתחום תכנית האב, בהתייחס לתשתית צרכי הציבור, החינוך, מערך התנועה והחנייה, המרחב הציבורי והשטחים הפתוחים בשכונה על ידי קביעת עקרונות בינוי למתחמים השונים.

יודגש כי מספר יח"ד הפוטנציאלי המופיע במסמכי ונספחי תכנית האב הינו תיאורטי ומשקף את מלוא הקיבולת לשכונה עד שנת 2030.

עפ"י הערכת הצוות התכנוני מדובר בפועל בצפי מימוש של 5% בשנה.

כחלק מראיית הפיתוח השכונתי הכולל במסגרת הוראות התכנית ונספחיה התכנית מציעה סל פרויקטים לשדרוג המרחב הציבורי בכל תחומי התכנית, טיילת, שבילי אופניים, גינות משחק, פיתוח ציר עין צורים וכו. סל פרויקטים מהווה נספח לתכנית וביצועו יהווה השלמת נדבך משמעותי בפיתוח השכונה וחיזוק האיכויות המרחביות שבתחומה.

סעיף	פירוט	עמוד
<b>1</b>	<b>זיהוי וסיווג תכנית האב</b>	<b>5</b>
1.1	שם התכנית	5
1.2	שטח התכנית	5
1.3	מהדורות	5
1.4	סיווג התכנית	5
1.5	מקום התכנית	5
1.6	יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות	7
1.7	מסמכי התכנית	8
1.8	בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע	10
1.9	הגדרות בתכנית	12
<b>2</b>	<b>מטרת התכנית ועיקרי הוראות</b>	<b>12</b>
2.1	מטרת התכנית	12
2.2	עיקרי הוראות התכנית	13
2.3	נתונים כמותיים עיקריים בתכנית	13
<b>3</b>	<b>טבלת יעודי קרקע בגיליונות התכנית</b>	<b>14</b>
3.1	יעודי קרקע מוצעים בתכנית האב	14
<b>4</b>	<b>מרקמי ומתחמי תכנון – שימושים והוראות</b>	<b>16</b>
4.1	מתחם מס' 1. עין צורים	16
4.2	מתחם מס' 2. מתחם שלום יהודה	18
4.3	מתחם מס' 3. התדשות עירנות – דרך חברון	21
4.4	מתחם מס' 4. מתחם ארנונה	24
4.5	מתחם מס' 5. מתחם תלפיות	26
<b>5</b>	<b>טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>הוראות נוספות</b>	<b>30</b>
6.1	שימור	30
6.2	שימור ושיקום נופי	32
6.3	נצפות נראות וצל	32
6.4	ניקוז מי נגר	32
6.5	עלים וצמחיה	32
6.6	שטח ציבורי פתוח	33
6.7	פרטי פיתוח	34
6.8	מסחר	34
6.9	דרכים	34
6.10	הנחיות למגבלות במתחמים דיפלומטיים	37
6.11	צרכי ציבור	37
6.12	עתיקות	38
<b>7</b>	<b>ביצוע תכנית האב</b>	<b>39</b>
7.1	שלבי ביצוע	39
7.2	מימוש התכנית	39
<b>8</b>	<b>חתימות</b>	<b>39</b>

## תכנית האב כוללת:

- הנחיות תכנון ובינוי.
- קביעת מתחמים להתחדשות עירונית
- איתור שטחים למבנים ומוסדות ציבור באזורים השונים של השכונה ובקרבתה.
- פיתוח שצ"פים ומרכזי חינוך וקהילה בחלקי השכונה השונים.
- קביעת הנחיות לפיתוח טיילת, ציר אופניים וטיפול במרחב הציבורי כולל עקרונות לנטיעה.
- שינוי במערך התנועה והחנייה בצירים מרכזיים, באזורים להתחדשות עירונית ובמתחם עין צורים על מנת לתת מענה לבעיות תנועה קיימות בין הצירים המרכזיים.
- הנחיות שימור.

1.1 שם התכנית שם התכנית תכנית אב ארנונה - תלפיות

1.2 שטח התכנית תכנית אב ארנונה-תלפיות 527 דונם

1.3 מהדורות שלב דיון בוועדה מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית אב

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא התכנית אינה סטטוטורית ומנחה בלבד

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ל"ר

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ל"ר

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
קואורדינאטה X 221000  
קואורדינאטה Y 628500

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית נמצא צפונית לקיבוץ רמת רחל; דרומית לרחוב ינובסקי; מזרחית לדרך חברון ומערבית לשכונות ארנונה הצעירה ומורדות ארנונה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ירושלים

שכונה ארנונה – תלפיות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	99-, 97, 92, 91, 88, 75-80, 73, 58-71, 38-42, 32-36, 2-30, 104	חלק מהגוש	מוסדר	30114
	87-, 84-85, 80-82, 77-78, 61-75, 59, 31-54, 23-29, 1-21, 128-, 125-126, 121-122, 118-119, 116, 112, 105-109, 94, 131	כל הגוש	מוסדר	30115
	,75-78, 60-66, 52-59, 43-46, 32-36, 30, 28, 22, 9-11, 2-3, 111-130, 106-109, 100106, 98-99, 90-93, 86-88, 81-84	כל הגוש	מוסדר	30116
	,87-91, 84-85, 82, 80, 77-78, 69-75, 51-61, 31-49, 1-28, 120-124, 111-118, 108-109, 100-104, 95-97	כל הגוש	מוסדר	30117
	83-85, 79-81, 70-77, 61-63, 46-49, 22-29, 5-14, 1	חלק מהגוש	מוסדר	30118
	140-, 119, 115, 112, 92-93, 60-61, 58, 36, 34, 4-31, 1, 2, 175-, 173, 171, 162-169, 156-160, 149-152, 143-147, 141, 191-195, 178-188, 176	כל הגוש	מוסדר	30119
	,164, 162, 160, 142, 123, 120-121, 116-118, 99, 87, 54-60, 187-, 185, 183, 181, 179, 177, 175, 172, 170, 168, 166, 208, 206, 204, 202, 200, 198, 196, 193-194, 191, 188, 231, 229, 227, 225, 223, 218, 220, 216, 214, 212, 0210, 263, 261, 258, 256, 254, 252, 250, 245, 243, 241, 239, 285, 283, 281, 279, 277, 275, 273, 271, 269, 267, 265, 307, 305, 303, 301, 299, 297, 295, 293, 291, 289, 287, 344, 321, 319, 317, 315, 316, 311, 309	חלק מהגוש	מוסדר	30139

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	

תכנית האב הינה פירוט של תכנית המתאר ירושלים 2000, מבחינת הנחיית תכנית המתאר לערוך תכניות לשכונות. תכנית זו מציעה בגבולות התכנית תכנון מפורט יותר וברזולוציה גבוהה יותר מתכנית המתאר.

**אוכלוסייה:**

עפ"י נתוני למ"ס לשנת 2012 קיימות כיום בשכונת ארנונה-תלפיות 2,666 יח"ד. עפ"י תחשיב של 2.5 נפש ליח"ד סך התושבים בשכונה עומד על: 6,665 כ- תושבים. ראה תחשיב בנספח פרוגרמתי נספח מס. 17 נספח מס. 17 להלן כולל את החומרים הבאים:  
 טבלה מס. I הכוללת מפת מפתח גוש/חלקה בגבולות תכנית האב  
 טבלה מס. II הכוללת תחשיב יח"ד קיים מול מוצע  
 טבלה מס. III תחשיב מבני ציבור

**מצב מאושר בגבולות התכנית:**

ראה קומפילציית מצב סטטוטורי מאושר בנספח מס. 2 במסמכי התכנית האב.

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר גיליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות
הוראות תכנית אב ארנונה-תלפיות	מחייב	ל"ר		08.08.17	ארכטיק אדריכלים			תקנון התכנית	
תצ"א גבולות התכנית נספח מס. 1	מנחה	ל"ר	1	22.03.17	ארכטיק אדריכלים			-	
מצב סטטוטורי מאושר נספח מס. 2	מנחה	1:2500	1	08.08.17	ארכטיק אדריכלים			יעודי קרקע מאושרים ותכניות מאושרות	
מצב מוצע נספח מס. 3	מנחה	1:2500	1	08.08.17	ארכטיק אדריכלים			קומפילציה נספחי הבינוי בתכנית האב	
חתכים נספח מס. 4	מנחה	1:2500	1	22.03.17	ארכטיק אדריכלים			הנחיות בינוי בציר עין צורים ראה חתכים במרחבי התכנית בחומר רקע: סקר מצב קיים, נספח מס' 18	
מתחמים ושימושים נספח מס. 5	מנחה			20.06.17	ארכטיק אדריכלים			-	
מתחמי בינוי נספח מס. 6	מחייב	1:1250	1	06.07.17	ארכטיק אדריכלים			חלוקה בהתאם לאופי בינוי והנחיות תכנית מתאר	
גבהים וקומות נספח מס. 7	מחייב	1:2500	1	06.07.17	ארכטיק אדריכלים			מס' קומות עפ"י הנחיות מתאר ומגבלות רדיוס ממתחמי מקונסוליה/שגרירות כולל טבלה: מס. IV לתחשיבי יח"ד באזורים שהוגדרו מתחמים לפינוי בינוי: קיים/מוצע	
נספח שימור נספח מס. 8	מחייב	1:2500	1	22.03.17	שפירא אדריכלים ארכטיק אדריכלים			תכנית שימור לשכונה	
תיק תיעוד שכונתי נספח מס. 9	רקע	ל"ר	118	08.08.17	שפירא אדריכלים			-	



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר גיליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות
הנחיות למבנים לשימור מחמיר נספח מס. 10	מחייב	ל"ר	33	08.08.17	שפירא אדריכלים ארכטיק אדריכלים			-	
נוף ומרחב ציבורי גיליון מס. 11	מנחה	1:2500	1	26.03.17	מוריה סקלי – נוף ארכטיק אדריכלים		תכנית פיתוח נוף והמרחב הציבורי		
סל פרויקטים נספח מס. 12	מנחה	ל"ר	16	26.03.17	מוריה סקלי -נוף ארכטיק אדריכלים		-		
תנועה נספח מס. 13	מנחה	1:1250	1	08.08.17	רולי פלד הנדסת כבישים		תנועה וחניה כולל מערך הכבישים		
מתחמי תכנון מפת מפתח נספח מס. 14	מנחה	ל"ר	1	08.08.17	ארכטיק אדריכלים אורית ברוור בן-דוד		-		
מבני ציבור מפת מפתח נספח מס. 15	מנחה	ל"ר			ארכטיק אדריכלים		כולל טבלה: מס. III לתחשיב הפרשות למבנים לצרכי ציבור		
שצ"פ מפת מפתח נספח מס. 16	מנחה	ל"ר			מוריה סקלי - נוף ארכטיק אדריכלים		כולל טבלה: מס. I לתחשיב שטח ציבורי פתוח		
פרוגרמה ומבני ציבור נספח מס. 17	מנחה	ל"ר	6	14.03.17	זאב ברקאי יועץ כלכלה ופרוגרמה מריאנה סיגלוב		כולל טבלה: מס. II לתחשיב יח"ד: קיים/מוצע		
חומר רקע: סקר מצב קיים נספח מס. 18	-	ל"ר	78	18.03.15	ארכטיק אדריכלים		סקר מצב קיים המחולק לפרקים נושאים: נוף, תחבורה ודרכים, שימור, חברה וכלכלה ואדריכלות		

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל אגף	עיריית ירושלים	עפר גריידינגר האגף לתכנון עיר	-	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא 1	02-6297678	02-6296453	grofer@jerusalem.muni.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) .

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	טלפון	פקס	דוא"ל
עיריית ירושלים	עפר גריידינגר האגף לתכנון עיר	-	עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא 1	02-6297678	02-6296453	grofer@jerusalem.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

ל"ר

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נילי-רננה חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים	ירושלים 9104601	ינאי ת.ד. 4635	6	02-5619791	02-6259797	<a href="mailto:office@arcticarc.com">office@arcticarc.com</a>
יועץ תנועה	מהנדס	רולי פלד	-	הנדסת תחבורה ותנועה	ירושלים 9350316	יפתח	4	02-6734472	073-7263070	<a href="mailto:roshfeld@gmail.com">roshfeld@gmail.com</a>
אדריכלות נוף	אדריכלית נוף	עדי לוי-טראו	-	מוריה-סקלי סטודיו נוף ואדריכלות	תל אביב 6520115	מונטפיורי	42	03-5664006	03-5664005	<a href="mailto:office@morja-sekely.co.il">office@morja-sekely.co.il</a>
יועץ שימור	אדריכל	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים 9339069	לייב יפה	38	02-6255520	15326255520	<a href="mailto:shapiroarch6@gmail.com">shapiroarch6@gmail.com</a>
ייעוץ פרוגרמה וכלכלה	כלכלן	זאב ברקאי	-	יועץ כלכלי	ירושלים 9218102	ארלזורוב	10/23	02-5631087	02-5672021	<a href="mailto:zevbar@012.net.il">zevbar@012.net.il</a>
ייעוץ חברתי ושיתוף ציבור	דר'	אורית ברור בן-דוד	-	חברה ושיתוף ציבור	גבעת יאשיה 9982500	ת.ד. 128	-	02-9991949	02-9991950	<a href="mailto:oritbbd@gmail.com">oritbbd@gmail.com</a>

שטח לבינוי מוגבל; תחום הבינוי	כלל האזורים בתכנית המופיעים בתוך רדיוס 300 מ' מקונסוליה ו/או בניין שגרירות עתידי לארצות הברית.
מרקם בינוי	אזורים בתחום השטח המבונה, החולקים מאפיינים דומים מבחינת הבינוי הקיים, מיקומם ביחס לתקופה ההיסטורית בה נבנו, מיקום בטופוגרפיה וכו', ואשר להם מייחדת התכנית הנחיות בינוי באשר לזכויות הבניה, גובה הבניה ותכנית הבניה המותרים באזורים אלה כמופיע בנספח שימור, נספח מס' 8, תיק שימור שכונתי, נספח מס' 9 והנחיות למבנים בקטגוריית שימור מחמיר, נספח מס' 10 כולל את סקר מצב קיים, נספח מס. 18.
מתחמי תכנון	אזורי משנה בתחום התכנית על פי חלוקה קטגורית לאופי זכויות בנייה. למעט נושא שימור הנקבע עפ"י המסומן בנספח השימור, נספח מס' 8 והנחיות למבנים בשימור מחמיר, נספח מס. 10
המרחב הציבורי	כלל יעודי הקרקע בתכנית, שאינם מגורים (שטחים למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, משעולים ו/או שבילי הולכי רגל, שטחים למסחר, ושטח ליעוד משולב) המפורטים בנספח נוף ומרחב ציבורי, נספח מס' 11 ופרק הנוף בסקר מצב קיים, נספח מס' 18.
תחום בינוי היסטורי	השטחים בהם מצויים מבנים ושרידי מבנים היסטוריים עפ"י הגדרת נספח השימור, נספח מס' 8 וקו העיר ההיסטורית בהתאם לתכנית המתאר לירושלים המסומן בו וכן בהתאם למצב סטטוטורי מאושר, נספח מס' 2.
שטח לא לציפוף	כולל את שכונת ארנונה כמופיע בתכנית המתאר לירושלים 2000, למעט התוספות הכלולות במעטפת הבינוי הקיים ו/או בהתאם להחלטות המפורטות: ציר עין צורים מתחמים מס. 1-2 ומתחם דרך חברון מתחם מס. 3 בשטח שכונת ארנונה בהתאם למפורט בתכנית המתאר לירושלים.
שטח למסחר קמעוני	שטח בקומות הקרקע של מבני המגורים אשר ניתן לאפשר בו שימוש למסחר בהיקף שכונתי כדוגמת: מכולת שכונתית עד 200 מ"ר, בית קפה, משרד או קליניקה.
שמיים פתוחים	שמיים פתוחים: בשדרות עין צורים יהיה אור שמש ישיר בלפחות מ 50% מרוחב השצ"פ בשדרה. בפיתוח המרחב הציבורי יש חשיבות לנטיעת עצים הנטועים בשמש ישירה.

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

קביעת הוראות בינוי לתוספות בנייה, לשימור, לציפוף ולהתחדשות עירונית בשכונת ארנונה-תלפיות. כיוון שהתכנית הינה תכנית אב, אין ביכולתה לפגוע בתכניות תקפות, ההוראות להלן מבקשות להנחות את רשויות התכנון כיצד להפעיל את שיקול דעתה בעת אישור תכניות ומתן היתרים, כולל היתרים מכח תמ"א 38 לסעיפיה.

## 2.1 מטרת התכנית

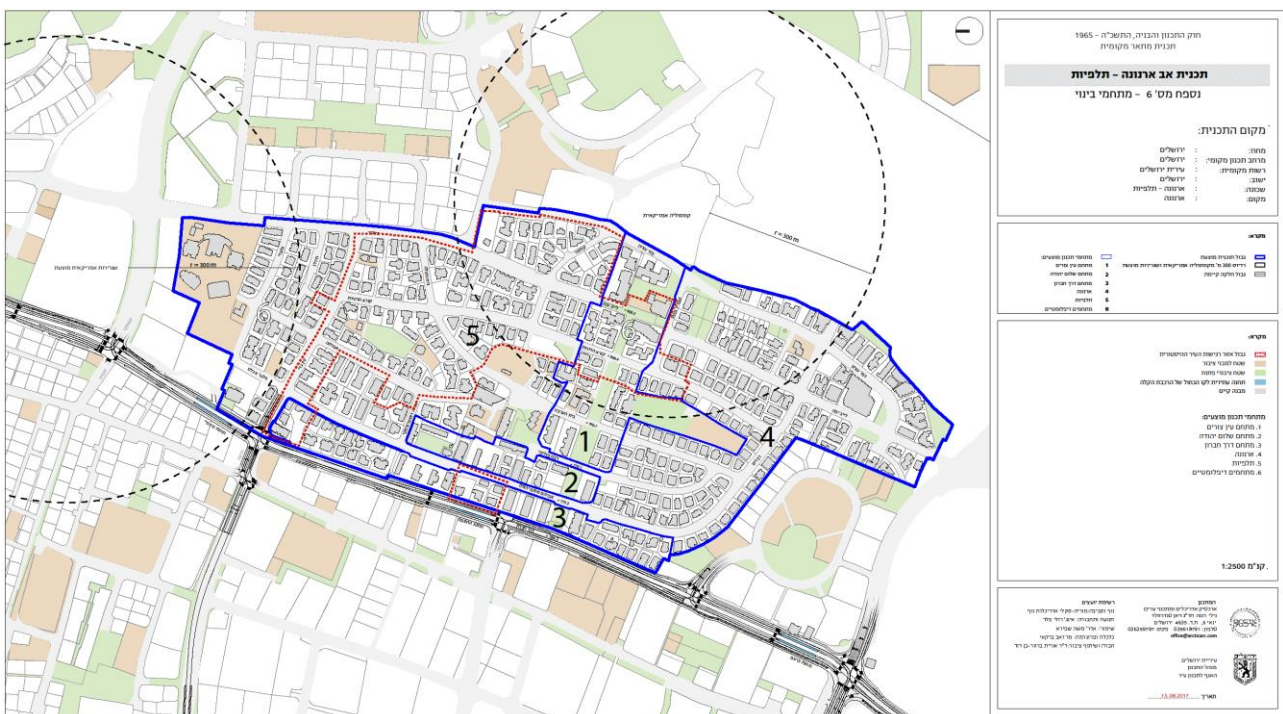
קביעת מדיניות עירונית, שאינה סטטוטורית, לקידום תכניות בתחום התכנית בעניין ייעודי הקרקע, שימוש קרקע, נפחי הבינוי ומאפייניו, התוויית מערכת הדרכים, שטחי הציבור ומאפייני השטחים הפתוחים והמרחב הציבורי.

- א. קביעת מערך יעודי הקרקע בתחום תכנית האב למגורים, מסחר, מבני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. קביעת אזורי בינוי על פי מרקמי הבינוי השונים, וקביעת הנחיות לתכניות מפורטות במרקמים השונים.
- ג. קביעת הנחיות למתחמי התחדשות עירונית.
- ד. קביעת הנחיות בינוי למתחמים באזורי מגבלות מתקנים דיפלומטיים.
- ה. קביעת הנחיות בינוי למרקמי ומתחמי תכנון.
- ו. קביעת מתחמים להנחיות בתכניות מפורטות עבור יעודי הקרקע השונים.
- ז. קביעת הנחיות לשימושים המותרים ביעודים השונים.
- ח. קביעת הנחיות להתוויית דרכים ומערכת התנועה.
- ט. קביעת הנחיות לשטחים ציבוריים פתוחים.
- י. קביעת הנחיות למרחב הציבורי.
- יא. קביעת הנחיות למבנים לצרכי ציבור.
- יב. קביעת הוראות חנייה.
- יג. קביעת הנחיות רקע לתכניות מפורטות.
- יד. קביעת הנחיות להיתרים מתוקף תמ"א 38.
- טו. קביעת הנחיות בנושאי שימור בתחום הבינוי, שימור אלמנטים בנוף, שימור רחובות ושימור מתחמי.

2.3 ננתונים כמותיים עיקריים בתכנית

כ – 527 דונם

שטח התכנית בדונם



יעוד	תאי שטח עפ"י צבעי מבא"ת:
מגורים: מגורים ב' מגורים ג'	חרדל כתום
מבנים ומוסדות ציבור	קיים: חום מוצע: חום עם מסגרת בצבע סגול ביטול: מסגרת בצבע חום בתוך היעוד הקיים/מוצע
שטח ציבורי פתוח שטח פרטי פתוח	ירוק בהיר ירוק עם מסגרת בצבע כחול
מסחר	קיים: אפור מוצע: אפור עם מסגרת בצבע כחול חזית מסחרית: אפור עם קו סגול
אזור משולב: מסחר, מבני ציבור ומגורים	צבע יעוד המגורים עם פסים אלכסוניים בצבע אפור וחום
דרכים	קיימת או מאושרת: צבע חול מוצעת: אדום
שבילי הולכי רגל ו/או משעולים	קיים: קו מקוטע בצבע ירוק מוצע: קו מקוטע בצבע צהוב
שבילי אופניים	מתוכנן: קו סגול עם סימון אופניים מוצע: קו סגול מקוטע בצבע סגול
טיילת	קו רציף בצבע וורוד
רגישות היסטורית	קו אדום נקודה קו נקודה

סימון בנספח	יעוד	
גבול שטח ציבורי פתוח מתכנית מאושרת	ל"ר	
מבנים ומוסדות ציבור מתכנית מאושרת/קיימים	חום	
גבול מבנים ומוסדות ציבור מוצעים	חום עם קו מסגרת סגול	
שטח ציבורי פתוח מעבר לקו הכחול	חום בהיר	
גבול רגישות עיר היסטורית	קו אדום מקוקו	

	<b>יעוד</b>	<b>סימון בנספח</b>
	קו אדום מקוקו	חריגה מגבול בינוי בתכנית מתאר 2000
כולל מספר	מרובע בצבע אדום	מבנה לשימור א
כולל מספר	מרובע בצבע כתום	מבנה לשימור ב
כולל מספר	מרובע בצבע סגול	מבנה לשימור ג
	צביעת אזור בצבע תכלת	מרקם לשימור

**כללי:** תכנית האב מגדירה 5 מתחמי בינוי בתחומי התכנית. המתחמים מייצגים מאפיינים של זכויות בניה, גובה בניה הכולל גם הגבלות גובה וכן מאפיינים נוספים כגון שימור ומתחמים להתחדשות עירונית שנקבעו על פי מאפייני השטח ומצב הבינוי הקיים באותו אזור. החלוקה למתחמים נעשתה בהתאם לסקר מצב קיים, ראה נספח (רקע) מס' 18 המציג מתחמים המאופיינים במאפיינים מרקמים, טופוגרפיים, ומאפייני שימור שונים כמופיע בפירוט המתחמים בנספח מס. 5

4.1 מתחם מס. 1: <b>עין צורים</b>	
<b>תיאור</b>	המתחם המסומן במס. 1 בנספחי הבינוי ממוקם לאורך רחוב עין צורים מרחוב כפר עציון ועד דרך חברון. מתחם זה כלול בהוראות המרקמים הבאים: 1. חלקו בתחומי העיר ההיסטורית עפ"י הגדרתה בתכנית המתאר לירושלים (בהכנה) 2. בנייה חדשה 3. מגבלות מתקנים דיפלומטים
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים עפ"י הגדרתם בתכניות מאושרות
<b>ב.</b>	מסחר קמעוני ו/או תעסוקה במבנים ייעודיים ובחזיתות מסחריות כחלק ממערך המגורים, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.
<b>ג.</b>	מבני ציבור עפ"י הגדרתם בתכניות מאושרות.
<b>ד.</b>	שטחים ציבוריים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות וכוללים מעברים להולכי רגל ו/או משעולים
<b>ה.</b>	דרכים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות.
<b>ו.</b>	הנחיות למתחמים דיפלומטיים
<b>4.1.2 הנחיות</b>	
<b>4.1.2.1 תוספת קומות ו/או הרחבות: במתחם 1</b>	
<b>א.</b>	<b>תכסית</b> 1. בהתאם למפורט בטבלה מס. 5. 2. בתוספות בנייה במגרשים עם מבנים לשימור לסוגיהם ו/או באזור מרקמי לשימור ראה הנחיות שימור בסעיף הוראות נוספות 6.1 שימור. 3. בבניינים קיימים התכסית תהיה על פי הבניין הקיים ותוספות אפשריות עבור תוספות על פי תמא 38 כולל ממדים.
<b>ב.</b>	<b>קוי בניין</b> בהתאם למפורט בטבלה מס. 5 ובסעיף 6.1 בבניינים שסווגו כמבנים לשימור (בהתאם לקטגוריה השימורית והנחיותיה).
<b>ג.</b>	<b>גובה בנייה</b> 1. בהתאם למפורט בטבלה מס. 5 2. לא תינתן תוספת בנייה שמעבר לשתי קומות על בניין קיים. במידה ותוגש הצעה למיצוי זכויות בהתאם למדיניות במקומות בהם ניתן לבנות מעבר ל- 6 קומות תחוייב בנייה חדשה. 3. תינתן עדיפות לבניית אגפי תוספת בחזית אחורית ובחזיתות צידיות. 4. לא תתאפשר בניית מרחבים מוגנים לחזית עין צורים. 5. מתקנים טכניים ימוקמו במידת האפשר בתת הקרקע ושיפוליה.
<b>ד.</b>	<b>שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים</b> 1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תיעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת בנייה לא חוקית ו/או בנייה עם מפגע עיצובי, כולל הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת – והכל לפי הנחיות מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה. 2. הגשת היתר הבנייה תמנף שדרוג המפגעים העיצוביים או בנייה לא חוקית כחלק משיפור חזות המרחב הציבורי.



ה.	חנייה	<p>1. פתרונות החנייה יהיו בהתאם לתקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. פתרונות החנייה לתוספת יהיו בתוך גבולות המגרשים בלבד ובמידת האפשר במפלס תת הקרקע.</p> <p>3. כניסות לחניות יאפשרו רציפות מיטבית למעבר חופשי ונח להולכי הרגל במרחב הציבורי.</p>
ו.	עצים ונטיעות	<p>הנחיות לטיפול בשצ"פ כולל הנגשתו ואת ההנחיות לנטיעות ראה בנספח נוף, נספח מס. 11 ופירוט בסעיף 6.2, 6.3, 6.4 ו- 6.5.</p>
ז.	מסחר	<p>בתחום מתחם עין צורים, בחזיתות הפונות למרחב הציבורי ו/או לחזית רחוב הניצב לשדרה יתאפשר בקומת הקרקע שימוש סחיר קמעוני למסחר ו/או תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים, תוך אבטחת שימוש ציבורי בשצ"פ בשדרות עין צורים לרווחת הכלל. תתאפשר ארקדה ו/או מצללה בנויה עד לקו בניין 0 למיצוי השימוש במרחב הציבורי. יודגש החתך המוצע בין צידה הדרומי לצידה הצפוני של השדרה כמופיע במסמכי הנוף. תדורגנה הקומות כך שלא תהייה חזית החוסמת את השדרה מאור שמש. לא תתאפשר חזית זקופה של יותר מ-2 קומות רצופות כלפי שדרות עין צורים על מנת לאפשר מרפסות גג הפונות לציר המרחב הציבורי.</p>
ח.	שימור	<p>בהתאם למסומן בנספח השימור, נספח מס. 8. במתחם מס. 1 מופיע בניין אחד לשימור מחמיר, בניין מס. 01 בכרטסת השימור – על כל ההנחיות המתחייבות ומפורטות. יודגש כי ציר עין צורים הינו ציר היסטורי בהתאם לתכנית קאופמן לשכונה. התכנית מבקשת לשמרו כעורק ראשי במרחב הציבורי ולאפשר פעילות לצידו. תיק תיעוד שכונתי והוראות למבנים משימור מחמיר בנספחים מס'. 8, 9 ו- 10 נותן הנחיות לנושא שימורי זה.</p>
ט.	מרחב ציבורי	<p>1. קומת המסד מסחרי בגובה קומה מירבי של 5 מ' עבור שימושים מסחריים/ציבוריים בהתייחס לציר והממשק בניהם, תוך הפרדה בין המגורים לבין השימושים המסחריים/הציבוריים בקומת המסד, והמרחב הציבורי ביניהם.</p> <p>2. פתרונות להפרשי גבהים בין המפלס הגובל בציר לבין השטח הפתוח במגרש לאורך הציר. ככל הניתן, פתרונות יינתנו בתחום הבניין או לחילופין כפתרונות המשכיים לאורך כל חזית הבניין. בקבוצת המגרשים הדרומיים, בין הרחובות קורא הדורות ובית הערבה יתוכנן מעבר, ברוחב מינימלי של 5.0 מ' (בעדיפות במגרש אחד) ליצירת קישוריות בין ציר עין צורים והמגרש הציבורי מדרום.</p> <p>3. המרחב הציבורי יוגש לטובת שימוש אקטיבי של תושבי השכונה. לטובת זאת קו הבניין הקדמי לכיוון רחוב עין צורים (ציר ירוק) יהא: 0-3 כאשר 0 באם תבוצע ארקדה של 3 מ' כאשר לא תיבנה ארקדה אך תתאפשר סגירת חורף במקומה בהתאם לתדריך לסגירות חורף והוצאת כסאות ושולחנות בעיריית ירושלים. יתאפשר שימוש בקומת המסד לשימוש מסחרי קמעוני בגובה קומה מירבי של 5 מ' עבור שימושים מסחריים/ציבוריים בהתייחס לציר והממשק בניהם, תוך הפרדה בין המגורים לבין השימושים המסחריים/הציבוריים בקומת המסד, והמרחב הציבורי ביניהם (ראה הגדרה לשטח מסחרי קמעוני בסעיף 1.9 בהגדרות הכתנית).</p>
י.	איחוד וחלוקה	<p>אין התנגדות לביצוע איחוד וחלוקה במתחם זה בתנאי שיהיו רק במגרשים להתחדשות עירונית. במגרשים לתוספת עפ"י תמ"א 38 לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי המתחם למעט המקרים בהם יתבקש איחוד חניונים במפלס תת הקרקע לשתי חלקות.</p>
<b>4.1.2.2</b>		<b>בנייה חדשה: מתחם 1</b>
א.	תכסית	<p>בהתאם למפורט בטבלה מס. 5.</p> <p>תכסית תת הקרקע מירבית תעמוד על 80% משטח המגרש. 20% נותרים יאפשרו שתילה וגיבון מתאים בהתאם להנחיות נופיות הכוללות מצע לחלחול מי נגר עילי. ראה סעיפים נופיים נוספים בהוראות בפרק 6.</p>

ב. קוי בניין	בהתאם למפורט בטבלה 5 (ראה אבחנה בין בניינים הגובלים בשדרות עין צורים ובמגרשים עורפיים). ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.1 ב'.
ג. גובה בנייה	<p>1. בחזית דרומית של ציר עין צורים תתאפשר בנייה של עד 8 קומות</p> <p>2. בחזית צפונית של ציר עין צורים תתאפשר בנייה של עד 10 קומות</p> <p>3. יש לוודא קוי בניין בקומות עליונות בנסיגה של 2 מ' בחזית ליצירת מרפסות לכיוון רחוב עין צורים ולאבטחת מימוש ההנחייה התכנונית כמופיע בנספח 11-נף לשמירת שמיים פתוחים ומניעת צל על השלד הירוק כאשר תופיע נסיגה הדרגתית של 2 מ' לחזית קדמית בקומות 5, 8 ו-10 לפחות.</p> <p>4. לא תתאפשר חזית זקופה של יותר מ-2 קומות רצופות כלפי שדרות עין צורים על מנת לאפשר מרפסות גג הפונות לציר המרחב הציבורי.</p> <p>5. על מגיש התכנית יהא להציג הדמייה לגופי התכנון בעת קידום התכנון לעניין נסיגה, שמירת שמיים פתוחים, כמוגדר בסעיף 1.9, למניעת צל על השלד הירוק וטיפול בקומת הקרקע והכניסה לחנייה.</p> <p>6. במגרשים המופיעים בתוך מגבלות מתקנים דיפלומטיים: גובה הבינוי המירבי יעמוד על 7 קומות או 21 מ' מירבי.</p>
ד. תמהיל יח"ד	20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
ה. חנייה	<p>1. בהתאם לסעיף 4.1.2.1 ה'.</p> <p>2. ניתן לאחד מגרשי חנייה בין חלקות מצרניות בהתאם לסעיף 4.1.2.1 י'.</p> <p>3. בבנייה חדשה תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן הנדרש) לטובת רכבים נוספים בסביבה.</p>
ו. עצים ונטיעות	בהתאם לסעיף 4.1.2.1 ה'.
ז. מסחר	בהתאם לסעיף 4.1.2.1 ז'.
ח. שימור	בהתאם לסעיף 4.1.2.1 ח'.
ט. מרחב ציבורי	בהתאם לסעיף 4.1.2.1 ט'.
י. מבני ציבור	כל המגרשים החומים כולל השטחים הנדרשים בבנייה חדשה יפורטו במסמכי התכנית המפורטות ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים והוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
יא. איחוד וחלוקה	בהתאם לסעיף 4.1.2.1 י'.
<b>4.2</b>	<b>מתחם מס. 2 – מתחם שלום יהודה</b>
	תיאור: מתחם להתחדשות עירונית בדרום עד ציר עין צורים בצפון רח' דוסטרובסקי, ממערב לאורך רחוב אברהם שלום יהודה וממזרח רח' רבנו פוליטי. מתחם זה כלול בהוראות הבאות: מתחמים להתחדשות עירונית אשר יידונו בתכניות מפורטות.
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים:</b>
א.	מגורים עפ"י הנחייתם בתכניות מאושרות
ב.	מבני ציבור על פי הגדרתם בתכניות מאושרות
ג.	מסחר בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעוני, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.
ד.	כל שימוש אחר המוגדר בתכניות המאושרות במקום.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות:</b>
<b>4.2.2.1</b>	<b>תוספת קומות ו/או הרחבות: במתחם 2</b>

א.	תכסית	בבניינים קיימים התכסית תהיה על פי הבניין הקיים ותוספות אפשריות עבור תוספות על פי תמא 38 כולל ממדים. ראה סעיפים נופיים נוספים בהוראות בפרק 6.
ב.	קוי בניין	בהתאם למפורט בטבלה 5 (ראה אבחנה בין בניינים הגובלים בשדרות עין צורים ובמגרשים עורפיים). ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.1 ב'.
ג.	גובה בנייה	בהתאם למפורט ב 4.1.2.2 סעיף ג' תת סעיפים 1-5.
ד.	חנייה	בהתאם למפורט בפרק 4.1.2.2 סעיף ו' תת סעיפים 1-3.
ו.	עצים ונטיעות	בהתאם לסעיף 4.1.2.2 ז'. הנחיות לטיפול בשצ"פ כולל הנגשתו ואת ההנחיות לנטיעות ראה בנספח נוף, נספח מס. 11 ופירוט בסעיף 6.2, 6.3, 6.4 ו- 6.5.
ז.	מסחר	בהתאם לסעיף 4.1.2.2 ח'.
ח.	שימור	במתחם 5 מבנים לשימור מסוג ב' בהתאם למסומן בנספח השימור בצבע כתום ומופיעים באוגדן הנחיות למבנים לשימור, נספח מס' 10 במספרים: 2, 3, 4, 5 ו-16. יש לקבל אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים ובוועדה המחוזית לכל אחד מהבניינים המופיע בנספח השימור, ראה נספח שימור מס. 10, תיק תיעוד שכונתי מס. 9 והנחיות למבנים לשימור מחמיר. 1. בהתאם להנחיות למבנים מסוג שימור ב' כבניין לשימור 2. בהתאם לנספח השימור, נספח מס. 8, מופיעים עצים לשימור. 3. בהתאם לנספח השימור, נספח מס. 8, מופיע חלק מתחום עין צורים כמרקם שימורי
ט.	מרחב ציבורי	בהתאם לסעיף 4.1.2.2 י'. ראה הנחיות בסעיף 6 בפרק ההוראות הנוספות.
י.	איחוד וחלוקה	בהתאם לסעיף 4.1.2.2 יב'.
<b>4.2.2.2 מתחם להתחדשות עירונית</b>		
		הנחיות להכנת תכניות מפורטות
		המגרשים לאורך דרך רחוב שלום יהודה ומסומנים במסגרת תוחמת בצבע לבן עם קו תוחם צהוב הינם מגרשים לפינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית. מתחם 2 מוגדר כמתחם להתחדשת עירונית (ראה מתחם מס. 1) במתחם זה ניתן לאפשר קידום תכניות מתאר מפורטות לציפוף, פיתוח, חידוש ושילוב שימושים תוך שמירה על ערכי השכונה נוגעים לציר עין צורים, כמפורט בדברי ההסבר לתכנית זו. להלן ההנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחם זה: 1. תכנית מפורטת תקודם על תחום תכנון בעל הגיון עירוני של חיבוריות והמשכיות. ככל הניתן לא תקודם תוכנית המותירה מגרש בודד ללא יכולת התחדשות עצמאית. 2. תכנית מפורטת במגרש בודד תקודם רק אם הוכחה יחודיות המגרש, על פי גודלו, מיקומו, גודלו, הבנייה הקיימת בו) ויכולתו להתחדש באופן שיאפשר שילוב שימושים ציבוריים או לשימוש הציבור בהתאם לסעיף 5. 3. מסמכי התכנית המפורטת המפורטת יכללו חתכי רחוב וחזיתות, תכנית צל, הדמיות על מנת להבהיר את ההתחברות למבנים שכנים, השתלבות התכנון בטופוגרפיה ושמירה על ערכי המבטים עפ"י הקיים והמפורט במסמכי סקר מצב קיים. 4. התכנית המפורטת תקבע אחוז הפרשות קרקע לצרכי ציבור או שטח בנוי שישולב בבנייה החדשה – בהתאם לפרוגרמה וביחס להיקף הזכויות המוצע בתכנית. הפרשת קרקע לצרכי ציבור תהא תנאי לקידום תכנית. 5. התכנית המפורטת תקבע היקף חנייה שיכלול גם חניות עודפות, ובמידת האפשר חנייה ציבורית מעבר לתקן הנדרש – וזאת בנוסף לחניון ציבורי המוצע שתת הקרקע של חלק מציר עין צורים.
א.	תכסית	1. בהתאם למפורט טבלה מס' 5.

		<p>2. תכסית תת הקרקע מירבית תעמוד על 80% משטח המגרש. 20% נותרים יאפשרו שתילה וגיבון מתאים בהתאם להנחיות נופיות הכוללות מצע לחלחול מי נגר עילי. ראה סעיפים נופיים נוספים בהוראות בפרק 6.</p>
<b>ב.</b>	<b>גובה בנייה</b>	<p>גובה הבינוי ייבחן בתכניות מפורטות במסגרת מתחם להתחדשות עירונית. על המתכנן יהא להציג את השתלבות המתחם להתחדשות עירונית עם עקרונות הבינוי למרקם הקיים והמוצע בשכונה. בחתכי אורך, חזיתות למקטע הרחוב הכולל את המגרש ובהדמייה. יודגש כי במתחם המיועד ל"התחדשות עירונית" לא תופקד תכנית מפורטת אלא אם אושרה תכנית שלד כוללת למתחם כולו, אשר יצורפו לה מסמכים ונספחים שייקבע ע"י מהנדס העיר ומתכנן/ת המחוז, והיא תכלול בין היתר התייחסות או הוראות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אחוזי בניה מירביים.</li> <li>2. צפיפות ותמהיל יחידות הדיור אם בדרך של קביעת הוראה אחידה ואם בדרך של קביעת שונות בשיעורי צפיפות יחידות הדיור ו/או בגודלן.</li> <li>3. מספר קומות או גובה בניה מירבי.</li> <li>4. מתן מענה לצורך בבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במתחם ובמידת הצורך גם באזורי המגורים הסמוכים שמחוץ לו כולל את ההנחיות למערך המרחב הציבורי להלן.</li> <li>5. התייחסות למערך הדרכים מהמתחם ואליו לרבות בהתייחס לאזורים הסמוכים.</li> <li>6. בחינת חלופות בינוי לאופן מיצוי זכויות הבנייה, בהתאם למדיניות ההתחדשות העירונית.</li> <li>7. בדיקה סביבתית הכוללת את השתלבות הבינוי המוצע עם המרקם הקיים.</li> <li>8. הוראות בדבר שלבי ביצוע שיבטיחו כי בניית מבני הציבור ופיתוח השטחים הפתוחים, משעולים ו/או מעברים ציבוריים הנדרשים למתחם יבוצעו בד בבד עם הבניה למגורים.</li> <li>9. הוראות זכויות הבניה המירביות יהיו מתוקף החלטת הוועדה המחוזית לבינוי לאורך ציר רק"ל. היקף הזכויות בכל תכנית ייבחן בכל מקרה לגיפופו בהתייחס גם לבדיקה שמאית על פי תקן 21.</li> </ol>
<b>ג.</b>	<b>קוי בניין</b>	<p>בהתאם למפורט בטבלה 5.</p>
<b>ד.</b>	<b>חנייה</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פתרונות חנייה על פי תקן תקף ליח"ד חדשות ינתנו בתחומי המגרשים בלבד ובתת הקרקע באופן מלא.</li> <li>2. מוצע מגרש חנייה ציבורי בשיפולי תת הקרקע של ציר עין צורים ובהתאם למופיע בנספח התנועה. ראה נספח מס. 13 א, ב ו- ג.</li> <li>3. כל תא שטח לאורך רחוב שלום יהודה שנמצע בגבולות הפרויקט פינוי/בינוי (התחדשות העירונית) יחויב בשלב תב"ע והיתר הבניה להסדיר כניסה לחניון מרחוב שלום יהודה בלבד.</li> <li>4. תיאסר כניסה לחנייה למגרשים דרך דרך חברון.</li> </ol>
<b>ה.</b>	<b>שימור</b>	<p>במתחם 5 מבנים לשימור מסוג ב' בהתאם למסומן בנספח השימור בצבע כתום ומופיעים באוגדן הנחיות למבנים לשימור, נספח מס' 10 במספרים: 2, 3, 4, 5 ו-16. יש לקבל אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים ובוועדה המחוזית לכל אחד מהבניינים המופיע בנספח השימור, ראה נספח שימור מס. 10, תיק תיעוד שכונתי מס. 9 והנחיות למבנים לשימור מחמיר,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהתאם להנחיות למבנים מסוג שימור ב' כבניין לשימור.</li> <li>2. בהתאם לנספח השימור, נספח מס. 8, מופיעים עצים לשימור.</li> <li>3. בתאם לנספח השימור, נספח מס. 8, מופיע חלק מתחום עין צורים כמרקם שימורי</li> </ol>

ו.	<b>הפרשת קרקע לצרכי ציבור</b>	בתכניות מפורטות להתחדשות עירונית יש להציג מתן מענה לצורך בבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במתחם ובמידת הצורך גם באזורי המגורים הסמוכים שמחוץ לו כולל את ההנחיות למערך המרחב הציבורי להלן: התכניות המפורטות להתחדשות עירונית אשר יקודמו עפ"י תכנית אב זו יציעו הפרשה מבונה של שטחים ציבוריים מבונים ע"פ הפרוגרמה לתכנית וע"פ הנחיות עיריית ירושלים.
ז.	<b>חזית מסחרית במתחמי התחדשות עירונית</b>	במתחמים להתחדשות עירונית תתאפשר תוספת חזית מסחרית קמעונית במקרים הבאים: 1. באזורים בהם התכנית הגדירה במפורש חזית מסחרית בהתאם למופיע במתחמים ושימושים. ראה נספח מס' 5. 2. לאורך צירים מרכזיים בשכונה, באזור המרכז המסחרי הקיים, במתחם שלום יהודה ולאורך דרך חברון ובצמוד לתחנות הרק"ל. 3. בחזיתות מסחריות יתאפשר קו בניין 0 קדמי בתנאי שתשולב ארקדה בחזית. 4. גובה רצפת החנות יקבע בהתאמה לגובה המדרכה הצמודה. 5. עיצוב חזית החנות, שלטי הפרסום והמצללות יקבעו בתיאום עם אדריכל העיר.
ח.	<b>הנחיות לאזור משולב – מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>	האזור המשולב ממוקם בתחום מתחמים להתחדשות עירונית מהווים התשתית המרכזית לתוספת. לאזורים זה פוטנציאל לפיתוח של אזורים לשימושים מעורבים ייחודי הכולל שירותים אישיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסעדות וחנויות ייחודיות לביגוד, הנעלה, מוצרי צריכה וכו' העשויים להתפתח בחזית המסחרית לאורך דרך חברון ושדרות עין צורים והרחבות הניצבים להם כמפורט. תכניות מפורטות ישמרו את המרקם המיוחד המוצע כחלק מפיתוח תוך מתן פתרונות נגישות לכלל השימושים. יש לתאם התכנון בדרישות התכנון לחזית מסחרית קמעונית עפ"י תדריך לחזיתות מסחריות, שילוט, הוצאת שולחנות וכסאות וסגירות חורף בהתאם לתדריכים שקודמו ע"י צוות אדריכל ראשי בעיריית ירושלים.
ט.	<b>תמהיל יח"ד</b>	20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
	<b>איחוד וחלוקה</b>	התכנית מעודדת איחוד וחלוקה של מספר חלקות להגדלת נפחי הבנייה ו/או במקרים של איחוד חניונים במפלס תת הקרקע.
י.	<b>מרחב ציבורי</b>	1. בהתאם למפורט בנספח נוף ומרחב ציבורי, נספח מס' 11. 2. מטלת יזם תהא טיפול במרחב הציבורי כולל את הנטיעות והמתקנים המופיעים בהנחיות התכנון.
יא.	<b>עצים וצמחייה</b>	ראה הוראות נוספות בפרק 6.
<b>4.3</b>		<b>מתחם מס' 3: התחדשות עירונית: דרך חברון</b>
		תיאור: מתחם להתחדשות עירונית בתחום הבינוי שבין דרך חברון ורחוב אברהם שלום יהודה.
<b>4.3.1</b>		שימושים:
א.		מגורים עפ"י הנחייתם בתכניות מאושרות
ב.		מבני ציבור על פי הגדרתם בתכניות מאושרות
ג.		חזית מסחרית בקומת הקרקע לרבות מסחר קמעוני, משרדים למקצועות חופשיים, גלריות, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי כדוגמת: בתי כנסת, גני ילדים ומעונות יום, טיפת חלב ותחנות לאם ולילד.
ד.		כל שימוש אחר המוגדר בתכניות המאושרות במקום ואינו סותר את מדיניות רק"ל
<b>4.3.2</b>		הוראות
<b>4.3.2.1</b>		מתחם להתחדשות עירונית
א.	<b>הנחיות</b>	המגרשים לאורך דרך חברון המסומנים במסגרת למתחם בצבע לבן עם קו תוחם צהוב

		הינם מגרשים לפינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית. הגדלת זכויות הבנייה תהיה בדגש על מתחמי התחדשות עירונית לאורך ציר דרך חברון כהמשך רציף לתכנית אב ארנונה תלפיות. היקף הבנייה והוראותיה ייקבעו בתכניות מפורטות בהתאם למדיניות תכנית המתאר לירושלים לאזור להתחדשות עירונית ובהתאם להוראות פיתוח לאורך ציר רק"ל ובכפוף להצגת דוח שמאי על פי תקן 21. תתחייב הגשת חלופות לבינוי ולאופי מיצוי זכויות הבנייה כולל הדמיות להשתלבות במרקם הבנוי תוך שמירת העקרונות המאפיינים את השכונה כמפורט בסקר מצב קיים, נספח מס. 18. בקומות לאורך דרך חברון ולאורך רחוב שלום יהודה. מגורים ימוקמו מקומה ראשונה מעל מפלס רחוב שלום יהודה.
<b>ב.</b>	<b>קווי בניין</b>	קווי הבניין והתכנית בדרך חברון בהתאם למדיניות רק"ל ובהתאם לחלופות המופיעות בנספחי התכנית.
<b>ג.</b>	<b>תכנית</b>	1. בהתאם להנחיות רק"ל ולמפורט בטבלה מס. 5. 2. תכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכנית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בפרק ההוראות הנוספות בסעיפים 6.2-6.5.
<b>ד.</b>	<b>גובה</b>	ייבחן בתכניות מפורטות במסגרת מתחם להתחדשות עירונית. על המתכנן יהא להציג את השתלבות המתחם להתחדשות עירונית עם עקרונות הבינוי בשכונה מבחינת תכנית, חתך רחוב, קוי בניין וחומרי גמר.
<b>ה.</b>	<b>דגשים לתכנון מפורט</b>	תכנית מפורטת תכלול בין היתר התייחסות או הוראות בנושאים הבאים: 1. בינוי בהתאם להנחיות בינוי לאורך ציר רק"ל לעניין אחוזי בנייה, צפיפות ותמהיל יחידות הדיור תידרש הוראה לקביעת שיעורי צפיפות יחידות הדיור ו/או בגודלן בהתאם לדו"ח שמאי. 2. הורדת מפלס 0.00 למפלס דרך חברון לטובת שטח ציבורי מסחרי בקנה מידה שכונתי. 3. חתך הרחוב: על מנת שהרחוב ישרת את הבניה הרוויה המתכננת לאורכו, מומלץ להגדיר זכות דרך ברוחב 19 מ' לפחות שמספקת מדרכות ורחבה לפחות מצד אחד, רצועות חניה משני הצדדים ושלושה נתיבים (שנים לכיוון הצפון). נדרש רוחב מיסעה של 10 מ'. לא ניתן לצמצם את הרוחב המינימלי, לא ניתן לצמצם את רוחב המיסעה בעבור שלושה הנתיבים בפחות מ-10 מ'. נדרש רוחב מדרכה מינימלי של מ'. לא ניתן לצמצם את הרוחב המינימלי של. יש לשאוף בכל מקום לספק מדרכות רחבות ככל הניתן. יש לוודא כי רצועת התנועה היא המשכית ורציפה גם לאורך זכות דרך שרוחבה משתנה.
<b>ו.</b>	<b>חנייה</b>	1. החנייה תהא חנייה תת קרקעית 2. תיאסר כניסה מדרך חברון. כל תא שטח הנמצא בגבולות הפרויקט פינוי/בינוי (התחדשות העירונית) יחויב בשלב תב"ע והיתר הבניה להסדיר כניסה לחניון מרחוב שלום יהודה בלבד. 3. ניתן לחבר מגרשים עבור חניות תת קרקעיות במלואם, על מנת לצמצם את המפגע של כניסה ויציאה לחנייה מהרחוב. 4. ניתן לשקול אפשרות לתוספת חנייה עודפת לחנייה ציבורית. 5. יח"ד עד 45 מ"ר יהיו פתורות מחנייה בהתאם לרצון לעודד שימוש בתחבורה ציבורית לאורך צירי רכבת. 6. תידרש התייחסות למערך הדרכים מהמתחם ואליו לרבות בהתייחס לאזורים הסמוכים.

<p><b>ז. שצ"פ משעולים וזיקת הנאה לציבור</b></p>	<p>1. בכל מגרש יתוכנן מעבר לשימוש הציבור (משעול) לקישור בין הרחובות. ככל הניתן, מעברים בין מגרשים צמודים יוצמדו זה לזה, על מנת שיתקבל מעבר רחב. המעברים בין שני מגרשים יתוכננו המשכיים זה לזה מבחינת מפלסים, מדרגות, תכנית, מעקות וכיו"ב. המעבר יסומן בזיקת הנאה לציבור.</p> <p>2. יש להסדיר סטטוטורית משעולים קיימים אשר מופיעים כחלק ממגרשי המגורים.</p> <p>3. הכניסה לשימושים ציבוריים ו/או דרגנועים תהיה בנפרד מכניסה לבתי המגורים ותאפשר נגישות חופשית בכל שעות היום והלילה.</p> <p>4. יש לקבוע הוראות שיבטיחו מעבר חופשי בין אזורים המיועדים לשטחים פתוחים, משעולים ו/או מעברים עם זיקת הנאה לציבור, הגובלים במתחם או מצויים בו לבין תאי השטח במתחם הגובלים באותם שטחים.</p> <p>5. יש לקבוע הוראות בדבר נגישות לתחנות הסעה לרק"ל וחיבורן למערך משעולים ומעברים ציבוריים בשכונה.</p> <p>6. רחב ואופי המעבר הציבורי בין רחוב שלום יהודה ודרך חברון (רחב מינ' רצוי 3.0 מ').</p> <p>7. פיתוח מפלס דרך חברון כאזור למסחר בלתי סחיר ומבנים לצרכי ציבור לאורך עורק תחבורה יחייב התייחסות לבטיחות הולכי הרגל תוך מתן מענה לפיתוח המרחב הציבורי שפורט לעיל. תיבחן תוספת ארקדה.</p> <p>8. אופי הבינוי, עיצובו ועיצוב חזיתותיו יתואם עם האגף לתכנון עיר בעיריית ירושלים.</p> <p>9. השארת מבטים פתוחים לנצפות מתוך ואל השכונה בקו מזרח ומערב כחלק מעקרון התכנוני לפיתוח בשכונה. המבנה הטופוגרפי של השכונה והמבנה התכנוני שנערך ע"י קאופמן מאפשרים משדרות עין צורים מבט רחוק למערב ירושלים לפתיחות זו לנוף השפעה ניכרת על חווית המגורים בשכונה ויש לשמור אותה ע"י הגבלת גובה הבנייה בשיפולי השכונה וממערב לדרך חברון. מגרשים הממוקמים בשיפולי השכונה ייבחנו את השפעת הבינוי המוצע על המבטים לנוף הרחוק בשדרות עין צורים ממעלה השכונה. גובה הבינוי והעיצוב האדריכלי של הבניין יישמרו על מבט פתוח.</p> <p>10. עקרונות תכנוניים המשכיים במפלס ובתכנית ביחס למדרכה הגובלת ברחוב יכללו נטיעות, מקומות ישיבה, אזורים מרוצפים ומגוננים.</p> <p>11. ככל ונדרש שטח פתוח לשימוש הציבורי שהוגדר, הנ"ל ייקבע במגרש כתוספת שטח לרחבה הציבורית. הרחבות תכלולנה לכל הפחות: אזורים מרוצפים, מקומות ישיבה, תאורת רחוב, נטיעות ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר. במקרים בהם יש הפרשי גובה בין הרחוב והרחבות הציבוריות/גינות כיס במגרש, הנ"ל יתוכננו באמצעים של מדרגות רחבות, ספסלי ישיבה וקירות משופעים, מקבילים לקו הרחוב ובגבהים שאינם מצריכים מעקות בטיחות. יתרת השטח הפתוח במגרש תשמש כחצר דיירים משותפת.</p>
<p><b>ח. הנחיות לאזור משולב – מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p>האזור המשולב ממוקם בתחום מתחמים להתחדשות עירונית מהווים התשתית המרכזית לתוספת. לאזורים זה פוטנציאל לפיתוח של אזורים לשימושים מעורבים ייחודי הכולל שירותים אישיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסעדות וחנויות ייחודיות לביגוד, הנעלה, מוצרי צריכה וכו' העשויים להתפתח בחזית המסחרית לאורך דרך חברון ושדרות עין צורים והרחבות הניצבים להם כמפורט.</p> <p>תכניות מפורטות ישמרו את המרקם המיוחד המוצע כחלק מפיתוח תוך מתן פתרונות נגישות לכלל השימושים.</p> <p>יש לתאם התכנון בדרישות התכנון לחזית מסחרית קמעונית עפ"י תדריך לחזיתות מסחריות, שילוט, הוצאת שולחנות וכסאות וסגירות חורף בהתאם לתדריכים שקודמו ע"י צוות אדריכל ראשי בעיריית ירושלים.</p>
<p><b>ט. עצים וצמחייה</b></p>	<p>ראה סעיפים 6.2-6.3 בפרק ההוראות הנוספות.</p>

י.	קוי בניין	בהתאם למפורט בטבלה 5.
יא.	איחוד וחלוקה	ניתן יהיה לאחד חלקות מצרניות. במקרים בהם אין גישה מוטורית לחלקה מרחוב שלום יהודה יידרש איחוד חלקות על מנת לאפשר גישה לרכב לחנייה במפלס תת הקרקע.
יב.	הפרשות לצרכי ציבור	תכניות מפורטות יכללו הפרשה לצרכי ציבור או שלביות ביצוע לצורך פיתוח המרחב הציבורי בסמיכות. מתן מענה לצורך בבנייה ציבורי ושטחים ציבוריים פתוחים במתחם ובמידת הצורך גם באזורי המגורים הסמוכים שמחוץ לו כולל את ההנחיות למערך המרחב הציבורי להלן: התכניות המפורטות להתחדשות עירונית אשר יקודמו עפ"י תכנית אב זו יציעו הפרשה מבונה של שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לדרישות עיריית ירושלים (מחלקת מדיניות תכנון) וע"פ המדריך להקצאת שטחים המאושר ע"י הממשלה לאותה עת.
יג.	עירוב שימושים	יש לקבוע הוראות בדבר שלבי ביצוע שיבטיחו כי בניית מבני הציבור ופיתוח השטחים הפתוחים הנדרשים למתחם יבוצעו בד בבד עם הבניה למגורים כחלק מעידוד עירוב השימושים בבניו המוצע.
יד.	תמהיל דירות	20% מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).
טו.	שימור	בהתאם לנספח השימור, נספח מס. 8 במתחם 3 קיימים 7 בניינים לשמור. 4 בניינים לשימור מסוג ב': 06, 07, 17 ו-18 ושלושה בניינים לשימור מסוג ג': 32, 33 ו-34. 1. לא תותר הריסת מבנה לשימור. 2. הגשת תכניות מפורטות במנה שצויין לשימור תלווה בהכנת תיק תיעוד בתיאום מול מחלקת השימור בעיריית ירושלים ו/או יועץ שימור בוועדה המחוזית. 3. יש לקבל אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים ובוועדה המחוזית לכל אחד מהבניינים המופיע בנספח השימור, ראה נספח שימור מס. 10, תיק תיעוד שכונתי מס. 9 והנחיות למבנים לשימור מחמיר, בהתאם להנחיות למבנים מסוג שימור ב' כבניין לשימור. 4. בהתאם לנספח השימור 3 מבנים הוסרו מרשימת השימור העירונית.
טז.	הוראות נוספות	1. תידרש בדיקה סביבתית הכוללת את השתלבות הבינוי המוצע עם המרקם הקיים. 2. על המתכנן יהא להציג את השפעת הבינוי המוצע על נראות דרך חברון והשפעתו על הבינוי ברחוב שלום יהודה תוך הצגת קישור ונגישות להולכי רגל כולל את הנגישות מתחנות רק"ל להסעת המונים ולגישה מוטורית לכניסה לחניונים בכל מגרש ומגרש.
4.4		מתחם מס. 4: מתחם ארנונה
	תיאור	המתחם ממוקם בין ציר שדרות עין צורים ותכנית המקב"ת לבין רחוב כפר עציון ודרך חברון. המתחם המופיע בפולגון תכנית מתאר 2000 (בהכנה) כאזור לא לציפוף בהתאם להנחיות להלן:
4.4.1		שימושים
א.		מגורים עפ"י הנחיות בתכניות מאושרות
ב.		מבני ציבור על פי הגדרתם בתכניות מאושרות
ג.		כל שימוש אחר המוגדר בתכניות המאושרות במקום
4.4.2		הנחיות
		יתאפשרו תוספות בנייה בהנחיות להלן:
4.4.2.1		תוספת קומות ו/או הרחבות
א.	תכסית	1. על פי הבניין הקיים + תוספות 2. ניתן להוסיף קומה בגובה מירבי של 3.5 מ', ובהתאמה לבניין הקיים ומעליה גג רעפים, מעבר לגובה מירבי המוגדר בתכניות 1721 ו-1721 א' המאושרות לאזור ארנונה.
ב.	קוי בניין	בהתאם לסעיף א.



ג.	גובה בנייה	<p>1. תותר תוספת קומת מגורים ומעליה גג רעפים.</p> <p>2. תתאפשר תוספת של 2 יח"ד לכל חלקה בשטח מירבי של 60 מ"ר (עקרי+ממ"ד) וזאת במטרה לעודד תוספת יחידות דיור קטנות בשכונה עבור הגדלת היצע יחידות דיור בשכונה.</p> <p>3. יותר שימוש בחלל גג הרעפים.</p>
ד.	שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים	<p>1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תיעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת בנייה לא חוקית ו/או בנייה עם מפגע עיצובי, כולל הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת – והכל לפי הנחיות מהנדס העיר לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. הגשת היתר הבנייה תמנף שדרוג המפגעים העיצוביים או בנייה לא חוקית כחלק משיפור חזות המרחב הציבורי.</p>
ה.	חנייה	<p>בתוספת 2 יח"ד בשטח מירבי של 60 מ"ר יהא:</p> <p>1. לא תידרש הצגת פתרון חנייה לתוספת יח"ד בשל קרבה לציר רק"ל.</p> <p>2. במקרה ויוצג פתרון חנייה עליו להיטיב עם הרחוב, וישפר את חזותו הכוללת של הבניין ע"י שילוב המתאפשר באמצעות הפעולות הבאות:</p> <p>א. על המגיש יהא להציע חניות מוסתרות יותר מהרחוב, עם מכפילים</p> <p>ב. יש לדאוג לצמצום רוחב הכניסה של כלי הרכב מהמדרכה למגרש,</p> <p>ג. יש לבצע גינון כלפי הרחוב, ריצוף שטח המגרש עליו עובר הרכב באבנים חלולות שמאפשרות דשא. יודגש בזאת כי לא יאושרו חניות-בניצב למדרכה, גם אם ימוקמו בשטח המגרש.</p>
ז.	עצים ונטיעות	ראה סעיף 6.2-6.5 בפרק ההוראות הנוספות.
ח.	מסחר	לא יתאפשר שימוש מסחרי על מנת לא לפגוע במרקם המתחמי הקיים למעט במקומות המוגדרים לכך.
ט.	שימור	<p>1. במתחם מס. 4 קיימים 14 מבנים לשימור בהתאם למסומן בנספח השימור נספח מס. 8 ובאגדן הנחיות למבנים לשימור, נספח מס' 10. 6 מבנים מסוג שימור ב' בצבע כתום שמספרם: 08, 20, 21, 22, 23 ו-38 וכן 8 מבנים מסוג שימור ג' בצבע סגול שמספרם: 35, 36, 37, 39, 40, 45, 46 ו-47.</p> <p>2. במתחם חורשה לשימור</p> <p>3. במתחם עצים לשימור</p> <p>4. יש לקבל אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים ובוועדה המחוזית לכל אחד מהבניינים המופיע בנספח השימור, ראה נספח שימור מס. 10, תיק תיעוד שכונתי מס. 9 והנחיות למבנים לשימור בהתאם להנחיות למבנים מסוג שימור ב' ו-ג' כבניין לשימור.</p> <p>5. במתחם מרקם שכונתי לשימור (רחוב).</p>
י.	מרחב ציבורי	בהתאם למפורט בתכניות מאושרות ולסעיפים 6.2-6.5 בפרק ההוראות הנוספות.
יא.	איחוד וחלוקה	לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והבינוי הקיים. למעט המקרים בהם יתבקש איחוד חניונים במפלס תת הקרקע לשתי חלקות.
יב.	הוראות תנועתיות	ע"פ תכנית אב יחודש הרצף התנועתי באזור בית הכנסת לאורך רחוב לייב ע"י הסדרת צומת המלא בין הרחובות לייב יפה וזגפריד מוזס וכן ההוראה לתכנון רחבה בהתאם לנספח הנוף, נספח מס. 11.
יג.	מספר יח"ד	תתאפשר תוספת של 2 יח"ד לכל יח"ד בשטח מירבי של 60 מ"ר (עקרי+ממ"ד).

מתחם מס 5: מתחם תלפיות		4.5
המתחם ממוקם בין שדרות עין צורים מדרום רחוב ינובסקי מצפון רחוב בית"ר וכפר עציון ממזרח ודרך חברון ממערב וכולל את הגרעין ההיסטורי של השכונה, הגובל בחלק הדרומי בגבול מתחם עין צורים, בחלק המערבי בגבול רחוב אברהם שלום יהודה, ובגבולה הצפוני של התכנית ברחוב ינובסקי.	תיאור	
שימושים		4.5.1
א. מגורים עפ"י הגדרתם בתכניות מאושרות		
ב. מסחר קמעוני ו/או תעסוקה במבנים ייעודיים ובחזיתות מסחריות כחלק ממערך המגורים, משרדים למקצועות חופשיים, שירותים לציבור ושימושים בעלי אופי ציבורי.		
ג. מבני ציבור עפ"י הגדרתם בתכניות מאושרות		
ד. שטחים ציבוריים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות וכוללים מעברים להולכי רגל ו/או משעולים		
ה. דרכים על פי הגדרתם בתכניות מאושרות.		
ו. הנחיות למגבלות מתחמים דיפלומטיים		
הוראות		4.5.2
תוספת קומות ו/או הרחבות		4.5.2.1
א. בבניינים קיימים התכנית תהיה על פי הבניין הקיים ותוספות אפשריות עבור תוספות על פי תמא 38 כולל ממדים. ראה סעיפים נופיים נוספים בהוראות בפרק 6.	תכנית	
ב. על בניין קיים תותר תוספת של עד 2 קומות בלבד מעל הקיים.	גובה הבניין	
ג. בהתאם למפורט בטבלה 5.	קוי בניין	
ד. תנאי להרחבות יח"ד קיימות ו/או תוספת קומות יהא: 1. הצגת פתרון חנייה בגבולות המגרש. 2. הצגת פתרון חנייה שייטיב עם הרחוב, וישפר את חזותו הכוללת של הבניין ע"י שילוב המתאפשר באמצעות הפעולות הבאות: א. על המגיש יהא להציע חניות מוסתרות יותר מהרחוב, עם מכפילים ב. יש לדאוג לצמצום רוחב הכניסה של כלי הרכב מהמדרכה למגרש ג. יש לבצע גינון כלפי הרחוב, ריצוף שטח המגרש עליו עובר הרכב באבנים חלולות שמאפשרות דשא. יודגש בזאת כי לא יאושרו חניות-בניצב למדרכה, גם אם ימוקמו בשטח המגרש. ד. בבנייה חדשה החניון ימוקם בשיפולי תת הקרקע בלבד.	חנייה	
1. חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תיעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה ומפגעים עיצוביים, הסדרת כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, בהתאם להנחיות מהנדס העיר בעת הגשת הבקשה להיתר. 2. הגשת ההיתר תהווה מנוף לתיקון מפגעים עיצוביים. היתר בנייה יותנה בהסרת המפגעים כולל תוספות בנייה לא חוקיות, הסתרת תשתיות וסילוק מתקנים בחזיתות ראשיות.	שיפוץ חזיתות והסרת מפגעים	
1. במתחם 19 מבנים לשימור בהתאם למסומן בנספח השימור נספח מס. 8 ובאגדן הנחיות למבנים לשימור, נספח מס' 10. 2 מבנים לשימור מחמיר שמספרם: 11 ו- 09. מבנים מסוג שימור ב' בצבע כתום שמספרם: 10, 12, 13, 14, 15, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 41, 42 ו- 42 וכן מבנה אחד מסוג שימור ג' בצבע סגול שמספרו: 44. 2. המתחם מחלקו הדרומי של רחוב עין גדי הינו מרקם שכונתי לשימור. 3. במתחם חורשה לשימור	שימור	ו.

		<p>4. במתחם עצים לשימור</p> <p>5. יש לקבל אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים ובוועדה המחוזית לכל אחד מהבניינים המופיע בנספח השימור, ראה נספח שימור מס. 10, תיק תיעוד שכונתי מס. 6. והנחיות למבנים לשימור בהתאם להנחיות למבנים מסוג שימור ב' ו-ג' כבניין לשימור.</p> <p>6. במגרשים הנמצאים באחת משלושת קטגוריות השימור יש להכין תיק תיעוד מקדמי.</p> <p>7. ראה סעיף 6.1-6.3 בפרק ההוראות הנוספות לנושא השימור.</p>
ז.	<b>מתחמים דיפלומטיים</b>	<p>1. גובה בינוי מירבי בתוך רדיוס 300 מ' ממתקנים דיפלומטיים, יהא 6 קומות בלבד.</p> <p>2. יודגש כי למרות גובה מירבי של 21 מ' או 7 קומות במתחם מס. 1 במתחם זה 6 קומות יהא הגובה המירבי.</p>
ח.	<b>עצים ונטיעות</b>	<p>1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים.</p> <p>2. ניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו.</p> <p>3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>
ט.	<b>מסחר</b>	<p>מסחר קמעוני באזורים המאושרים בכח תכניות תקפות.</p>
י.	<b>מרחב ציבורי</b>	<p>1. הרחובות בית"ר, לייב יפה, קורא הדורות ועין גדי, יתוכננו כרחובות ראשיים בשכונה לתנועת הולכי רגל. התכנון יעשה תוך שימת דגש על: מדרכות רחבות, הוספת וחיידוש נטיעות לרבות יצירת בתי גידול לעצים) וכיו"ב.</p> <p>2. ברחוב בית"ר / לייב יפה יוסדר שביל אופניים אורכי בשכונה.</p> <p>3. לאורך רחוב כפר עציון ובממשק עם שכונת מורדות ארנונה, תתוכנן טיילת הולכי רגל, ליצירת קישוריות בין השכונה, רחוב אשר וינר וטיילת ארמון הנציב. לאורך הטיילת תתוכננה מרפסות תצפית לנוף ים המלח במקומות בהם תיוותר פתיחות המבט לנוף.</p> <p>4. לאורך הרחובות קיימים עצים יחסית מבוגרים. מומלץ בניהול השוטף לזהות עצים בתהליך התנוונות מבעוד מועד, ולנטוע עצים חדשים במקומם, על מנת לחדש את מופע חופות העצים הקיימים.</p>
יב.	<b>איחוד וחלוקה</b>	<p>לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והבינוי הקיים. למעט המקרים בהם יתבקש איחוד חניונים במפלס תת הקרקע לשתי חלקות.</p>
יג.	<b>יחס בין תוספות והרחבות בניין</b>	<p>1. תינתן עדיפות לתוספת בנייה על קונטור קיים</p> <p>2. תינתן עדיפות להרחבות בצמוד לחזית אחורית, במידת האפשר</p> <p>3. מתקנים טכניים יותקנו במידת האפשר בתת הקרקע.</p>
<b>4.5.2.2 בנייה חדשה</b>		
א.	<b>תכסית</b>	<p>1. במקרה של בנייה חדשה תכסית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המגרש.</p> <p>2. תכסית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכסית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגיבון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בפרק ההוראות הנוספות בסעיפים 6.2-6.5.</p>
ב.	<b>קוי בניין</b>	<p>בהתאם למפורט בטבלה מס. 5</p>
ג.	<b>גובה בנייה</b>	<p>1. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות במתחם.</p> <p>2. במתחמים להתחדשות עירונית גובה בינוי ומספר יח"ד ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת.</p> <p>3. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.5 מ'</p> <p>4. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מ'</p> <p>5. מפלס הכניסה למבנה יהא במפלס המדרכה הסמוכה או בהפרש מירבי של 50 ס"מ.</p>

ד.	חנייה	<p>1. פתרונות החנייה יהיו בהתאם לתקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה. פתרונות החנייה לתוספת יהיו בתוך גבולות המגרשים בלבד במפלס תת הקרקע.</p> <p>2. ניתן לאחד מגרשי חנייה בין חלקות מצרניות.</p> <p>3. כניסות לחניות יאפשרו רציפות מיטבית למעבר חופשי ונח להולכי הרגל במרחב הציבורי.</p> <p>4. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן הנדרש) לטובת רכבים נוספים בסביבה.</p>
ה.	תמהיל יח"ד	<p>20% מסך יח"ד המוצעות יהיו לדיור בר השגה ויהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).</p>
ו.	שימור	<p>1. במתחם 19 מבנים לשימור בהתאם למסומן בנספח השימור נספח מס. 8 ובאוגדן הנחיות למבנים לשימור, נספח מס' 10. 2 מבנים לשימור מחמיר שמספרם: 11 ו- 09. מבנים מסוג שימור ב' בצבע כתום שמספרם: 10, 12, 13, 14, 15, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 41, 42 ו- 42 וכן מבנה אחד מסוג שימור ג' בצבע סגול שמספרו: 44.</p> <p>2. המתחם מחלקו הדרומי של רחוב עין גדי הינו מרקם שכונתי לשימור.</p> <p>3. במתחם חורשה לשימור</p> <p>4. במתחם עצים לשימור</p> <p>5. יש לקבל אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים ובוועדה המחוזית לכל אחד מהבניינים המופיע בנספח השימור, ראה נספח שימור מס. 10, תיק תיעוד שכונתי מס. 9 והנחיות למבנים לשימור בהתאם להנחיות למבנים מסוג שימור ב' ו- ג' כבניין לשימור.</p>
ז.	עצים ונטיעות	<p>1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים.</p> <p>2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו.</p> <p>3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.</p>
ח.	מרחב ציבורי	<p>תכניות לבנייה חדשה יכללו הפרשה לצרכי ציבור או שלביות ביצוע לצורך פיתוח המרחב הציבורי בסמיכות.</p>
ט.	איחוד וחלוקה	<p>לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והבינוי הקיים. למעט המקרים בהם יתבקש איחוד חניונים במפלס תת הקרקע לשתי חלקות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

הערות	קווי בניין			תכנית מירבית	מס' קומות מירבי	אחוזי בניה למגורים	שיעור הפרשה לצרכי ציבור	המתחם
	גמישות	אחורי	צידי					
כולל הנחיות מחייבות לנושאי: קווי בניין, נסיגות, שימושים, חתך שצ"פ וכניסה לחנייה.	יתאפשר קו בניין	5	3	*3	40%	6	240%	<b>מתחם מס. 1</b> <b>עין צורים</b>
	קדמי בציר ירוק 0-3	5	3	*3	45%	7	280%	
	ראה סעיף 4.1.22 ח'.	5	3	*3	45%	8	320%	
		5	3	*3	45%	10	360%	
<b>*מתחמים להתחדשות עירונית. ייבחנו בתכניות מפורטות.</b>		4	3	4	40%	6	240%	<b>מתחם מס. 2</b> <b>שלום יהודה</b>
		4	3	4	45%	8	320%	
		3	3	4	45%	10	360%	
					משתנה	עפ"י תכנית מפורטת		
<b>*מתחמים להתחדשות עירונית ייבחנו בתכניות מפורטות.</b>					משתנה	עפ"י תכנית מפורטת	מקסימום בהתאם למדיניות רק"ל*	<b>מתחם מס. 3</b> <b>דרך חברון</b>
חנייה בגבולות חלקה בלבד		5	4	5	לפי הבניין הקיים+ ממדים במקרה הצורך	קומה מעבר לקיים + שימוש בחלל גג רעפים	עד תוספת 50% על השטחים הקיימים בהתאם למדיניות	<b>מתחם מס. 4</b> <b>ארנונה</b>
		4	3	4	45%	6	240%	<b>מתחם מס. 5</b> <b>תלפיות</b>

הערות לנתונים המופיעים הטבלה:

1. אחוזי הבניה מתייחסים לכל השטחים לבנייה מעל לקרקע ושטחים עיקריים מתחת לקרקע למעט שטחי שירות תת-קרקעיים.
2. במתחמים להתחדשות עירונית גובה בינוי ומספר יח"ד ייקבעו במסגרת הכנת תכנית מפורטת. ובהתאם להוראות בפרקים: 4.2 ו-4.3 למתחמים להתחדשות עירונית.
3. מס' הקומות מתחת לכניסה קובעת לטובת חנייה יותאם לתקן החנייה לעת קבלת היתר הבנייה. בבנייה חדשה תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות לתקן התקף לטובת מגרשים סמוכים .
4. אחוזי הבניה מתייחסים לשטחי המגרשים נטו לאחר הפרשות.
5. לקביעת אחוזי הבנייה בכל חלקה יש לערוך בדיקה ראשונית כיצד הוגדר המבנה בנספח מס' 8: תכנית שימור, נספח מס' 9: תיק תעוד שכונתי, נספח מס' 10 הנחיות למבנים בשימור מחמיר.

6.1		שימור
א.		תוכנית אב לשכונת ארנונה תלפיות – נמצאת בחלקה בתחום "העיר ההיסטורית" כפי שנקבע בתכנית 10038.
ב.	סוגי שימור	<p>התכנית קובעת שלוש דרגות שימור למבנים הסטוריים המצויים בתחום התכנית</p> <p><b>1. שימור א': שימור מחמיר (אדום)</b> מבנים אלה משוייכים לגרעינה ההיסטורית של השכונה ובעלי איכות אדריכלית והיסטורית ייחודית. מבנים אלה אסורים להריסה. שינויי פנים מחייבים עריכת תיק תיעוד ואישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים. לא תותר חריגה ממגבלות בנייה וזכויות מוקנות מתוקף תכנית מאושרת. לא יתאפשרו הקלות באם הן פוגעות בשימור המבנה ובהנחיות מחלקת שימור לחלקה, לרבות לתכנית תמ"א 38. זכויות עתידיות שייגזרו מתכנית האב לא יחולו על מגרשים אלה. מימוש זכויות מוקנות יתאפשר ככול הניתן בתת הקרקע או באגף חדש (צידי או אחורי) או כתוספת על אגף קיים, הכל על פי הנחיות מחלקת שימור ולאחר הגשת תיק תיעוד מלא.</p> <p><b>2. שימור ב': שימור עם תוספות (כתום)</b> מבנה היסטורי בעל חשיבות אדריכלית או היסטורית. ניתן לנצל את מלוא הזכויות המוקנות מתוקף תוכניות קיימות, לרבות תמ"א 38 ובתנאי שמימושם יתבצע בעורף המגרש או צדדיו (בהדגשה לא בחזית הרחוב) באגף חדש בגובה מירבי של 5 קומות כאשר קווי הבניין הצידיים יעמדו על 3 מ' ואחורי 4 מ'. קו בניין קדמי יהא בהתאם לקו המבנה לשימור. ניתן להוסיף ע"ג המבנה לשימור ובקונטור קיים עד קומה שלישית מלאה. באם הקומה השלישית מחופה בגג רעפים תתאפשר הגבהת הגג עד 1.0 לשימוש בחלל הגג. ניתן להבליט את קונטור הגג ביחס לקירות עד 50 ס"מ מקו קונטור המבנה. במידה ואין גג רעפים הקומה הרביעית תהיה בנסיגה כלפי חזית הרחוב במרחק מינימום של 2.0 מ'. לתחשיב אחוזי הבנייה יהא נפח הבניין קובע.</p> <p><b>3. שימור ג': רשימה טנטטיבית לבחינת מגבלות שימור (סגול)</b> מבנה היסטורי שאינו נכלל בתחומי העיר ההיסטורית ואינו חלק ממקבץ מבנים הסטוריים או שעבר שינויים ותוספות שפגעו במתכונתו המקורית המיועד במסגרת התכנית לבחינה מעמיקה (סגול). צירופם לרשימת מבנים לשימור מסוג ב' ייבחן לאחר הכנת תיק תיעוד למחלקת השימור בעיריית ירושלים ולאחר חוות דעתה של מחלקת השימור וועדת השימור העירונית.</p> <p>הוראות התכנית בהתייחס למבנים לשימור לסוגיהם מייצגות את ההתייחסות השימורית והאדריכלית המתאימה למבנים שבקטגוריה בה הם מופיעים, בהתייחס לתכנית הבניינים/גובה הבינוי ומספר הקומות המבטאים את הנפח האדריכלי המרבי המתאפשר. בהנחיות תכנית האב הבינוי לא ייקבע בהתאם לאחוזי הבנייה אלא בהתאם לנפח הבינוי המפורט בסעיף זה.</p>
ג.	הוראות נוספות	<p>בנוסף, באזורים המפורטים יש להישען על הסעיפים שלהלן:</p> <p><b>1. מתחם 1 עין צורים:</b></p> <p>א. מתחם זה יהווה את שלד המרחב הציבורי בתכנית. עקרון שימור הציר הינו: לחיזוק תכנית קאופמן ההיסטורית בשכונה ובהתאם להנחיות השימוריות וההנחיות הנופיות בנספח הנוף.</p> <p>ב. תכנית האב מבקשת לשמר את המבטים הויזואליים הרחבים בין דרום העיר לכיוון ים המלח.</p> <p><b>2. מתחמים להתחדשות עירונית (מתחם 2 שלום יהודה ו – 3 דרך חברון)</b></p> <p>א. גדרות, צמחיה וכן אלמנטים נוספים של שפת רחוב ישומרו וישוקמו בהתאם לקיים.</p> <p>ב. חופת העצים מעל רחובות הראשיים במרקם השימור הינה מסממני ההיכר של המתחם וחלק מהגדרתו כמרקם עיר גנים. לאור זאת, כל התערבות בצמחייה במגרש צריכה לקחת</p>

6.1		שימור
		<p>בחשבון את החשיבות שיש לעצים הממוקמים בקו החזית לרחוב כחלק מחופת הרחוב וכנושא זיכרון שכונת הגנים. החלפת עצים, במידה ותאושר, תעשה עם עצים בעלי אופי נוף זה. יתר על כן, גיזום העצים בתחומי המגרש מחוייב תיאום מול מחלקת שימור ובהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p><b>3. מתחם מס' 5, מתחם תלפיות:</b></p> <p>א. גובה הבינוי: תכנית האב קובעת הנחיות לתוספת קומות בהתאם למיקום המגרש ולמפורט בנספח הקומות, נספח מספר 7. שינוי מהמופיע בנספח זה יהווה חריגה מאופי המתחם.</p> <p>ב. קוי בניין: יקבע בתכנית אב זו כי חריגה מקוי בניין קדמי וצידי תחושב כחריגה משמעותית מאופי המתחם בהתאם לכך בין החלופות המוצעות בתכנית 10038 עדיפות החלופות שאינן משנות קוי בניין אלה: קדמי 4 מ' או בהתאם למבנה השימורי הקיים, צידי 3 מ', אחורי 4 מ'.</p> <p>ג. במקרה שלא ניתן להציע את גל אחוזי הבניה המופיעים בטבלה 5 בגלל מגבלות השימור, מספר הקומות וקווי הבניין – יגברו הנחיות התכנון על שטחי הבנייה.</p>
<p><b>ד.</b></p> <p><b>תמ"א 38</b></p>	<p>1. בעת בקשת חיזוק ובנייה ע"פ תכנית 10038 באזור בו חלות הנחיות תכנית האב לנושאי השימור והעיצוב. נושאים אלה (גגות חניה, פרטי מעקות וכד') יחויבו בהתייחסות במסגרת חוות דעת מהנדס העיר, ועדת השימור ויחידת השימור העירונית והכל בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית 10038. הנחיות והוראות שימור כמופיע בנספח שימור, תיק שימור שכונתי והנחיות לשימור מחמיר בנספחים מס' 8, 9 ו-10 ובכפוף לסיווג השימורי של המבנה.</p> <p>2. יש לקבל אישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים.</p> <p>3. על גבי מבנים לשימור מחמיר, כמופיע בנספח, לא תתאפשר כל תוספת ו/או מיצוי זכויות כולל תמ"א 38/1.</p> <p>4. השלמת זכויות מתכניות מאושרות בבניינים לשימור מסוג ב' תתאפשר במבנה חדש באגף אחורי של המגרש.</p> <p>5. האגף החדש יהיה בגובה מירבי של 5 קומות.</p> <p>6. מעל בניין לשימור ללא גג רעפים תתאפשר תוספת של 2 קומות מלאות וקומה 3 בנסיגה של 2.0 מ' מינימום מחזית הבניין והרחוב, כאשר סך מניין הקומות לא יעלה על 3 קומות מאה וקומה רביעית נסוגה.</p> <p>7. מעל בניין לשימור עם גג רעפים תתאפשר תוספת של 2 קומות מלאות ושימוש בחלל גג הרעפים, כאשר סך מניין הקומות לא יעלה על 3 קומות. ניתן יהיה להגביה את ארגזי הרוח בבניין בגובה של 1.0 מ' לשימוש מיטבי בחלל הגג.</p> <p>א. בבקשה על פי תמ"א 38 בבניינים לשימור לא תתאפשר עטיפת החזיתות בחיזוק חיצוני החורג מקונטור המבנה הקיים. כל החיזוקים יהיו פנימיים בלבד. הגדרת חיזוק פנימי אינה נוגעת לאופן החדרת העמודים וזיון הבניין כי אם לתצורת חזות הבניין בסיום הבינוי : לאור זאת חיזוק שאינו מעבה את מעטפת הבנין כלפי חוץ ייחשב כחיזוק פנימי. מגבלות החיזוק הינם למבנה ההיסטורי ואינם חלים על תוספות מאוחרות שהוספו לבניין בהיתר לאורך השנים.</p> <p>ב. במבני אבן תתאפשר שתילה חיצונית ונקודתית בלבד של עמודים תוך כדי סימון ופירוק האבן (ללא הריסת גב הבטון) דיקוקה והשבתה למקומה בחזית לאחר שתילת העמודים/קירות החיזוק. שטח פני עמודי/קירות החיזוק לא יעלה על 30% משטח פני חזית השימור. העבודה תבוצע בפיקוח והנחיית אדריכל שימור ורק לאחר אישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. במבני טיח ניתן לחזק את המבנה במעטפת חיצונית ובלבד שעובי הקירות ישאר במתכונתו הקיימת וגמר הטיח יהיה תואם בסוגו וגונו לגמר הטיח המקורי של המבנה.</p> <p>8. הגשת בקשה להיתר בנייה תחייב הגשת תיק תיעוד ואישור התכנית ע"י מחלקת שימור בעיריית ירושלים. תיאסר בניית ממד"ים כלפי חזית הרחוב הקדמית.</p>	

6.2 שימור ושיקום נופי	
א.	<b>עצים לשימור:</b> בהגשת בקשות להיתר בנייה חדשה ו/או בתוספות בנייה ו/או בתכניות לחיזוק עפ"י תמ"א 38 במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים, וחניונים על או תת"ק יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. כל העבודות כאמור, תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום, לבהטחת שימור העצים האמורים.
ב.	מלבד האמור בסעיף 6.5 עצים וצמחייה לגבי נטיעות ועצים, מסומנים בתשריט עצים היסטוריים המהווים חלק משלדה הירוק של השכונה ועל כן ראויים הם לשימור. בעצים אלו, אופי גיזום נוף העצים מחוייב תיאום מול מחלקת שימור. עקירת עצים אלו תחוייב בחוות דעת של מחלקת שימור בנוסף על פקיד היערות.

6.3 נצפות, נראות וצל	
א.	יש לשמור על הנצפות מתוך ואל השכונה. ראה סקר מצב קיים, נספח מס. 18 לנושאי ניתוח טופוגרפי, והעמדת מבנים.
ב.	יש לשמור על שמיים פתוחים למניעת צל על השלד הירוק בציר עין צורים ועל מנת לוודא את פיתוח הציר הירוק המרכזי בשכונה בד בבד עם פיתוח ותוספות בנייה.
ג.	שכונת ארנונה-תלפיות נתפסת כשכונה ירוקה וזאת בשל חופת עצים קיימת. יש לשמר את אופי השכונה ולהתנות קבלת היתר בנייה בביצוע שתילה בהתאם להנחיות בנספח הנוף ולמפורט בסעיף 6.5 ו-6.6.

6.4 ניקוז מי נגר	
א.	הבינוי במגרש יאפשר תכסית קרקע מירבית פנויה (ללא חניונים מעל ובתת הקרקע וללא ריצוף כלשהו)
ב.	ניקוז מי נגר במגרשיים הפרטיים יעשה בעדיפות ראשונה ע"י החדרה בתחומי המגרש בהתאם לתנאים הגיאולוגיים. בעדיפות משנית ע"י הזרמת מי נגר מחוץ למגרש, זאת כל עוד לא נגרמת העמסה עד כדי גרימת נזק לתשתיות עירוניות. יעשה שימוש בריצופים מסוג מחלחל בשילוב עם תשתית המתאימה לאגירת מים

6.5 עצים וצמחייה	
א.	בשטחים הפתוחים במגרשים יינטעו עצים ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח במגרש מינימלי.
ב.	בחניונים עיליים במגרש יינטעו עצים ביחס של עץ אחד לכל 3 מקומות חניה.
ג.	בכל המגרשים הפרטיים יתוכננו בית גידול לעצים, בנפח של 7 מ"ק מינ' ובגובה 1.2 מינ' נטו. בתי הגידול יתוכננו כבתי גידול המשכיים ורציפים.
ד.	פרטי הנטיעה לבתי גידול ע"ג חניון תת"ק יפורטו במסגרת תכנית העיצוב ו/או הבקשה להיתר בניה.
ה.	עצים מומלצים לנטיעה בשכונה (חיזוק האופי הקיים): אורנים לסוגיהם, חרוב, ברוש, דולב, אלביצה, סיסם, כליל החורש ואזדרכת.
ו.	מומלץ לשלב בנקודות עצים בודדים עם מופע של פריחה.



6.6	א. מגרשים לפינוי בינוי	שטח ציבורי פתוח
		<p>תכנית מפורטת לאורך רחובות שלום יהודה ודרך חברון (מתחם 2-3) ייבחנו הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עומק קו הבניין הקדמי לרחוב שלום יהודה (קו בניין מינ' 5.0 מ', קו בניין רצוי 8.0 מ')</li> <li>2. עומק המעבר המקורה לדרך חברון (עומק מעבר מינ' רצוי 3.0 מ').</li> <li>3. אחוז הפרשות לצורכי ציבור עבור גינות כיס / רחבות קדמיות (שצ"פ) ו/או סימונם כשטחים לשימוש הציבור הרחב (זיקת הנאה). גודל מינ' רצוי 250 מ"ר.</li> <li>4. שטחים כאמור, יתוכננו בממשק לרחוב שלום יהודה (אורך חזית מינ' רצוי 15 מ').</li> <li>5. פתרונות להפרשי גובה בתחום הרחבות הציבוריות ו/או בתחום המגרש הקדמי ככל ונדרשים פתרונות כאמור.</li> <li>6. בכל מגרש יתוכנן מעבר לשימוש הציבור (משעול) לקישור בין הרחובות. ככל הניתן, מעברים בין מגרשים צמודים יוצמדו זה לזה, על מנת שיתקבל מעבר רחב. המעברים בין שני מגרשים יתוכננו המשכיים זה לזה מבחינת מפלסים, מדרגות, תכסית, מעקות וכיו"ב. המעבר יסומן בזיקת הנאה לציבור וברחוב מינ' רצוי 2.0 מ'. ככל הניתן, בעקרונות שייקבעו בתכניות מפורטות ייקבעו כעקרונות לתכנון משעולים רציפים והמשכיים בתוכניות לאורך שלום יהודה ודרך חברון ובחיבור נוח ונגיש לציר רק"ל. לאורך דרך חברון יתוכנן מעבר מקורה, ברוחב של 3.0 מ' מינ' ויסומן בזיקת הנאה לציבור.</li> <li>7. התחום בין קו הבניין הקדמי לקו המגרש, שלום יהודה, יסומן בזיקת הנאה לציבור ויפותח בצורה המשכית למדרכה הגובלת ברחוב. תחום זה יכלול: נטיעות, מקומות ישיבה ותאורת רחוב. גינות כיס / רחבות קדמיות לאורך רחוב שלום יהודה, יתוכננו בממשק עם שימושי הציבור שיוגדרו במגרש.</li> <li>8. עקרונות תכנוניים: המשכיים במפלס ובתכסית למדרכה הגובלת ברחוב, יכלול נטיעות, מקומות ישיבה, אזורים מרוצפים ומגוננים. ככל ונדרש שטח פתוח לשימוש הציבורי שהוגדר, הנ"ל ייקבע במגרש כתוספת שטח לרחבה הציבורית.</li> <li>9. רחבות תכלולנה לכל הפחות: אזורים מרוצפים, מקומות ישיבה, תאורת רחוב, נטיעות ביחס של עץ אחד לפחות לכל 50 מ"ר. במקרים בהם יש הפרשי גובה בין הרחוב והרחבות הציבוריות/גינות כיס במגרש, הנ"ל יתוכננו באמצעים של מדרגות רחבות, ספסלי ישיבה וקירות משופעים, מקבילים לקו הרחוב ובגבהים שאינם מצריכים מעקות בטיחות.</li> <li>10. יתרת השטח הפתוח במגרש תשמש כחצר דיירים משותפת ו/או חצר לשימושי המוסד הציבורי.</li> <li>11. לא תותרנה הקמת גדרות בחזית לרחוב שלום יהודה או לדרך חברון אלא בין השטחים שסומנו כשצ"פ ו/או זיקת הנאה לציבור ובין השטחים הפתוחים הפרטיים במגרש.</li> <li>12. עקרונות תכנית מפורטת לאורך ציר עין צורים:       <ul style="list-style-type: none"> <li>א. במסגרת תכנית מפורטת לאורך ציר עין צורים ייבחנו הנושאים הבאים:           <ul style="list-style-type: none"> <li>א. עומק קו הבניין הקדמי לציר עין צורים. תבחנה שתי חלופות לפחות: קו בניין 0, וקו בניין 4.0 מ'. במסגרת הבחינה כאמור ייבדק אופי השימוש בתחום קו הבניין הקדמי לציר – ככל ויקבע קו בניין 4.0 מ'.</li> <li>ב. אופי הבינוי לאורך הציר:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- נסיגות בבינוי (ליצירת מרפסות גג לכיוון הציר הירוק)</li> <li>- גבהי בינוי שונים בין דפנות הציר (אפשרות לבינוי גבוה בדופן הדרומית)</li> <li>- מפלס השימושים המסחריים / ציבוריים בהתייחס לציר והממשק בניהם</li> <li>- פתרונות להפרשי גבהים בין המפלס הגובל בציר לבין השטח הפתוח במגרש לאורך הציר. ככל הניתן, פתרונות יינתנו בתחום הבניין או לחילופין כפתרונות המשכיים לאורך כל חזית הבניין.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ol>

6.6	שטח ציבורי פתוח
	13. בקבוצת המגרשים הדרומיים, בין הרחובות קורא הדורות ובית הערבה יתוכנן מעבר, ברוחב מינימלי של 5.0 מ' (בעדיפות במגרש אחד) ליצירת קישוריות בין ציר עין צורים והמגרש הציבורי מדרום.

6.7	פרטי פיתוח
א.	קירות פיתוח ייבנו בגמר אבן טבעית בגובה שלא יעלה על 1.6 מ' ומעליו תתאפשר גדר מתכת עד לגובה מירבי של 3.0 מ'.
ב.	במקרה של הפרשי גבהים במגרש יפוצלו הקירות ובתווך ישולב פיתוח גנני.
ג.	יש להקטין את מופע הגדרות על מנת לאפשר פתיחות ויזואלית לבינוי.

6.8	מסחר
א. הנחיות למסחר	<p>1. חזית מסחרית: באזורים בתחום התכנית, ליעוד לחזית מסחרית בקנה מידה שכונתי למסחר קמעוני, מכולות, בתי קפה, משרדים לתעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים וכו'. במתחם שדרות עין צורים כולל המרכז המסחרי ורחובות הניצבים לעין צורים ולאורך דרך חברון על פי מיקומם ביחס לפוטנציאל הפיתוח המסחרי ובהתייחס למרחב אותו הם אמורים לשרת. הצעת ייעוד החזית המסחרית אמורה באזורים מסוימים להוות עוגן לפיתוח מרכז הכולל מסחר ושירותי חינוך וקהילה אשר ישמשו כמקום מפגש לכל תושבי השכונה ארנונה ותלפיות וכן יתנו מענה לחנויות ו/או משרדים קטנים ו/או קליניקות בתוך השכונה.</p> <p>2. פריסת החזיתות המסחריות תהא בהתאם למיקומן במתחמים להתחדשות עירונית, מיקומן ביחס לסוג הרחוב ומיקומן ביחס למעברי הולכי רגל לשכונה. רוחב החזיתות, שטחי יחידות המסחר, גובה קומות מסחר, מיקום מומלץ, הנחיות לגבי אופי המבנים עם חזית מסחרית, הפרדת כניסות, הפרדת חניה, מאפייני חזית, ומחסנים ליחידות המסחר כולל השימושים לחזית מסחרית בהתאם למוצע בתכנית ראה נספח מצב מוצע, נספח מס. 3 ונספח נוף ומרחב ציבורי, נספח מס' 11 לנושאי המרחב הציבורי, נטיעות, הנחיות בינוי וכד' וכן לנספח מס. 13-10 פרויקטים על מנת להתייחס בתכנון המפורט למרחב הציבורי העתידי המתוכנן (במתחם).</p>
ב. גובה	<p>1. מפלס הכניסה לקומת המסחר במבנה יהיה בהתאמה למפלס המדרכה הצמודה.</p> <p>2. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>3. בתי קפה ו/או מסעדות יעשו שימוש במרחב הציבורי לשימושי ההסעדה, בתנאי שלא יפריעו למעבר ציבורי פנוי במדרכה הצמודה.</p> <p>4. עיצוב החזית המסחרית, שלטי פרסום, מצללות וסגירות חורף בהתאם להנחיות אדריכל העיר.</p>

6.9	דרכים
א. כללי	<p><b>הנחיות לתכניות מפורטות- היבט תנועתי</b></p> <p>מערכת הרחובות הקיימת בשכונת ארנונה, בשלב הראשון של תכנית האב ואותרו בה בעיות מהותיות כגון: חיבורים לא מספקים בין המערכת הפנימית לכבישים ההיקפיים ובין חלקי השכונה, היעדר מדרכות נאותות, היעדר חניה ציבורית ומערכת תחבורה ציבורית שאמורה להתפתח בעתיד אם הקמת קו רק"ל בדרך חברון.</p> <p>מטרת החלק התנועתי בתכנית האב לגשר על הפערים הקיימים ולתת מענה לצרכים תנועתיים אלמנטריים. מערכת התחבורה המתוכננת נותנת מענה בסיסי לבעיות שאותרו בשלב איסוף הנתונים והיא מגדירה רחובות מאספים ומקומיים בשכונה, אשר משתלבים עם שימושי קרקע שונים כמו בינוי למגורים, שטחים פתוחים ומבני ציבור. תוואי הרחובות נבדק מבחינות שונות</p>

6.9		דרכים
		<p>כגון: טופוגרפיה, בינוי, סטטוטוריקה, תח"צ ועוד. עם זאת, מדובר בתוואי עקרוני, אשר בבוא העת יבוצע תכנון מפורט לאותם רחובות.</p> <p>תוואי הרחובות המתוכננים עובר בחלקו על דרכים קיימות, דרכים סטטוטוריות לא קיימות, בתוואים לא סטטוטוריים, בשטח פתוח (בזמן הכנת התכנית).</p> <p>מטרת ההנחיות לתכניות המפורטות היא לתת למתכנן התנועה כלים להתמודד עם הסביבה היעודית של השכונה והמאפיינים המיוחדים שלה. נושא זכות הדרך ורוחבה המשתנה יקבל התייחסות ממוקדת ומפורטת. ההנחיות מתחלקות לכמה נושאים: היררכיית הרחובות, חתכים, תכנון הרחוב, חניה ותחבורה ציבורית. בכל נושא יוסבר הרקע לתכנון במסגרת תכנית האב ויפורטו הנחיות לתכנון המפורט.</p>
<b>ב.</b>	<b>חניה</b>	<p>במהלך התכנון המפורט יושם דוגש על נושא החנייה בסעיפים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתכניות חדשות החנייה תהא רק בתחומי המגרש ובשיפולי תת הקרקע.</li> <li>2. חניה במגרשים: תידרש חנייה על פי התקן התקף לעת קידום תוכניות מפורטות בהתאם לשימושים המיועדים באזורי התכנון.</li> <li>3. תכנון החניה יותאם להנחיות התכנון של משרד התחבורה.</li> <li>4. התכנון המפורט של החניה במגרשים יכלול: תכנון חניה למוגבלי תנועה, תכנון נגישות למתקני אשפה, תכנון נגישות לרכב חירום, תכנון מקומות לרכב תפעולי (כנדרש על פי התקן התקף) וכדומה.</li> <li>5. חניה ברחובות: מעבר לתכנון החניה במגרשים על פי התקן התקף, יש לספק במידת האפשר, רצועות חניה משני צידי הרחוב. רצועות החניה לא יבוצעו על חשבון המדרכות והמיסעה, מתחת לערכי המינימום שנקבעו להם בסעיפים הקודמים.</li> </ol>
<b>ג.</b>	<b>רחוב מאסף</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חתך הרחוב: תכנית האב מבקשת להגדיר זכות דרך ברוב של 15 מ' על מנת לאפשר מדרכות ברוב משני צידי הרחוב ברוב של 3.00 מ' וכן רצועת חניה. תוואי הרחוב המאסף בתכנית האב נבדק לפי רוב זכות דרך של 12.5 מ'. רוב זה מאפשר לספק מדרכות מינימליות של 2 מ' משני הצדדים, רצועת חניה מצד אחד ורצועת תנועה דו סיטרית ברוב של 6.5 מ' למעבר של אוטובוסים. לאורך התוואי המוצע, יהיו מקומות שלא יהיה ניתן לספק זכות דרך של 15 מ' בגלל סיבות שונות כמו בינוי, סטטוטוריקה וכדומה. במקרים כאלה ניתן לצמצם את חתך הרחוב ולהתאימו למרחב הפנוי.</li> <li>2. דגשים לתכנון מפורט: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הגדרת רוב זכות דרך של 15 מ' המשלב רצועות חניה ומדרכות רחבות בהתאם חתכי הרחוב המומלצים עבור כל רוב מאסף בנפרד בהתאם לנספח תנועה. נספח מס. 13.</li> <li>ב. במקרים מיוחדים תבוטל רצועת חניה באחד מצידי הרחוב ו/או יצומצם רוב המדרכות.</li> <li>ג. רוב זכות דרך מינימלי של 12.5 מ' יתאפשר במקרים מקומיים בלבד.</li> <li>ד. רוב המיסעה המינימלי יעמוד על 6.5 מ'. לא ניתן לצמצם את רוב זה, שכן הרחובות המאספים מיועדים למעבר דו כיווני של אוטובוסים.</li> <li>ה. נדרש רוב מינימלי של 2.0 מ' למדרכה משני צידי הרחוב.</li> <li>ו. רוחבה המינימלי של מדרכה יעמוד על 1.5 מ' וזאת רק במקרים חריגים ונקודתיים ולאורך של עד 10 מ'. יש לשאוף לספק מדרכות רחבות ככל הניתן בתחומי תכנית האב.</li> <li>ז. יש לוודא כי רצועת התנועה היא המשכית ורציפה גם לאורך זכות דרך שרוחבה משתנה. רצועות חניה יסופקו במקומות שבהם השיפוע האורכי מאפשר זאת.</li> </ol> </li> </ol>
<b>ד.</b>	<b>רחבות מקומיים</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חתך רוב מקומי דו סיטרי: רוב מקומי דו סיטרי יכלול מיסעה ברוב של 6.0 מ' ומדרכות משני הצדדים ברוב של 2 מ' לפחות. צמצום רוב מינימלי זה של המיסעה יתאפשר במקרים נקודתיים בלבד.</li> </ol>

6.9		דרכים
		<p>2. חתך רחוב מקומי חד סיטרי: נתוני הבינוי הקיימים כיום בשכונת ארנונה-תלפיות מחייבים, לפעמים, לבחור בפתרון של רחוב מקומי חד סיטרי. החתך המומלץ לרחוב כזה הוא ברוחב 12 מ'. עם זאת, לאורך התוואי המוצע, יהיו מקומות שבהם לא ניתן לספק זכות דרך של 12 מ' בגלל סיבות שונות. במקרים אלו יש לצמצם בהדרגה את רוחב זכות הדרך.</p> <p>3. דגשים לתכנון מפורט:</p> <p>א. ניתן לצמצם את הרוחב המינימלי של המדרכה ל- 1.5 מ', רק במקרים חריגים ונקודתיים ולאורך של עד 10 מ'. יש לשאוף בכל מקום לספק מדרכות רחבות ככל הניתן.</p> <p>ב. לא ניתן לצמצם את הרוחב המינימלי של המיסעה.</p> <p>ג. יש לוודא כי רצועת התנועה היא המשכית ורציפה גם לאורך זכות דרך שרוחבה משתנה. במידת האפשר, יש לספק רצועת חניה מקבילה באחד מצידי הרחוב.</p>
ה.	רחוב קיים	<p>נתוני רחובות וסימטאות קיימים לא יאפשרו לפעמים תכנון וביצוע של החתכים המינימליים. במקרה זה מומלץ לטפל ברחוב בכמה אפשרויות:</p> <p>1. מיתון תנועה: בדיקה של האפשרות להכריז על אזור מסוים כאזור מיתון תנועה. במידה וחתכי הרחובות מתאימים לפעולה זו ובהתאם להנחיות לאזורי מיתון תנועה.</p> <p>2. רחוב משולב: בדיקה של האפשרות להתאים את המצב הקיים ע"פ ההנחיות לתכנון רחובות משולבים ותמרור בהתאם.</p>
ו.	תחבורה ציבורית	<p>מערכת הרחובות המאספים תוכננה באופן שיאפשר מעבר תחבורה ציבורית, בהתחשב בשני נושאים עיקריים:</p> <p>1. חתכים מתאימים למעבר של אוטובוס.</p> <p>2. מרחקים סבירים להליכה מהרחובות המאספים לאזורי המגורים- מרחק סביר להליכה הוא 200 מ'. במקרה ומרחק כזה אינו משרת ביעילות חלק ניכר מבתי השכונה, יש להתאים חתך של רחובות מקומיים לתנועת אוטובוסים.</p> <p>3. תכנון מערכת התחבורה הציבורית יתבצע באופן יעיל שיתחשב בביקושים ובשימושי קרקע הקיימים והעתידיים כגון: מבני ציבור, שצ"פ, אזורי מגורים ומרחק מציר רק"ל.</p>
ז.	רחובות, הליכות ואופניים	<p>בהתאם למופיע בנספח נוף ומרחב ציבורי, נספח מס' 11 ונספח התנועה, נספח מס. 13.</p> <p>1. הרחובות בית"ר, לייב יפה, קורא הדורות, בית הערבה, שלום יהודה, ועין גדי, יתוכננו כרחובות ראשיים בשכונה לתנועת הולכי רגל. התכנון יעשה תוך שימת דגש על: מדרכות רחבות, הוספת וחיידוש נטיעות (לרבות יצירת בתי גידול לעצים) וכיו"ב.</p> <p>2. ברחוב בית"ר / לייב יפה יוסדר שביל אופניים אורכי בשכונה.</p> <p>3. לאורך רחוב כפר עציון ובממשק עם שכונת מורדות ארנונה, תתוכנן טיילת הולכי רגל, ליצירת קישוריות בין השכונה, רחוב אשר וינר וטיילת ארמון הנציב. לאורך הטיילת תתוכננה מרפסות תצפית לנוף ים המלח במקומות בהם תיוותר פתיחות המבט לנוף.</p> <p>4. לאורך הרחובות קיימים עצים יחסית מבוגרים. מומלץ בניהול השוטף לזהות עצים בתהליך התנוונות מבעוד מועד, ולנטוע עצים חדשים במקומם, על מנת לחדש את מופע חופות העצים הקיימים (ראה פירוט עצים מומלצים בסעיף 6.5).</p>

6.9		דרכים
ח.	שדרות עין צורים (ציר קאופמן)	<p>תכנון מפורט לרחוב עין צורים ייבחן שתי חלופות אדריכליות לפחות (כמפורט בסכמות האדריכליות המצורפות לנספח המרחב הציבורי):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. חלופת גנים גדולים במפלס אחיד, חלופת טרסות</li> <li>2. במפגש בין ציר עין צורים ורחוב לייב יפה, תפוחת רחבה שכונתית מרכזית, מול בית הכנסת והמרכז המסחרי, אשר תכלול מקומות ישיבה, נטיעות, תאורת רחוב וכיו"ב. יבטלו מקומות חנייה ותצומצם המיסעה ככל הניתן בתחום זה.</li> <li>3. גינת הכלבים הקיימת בציר וחוסמת את התנועה לאורכו, בין הרחובות לייב יפה וקורא הדורות תועתק לגינה ציבורית אחרת בשכונה או יצומצם גודלה באופן משמעותי, ליצירת גינה ציבורית גדולה לשימוש אוכלוסייה מגוונת ברום ציר עין צורים.</li> <li>4. ככל ויתוכן חניון תת"ק ציבורי מתחת לציר (כמסומן בנספח התנועה), פירי אורור ו/או מתקנים טכניים הנדרשים לחניון יצומצמו ולא יופנו למרכז הציר.</li> <li>5. אופי התכנון האדריכלי בציר יהיה המשכי למקטעים ללא חניון תת"ק, בהיבט של: מפלסים, שימושים, תכסית ונטיעות.</li> <li>6. קישוריות ורטיקלית בין החניון התת קרקעי וציר עין צורים, תשולב בתכנון האדריכלי של הציר מבחינה תפקודית ועיצובית ע"י דרגנועים, מדרגות וכו' תוך הנגשת המרחב.</li> </ol>

6.10		הנחיות למגבלות במתחמים דיפלומטים
א.		<p>תכנית האב נמצאת בתחום שני רדיוסים של 300 מ' ממתחם הקונסוליה האמריקאית (רחוב ים המלח) ומתחם דיפלומטי עתידי (מתחם אלנבי). בכל תכנון עתידי בתחום הרדיוס יש לעמוד בדרישות התכנוניות להלן: גובה הבינוי לא יעלה על 7 קומות 21 מ' במקומות המותרים לכך ומפורטים בתשריט מצב מוצע. הגובה ימדד מפלס הכניסה הראשי לבניין (תתאפשר סטייה של עד מטר).</p>
ב.		<p>למקרה ויוקלו התקנות הבטחוניות למתחמים הדיפלומטיים יחולו ההוראות התכנוניות למתחם עין צורים כולו בהתאמה לחלק שמחוץ לקו רדיוס 300 מ'.</p>

6.11		צרכי ציבור
א.		<p>בתכניות מפורטות להתחדשות עירונית יש לתת מענה לצורך בבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במתחם ובמידת הצורך גם באזורי המגורים הסמוכים שמחוץ לו כולל את ההנחיות למערך המרחב הציבורי להלן:</p> <p>התכניות המפורטות להתחדשות עירונית אשר יקודמו עפ"י תכנית אב זו יציעו הפרשה מבונה של שטחים ציבוריים מבונים בבניין עבור גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת תחנת לאם ולילד. גודל כיתת גן לא יפחת מ 130 מ"ר בנוי ו 200 מ"ר חצר. שטח למעונות יום יהא 440 מ"ר בנוי ו 305 לחצרות. המעון יכלול 3 כיתות עם חצר צמודה ורציפה לכל הכיתות. סך שטחי החצרות יעמוד על 305 מ"ר. כל השטחים יהיו בהתאם למדריך להקצאת שטחים המאושר ע"י הממשלה לאותה עת.</p>
ב.		<p>שטח פתוח הגובל ברחוב במגרשים למוסדות ציבור, יתוכן כרחבה קדמית / גינת כיס אשר תשמש את תושבי השכונה לאורך שעות היום או בשעות שהמוסד הציבורי אינו פעיל ככל ומדובר במוסדות חינוך. אזורים אלו יכללו שימושים כגון: אתנחתא, ישיבה מתחת לעץ, משחק וכיו"ב. הזדמנויות לשטחים משותפים כאמור, סומנו בנספח המרחב הציבורי. בכל בניה חדשה במגרש למוסדות ציבור, ייעשה מאמץ תכנוני לייצר רחבה קדמית / גינת כיס כאמור.</p>
ג.		<p>במבנים ומוסדות ציבור הדורשים תיחום וגידור, הבניין ישמש כתיחום האמור, על מנת לצמצם בשטחי שארית בין גדרות מוסדיים והבניין.</p>

6.11		צרכי ציבור
ד.		במגרשים ישולבו נטיעות של עצים ביחס של 1-2 עצים לכל 50 מ"ר שטח פתוח (למעט בשטחים הנדרשים לשימושי ספורט).
ה.	הנחיות לבנייני ציבור	<p>הנחיות ציבור לבנייני ציבור הינן בהתאם לנספח פרוגרמתי להלן נספח מס. 17.</p> <p>1. תכניות אשר בתחומן הציעה תכנית האב מגרש ציבורי או גן שכונתי, ייעדו במסגרת התכנית את השטח המסומן לייעוד המוצע בתכנית האב.</p> <p>2. לחלופין, במידה ומגישי התכנית מבקשים ליעד שטח זה לייעוד אחר, עליהם להציג מיקום חלופי לאותו מגרש ציבורי.</p> <p>3. ייעוד מגרשים לצרכי ציבור יעשה תוך התייחסות לאיכות המגרש המוצע מבחינת: גודל המגרש וצורתו, מיקום המגרש ביחס לדרכים מאושרות ו/או מוצעות, שיפוע המגרש ומיקומו ביחס למגרשי מגורים וייעודים אחרים.</p> <p>4. בייעוד מגרשים למבני חינוך יש לקחת בחשבון את מיקום המגרש ביחס למרחב אותו אמור המבנה לשרת. זאת מבחינת אפשרויות ההגעה למגרש והאפשרות להגיע אליו מהאזורים אותו המבנה אמור לשרת.</p>
ו.	שטח פתוח	<p>1. שטח פתוח הגובל ברחוב במגרשים למוסדות ציבור, יתוכנן כרחבה קדמית / גינת כיס אשר תשמש את תושבי השכונה לאורך שעות היום או בשעות שהמוסד הציבורי אינו פעיל ככל ומדובר במוסדות חינוך. אזורים אלו יכללו שימושים כגון: אתנחתא, ישיבה מתחת לעץ, משחק וכיו"ב. במגרשים קיימים בהם אותרו הזדמנויות כאמור, הנ"ל סומנו בנספח המרחב הציבורי. בכל בניה חדשה במגרש למוסדות ציבור, יעשה מאמץ תכנוני לייצר רחבה קדמית / גינת כיס כאמור.</p> <p>2. במבנים ומוסדות ציבור הדורשים תיחום וגידור, הבניין ישמש כתיחום האמור, על מנת לצמצם בשטחי שארית בין גדרות מוסדיים והבניין. במגרשים ישולבו נטיעות של עצים ביחס של 1-2 עצים לכל 50 מ"ר שטח פתוח (למעט בשטחים הנדרשים לשימושי ספורט).</p>

6.12		עתיקות
א.		על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**7. ביצוע תכנית האב .7****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

ל"ר

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	--		
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008		חתימה:

יזם	שם:	סוג:	תאריך:
		ועדה מקומית	
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008		חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נילי-רננה חר"ג	עורך ראשי	
	שם ומספר תאגיד: ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים		חתימה: