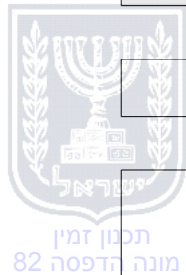


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-0053751**

**מורדות ארנונה**



**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים, מטה יהודה**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :

התכנית, מיעדת שטח של כ- 250 דונם, להקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 1,830 יח"ד במורדות שכונת ארנונה.

התכנית שמה דגש מיוחד על תכנון מרחב ציבורי איכותי. על אף שיפועי הטופוגרפיה הקשים, מוצעים רחובות נוחים לתנועת הולכי רגל, כיכרות רחבות, גינות ומרחבים פתוחים לרווחת התושבים.

בינוי השכונה צמודת הדופן לבתי העיר ירושלים, מדגיש את הצורך בשמירת ערכי טבע, נוף וארכיאולוגיה ייחודיים ושילובם במרקם השכונה בשטחים הציבוריים הפתוחים, בשטחים לבנייני ציבור ובמגרשי הבניה המתוכננים.

הבינוי בשכונה בעל איכויות מיוחדות בשל המבטים לנוף המתאפשרים בו ממרבית הבניינים. התכנית יוצרת קשר חדש בין שכונת ארנונה במערב לשכונת תלפיות מזרח. התכנית קובעת קווי בנין מחייבים המגדירים את דופן הרחובות, וכן חתכים טיפוסיים המגדירים את עקרונות הבינוי.

רקע תכנוני לתכנית :

השטח נחשב כאחת העתודות האחרונות לפיתוח עירוני של העיר ולחיזוק אוכלוסייתה. נקודה זו באה לידי ביטוי בתמ"א 35 אשר בה כלול השטח כמרקם עירוני.

בנוסף הוחלט על אישור תמ"מ 1/30 המשנה את יעוד הקרקע מחקלאי ל"ישוב כפרי בתחום פיתוח עירוני/פרברי" (החלטה מספר 540 מיום 6.12.11 של המועצה הארצית לתכנון ובניה). כמו כן, החליטה וועדת גבולות להיענות לבקשתה של עיריית ירושלים לסיפוח שטח התכנית לתחום השיפוט של עיריית ירושלים (בקשה מס' שש/ 09/ ירושלים, דין וחשבון ועדת החקירה לשינוי תחום שיפוט עיריית ירושלים בגבולה עם מועצה אזורית מטה יהודה באזור הישוב רמת רחל, ב-25/5/2011 ההמלצות אומצו ואושרו ע"י שר הפנים).

עוד הוחלט על אישור תמ"מ 1/53 למתן תוקף, המייעדת שטח זה ל"אזור פיתוח עירוני" (החלטה מספר 489 מיום 26.06.12 של המועצה הארצית לתכנון ובניה).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מורדות ארנונה

מספר התכנית 151-0053751

1.2 שטח התכנית 286.19 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים, מטה יהודה

221315 קואורדינאטה X

627887 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבולות המתחם:

מערב - רח' כפר עציון, שכונת ארנונה

דרום - דרך אשר וינר (דרך המקשרת את צור באהר וארמון הנציב לדרך חברון מונה הדפסה 82)

ותלפיות)

מזרח - שכונת ארמון הנציב

מצפון - מלון דיפלומט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת רחל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16, 19, 25, 33	20	חלק	לא מוסדר	31227
91		חלק	מוסדר	30118
	178-179, 183	חלק	מוסדר	30119
90-91	18-24	חלק	מוסדר	30177
2-4		חלק	מוסדר	30212
13		חלק	מוסדר	30214
25, 44		חלק	מוסדר	30696

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/04/1991	2039	3863	תכנית זו מבטלת את תכנית ד/1423 החלה על השטח	ביטול	ד /1423
06/04/2000	3151	4869	תכנית זו מבטלת את תכנית ב/2634 החלה על השטח	ביטול	ב /2634
05/04/2005	2323	5388	תכנית זו מבטלת את תכנית 7984 החלה על השטח.	ביטול	7984
21/09/2006	5028	5580	תכנית זו מבטלת את תכנית מי/947 החלה על השטח	ביטול	מי/ 947



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון צפריר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון צפריר			תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		26	08/06/2012	פרומקיו רון	ועדה מחוזית	01/07/2014	נספח מס' 12 - סקר טבע עירוני	לא
בדיקות ארכאולוגיות	מנחה		30	01/10/2012	יובל ברוך	ועדה מחוזית	01/07/2014	נספח מספר 15-סקר ארכיאולוגי / שימורי	לא
דרכים	מנחה		35	07/07/2013	פוכס דני	ועדה מחוזית	08/07/2013	נספח מס' 09 - בה"ת	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		54	20/05/2014	לשם רון	ועדה מחוזית	29/05/2014	נספח מס' 11 - חוות דעת סביבתית	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		4	14/01/2014	זאב עמית	ועדה מחוזית	29/05/2014	נספח מ' 08 - אתרים לקליטת עודפי חפירה	לא
סקר סייסימי	מנחה		21	01/06/2013	זלצמן עזי	ועדה מחוזית	19/06/2014	נספח מס' 13- ניתוח סייסמולוגי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		95	19/06/2014	דויד דויד	ועדה מחוזית	01/07/2014	נספח מס' 16 - סקר קרקע ונתוני ביסוס כלליים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			20/05/2014	צ'רניאבסקי אירית	ועדה מחוזית	01/07/2014	נספח מס' 14 - נספח פרוגרמטי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		6	07/07/2012	אדר מנחם	ועדה מחוזית	07/07/2013	נספח מס' 10 - סקר עצים בוגרים הנחיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		38	04/09/2012	אדר מנחם	ועדה מחוזית	19/12/2012	נספח מס' 10- סקר עצים בוגרים -כרטיסי עצים	לא
אדריכלות	רקע			11/07/2011	צפריר דורון	ועדה מחוזית	19/06/2014	מבטים על שטח התכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		6	27/05/2014	חובב אלגביש	ועדה מחוזית	29/05/2014	נספח מס' 06 - מים וביוב. חוברת	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מספר 06 - מים וביוב. תשריט	16/07/2014	ועדה מחוזית	חובב אלגביש	15/07/2014	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 02 - תכנית בינוי	16/07/2014	ועדה מחוזית	צפריר דורון	15/07/2014	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 04 - גליון 2	16/07/2014	ועדה מחוזית	דביר כנרת	18/06/2014		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 04 - גליון 3 - דרך אשר וינר	16/07/2014	ועדה מחוזית	כנרת דביר	15/07/2014		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 04 - גליון 4 - תחבורה ציבורית	16/07/2014	ועדה מחוזית	כנרת דביר	15/07/2014	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 04 - גליון 1	16/07/2014	ועדה מחוזית	דביר כנרת	15/07/2014	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 08 - מאזן עודפי עפר. תשריט	20/07/2014	ועדה מחוזית	לוטרשטיין מרים	26/06/2014	1	1: 1250	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח מס' 07 ניהול מי נגר. חוברת	19/06/2014	ועדה מחוזית	חובב אלגביש	19/06/2014	30	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 07 - ניהול מי נגר. תשריט	16/07/2014	ועדה מחוזית	חובב אלגביש	15/07/2014	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 05	16/07/2014	ועדה מחוזית	זאבי שלומי	15/07/2014	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 03 - טיפוס מבני מגורים. חוברת	01/07/2014	ועדה מחוזית	צפריר דורון	01/07/2014	14	1: 500	מנחה	קווי בנין
לא	נספח מס' 03 - גליון 1 - מחייב לגבי קווי הבניין, מספר מבנים ומספר קומות	16/07/2014	ועדה מחוזית	צפריר דורון	15/07/2014	1	1: 500	מחייב חלקית	קווי בנין
לא	נספח מס' 03 - גליון 2 - מחייב לגבי קווי הבניין, מספר מבנים ומספר קומות	16/07/2014	ועדה מחוזית	צפריר דורון	15/07/2014	1	1: 500	מחייב חלקית	קווי בנין
לא	נספח מס' 10 - סקר עצים בוגרים - גליון 1	16/07/2014	ועדה מחוזית	אדר מנחם	15/07/2014	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 10 - סקר עצים בוגרים-גיליון 2	16/07/2014	וועדה מחוזית	אדר מנחם	15/07/2014	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 01	16/07/2014	וועדה מחוזית	סטולרו דב	15/07/2014	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

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

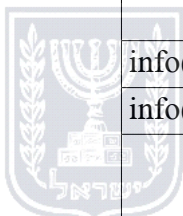
מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל, עמליה אברמוביץ		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	212	02-5318870	02-5318878	info@mmi.gov.il

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	212	02-5318870	02-5318878	info@mmi.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	יפו	212	02-5318870	02-5318878	info@mmi.gov.il
בבעלות מדינה			קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-9905682		info@kkl.org.il
בבעלות רשות מקומית			רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347	02-6237370	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון צפריר	23546	פרחי צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142142	03-6142141	info@fa-za.co.il
	אקולוג	מנחם אדר			זכרון יעקב	יציאת אירופה	16	04-6899722		menachem.adar@gmail.com
תשתיות	מהנדס	חובב אלגביש	35268	לביא נטיף יועצים מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	office@lavinatif.co.il
ארכיטולוג	ארכיטולוג	יובל ברוך		רשות העתיקות	ירושלים	סולטן סולימאן	2	02-6204622	02-6204622	
מהנדס	יועץ תחבורה	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה בע"מ	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	ram_ta@rameng.net
יועץ ביסוס	מהנדס	דוד דוד	3941		הרצליה	יהושפט המלך	55	09-9555679	09-9588808	engdavid@bezeqint.net
נוף	אדריכל	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף בע"מ	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	shlomik@tic-hnun-nof.co.il
ד"ר	גיאולוג	עזי זלצמן	00000	זלצמן- גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	רמת גן	המלאכה	8	03-7527242	03-7527242	uzisalt@bezeqint.net
מהנדס	מהנדס	מרים לוטרשטיין	36223	אלתן הנדסה אזרחית 2002 בע"מ	רמת גן	הבונים	2	03-5751755	03-5750127	Miriam@eltan-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד	מודד	דב סטולרו	564	ע.ד.י. מדידות	ראשון לציון	לזרוב		03-9623817	03-9623818	office@adiltd.co.il
אדריכל	אדריכל	זאב עמית	0000		תל אביב- יפו	יהושע בן נון	81	03-6045850	03-6022905	office@amityosha.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
ד"ר	אקולוג	רון פרומקין			מבשרת ציון	(1)		02-5332028	02-5332024	ron.frumkin@gmail.com
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	אירית צירניאבסקי			ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820	02-5862474	barycher@inter.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 2444.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
א. מגרש יורד	בבניה על קרקע משופעת, מגרש המצוי בצד של הרחוב הנמוך ממישור הרחוב.
ב. מגרש עולה	בבניה על קרקע משופעת, מגרש המצוי בצד של הרחוב הגבוה ממישור הרחוב.
ג. בניין יורד	בניין על מגרש יורד.
ד. בניין עולה	בניין על מגרש עולה.
ה. מסד יורד	חלק מבניין יורד המצוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ואשר מתוכננים בו מגורים ו/או חניונים ושטחי שרות.
ו. מסד עולה	חלק מבניין עולה המצוי מעל מפלס הכניסה הקובעת, ואשר מתוכננים בו מגורים ו/או חניונים ושטחי שרות, ואשר גובהו לא עולה על 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- 1.הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ- 1,830 יחידות דיור.
- 2.הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהיקף הנדרש לשכונה.
- 3.תכנון המרחב הציבורי, רחובות, כיכרות ושצ"פים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעודי קרקע מ:
  - קרקע חקלאית, שטח למגורים זמניים, שצ"פ, שטח ספורט, שטח לדרך ו/או טיפול נופי, שטח לדרך חדשה או הרחבה, שטח לדרך מאושרת ו/או עיצוב נופי, שטח לדרך קיימת או מאושרת
  - ליעודי הקרקע הבאים:
    - מגורים, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שצ"פ, שביל, ככר עירונית, מסחר, דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי,
    - קביעת שימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית.
    - קביעת הוראות לבניית יחידות דיור ברמות צפיפות שונות, לרבות שטח בניה מרבי, מספר קומות מרבי, גובה מרבי, מספר יחידות דיור מרבי, קווי בנין וקווי בנין מחייבים, פתרונות חניה וכיו"ב.
    - סך זכויות הבניה כ-470,260 מ"ר (עיקרי ושירות)
    - 1830 יחידות דיור
    - מספר קומות מרבי במרבית המבנים - 9 מעל מפלס הכניסה
    - מספר קומות מרבי במבנה הגבוה ביותר - 21 מעל מפלס הכניסה
    - ד. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
    - ה. קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, מסלולי אופניים.
    - ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
    - ז. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.

- ח. קביעת שלבים לפיתוח וההתניות לביצועם.
- ט. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- י. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגים.
- יא. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי.
- יב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

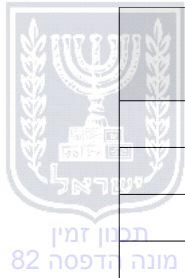


תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

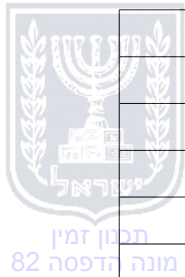
286.19



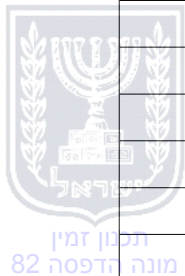
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עֶרֶךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	38,660		+38,660		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	1,830		+1,830		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	178,445		+178,445		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	5,200		+5,200		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ואו טיפול נופי	232, 212, 209, 208
דרך מאושרת	501, 500
דרך מוצעת	610 - 600
ככר עירונית	222 - 220, 218, 210, 204, 203
מבנים ומוסדות ציבור	109 - 104, 102, 100
מגורים	26 - 1
מגורים ד'	31, 30
מסחר	90
מתקנים הנדסיים	309 - 304, 302, 301
שביל	715 - 708, 706 - 703, 700
שטח ציבורי פתוח	231 - 223, 219, 217 - 213, 211, 207 - 205, 202, 201



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	214
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	606, 605, 600
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	23, 21, 19, 9, 1
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	31, 30
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	223, 219
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	607, 606, 600
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	108, 107, 102
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	22, 21, 16, 15, 10, 9, 7, 3, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	31
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	90
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	705
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	225, 223, 219, 211, 207
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ואו טיפול נופי	208

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	608
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	102
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	90
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201, 207, 214, 219, 225, 227, 230, 231
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	209
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	600, 603, 609, 610
הנחיות מיוחדות	מגורים	1, 7, 14
הנחיות מיוחדות	מסחר	90
הנחיות מיוחדות	שביל	700
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	214, 219, 228, 231
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	30, 31
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	225
חזית מסחרית	דרך מוצעת	600
חזית מסחרית	מגורים	1 - 8, 13, 14
חזית מסחרית	מגורים ד'	30
חזית מסחרית	מסחר	90
חזית מסחרית	שביל	700, 704
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	205, 228
חניה	מגורים	1
חניה	מסחר	90
חניה	שטח ציבורי פתוח	231
טיילת	דרך ו/או טיפול נופי	209
טיילת	דרך מאושרת	500
טיילת	דרך מוצעת	600, 602, 603, 606, 609
טיילת	ככר עירונית	203
טיילת	מסחר	90
טיילת	שביל	700
טיילת	שטח ציבורי פתוח	201, 214, 219, 223, 228, 231
סטיו	דרך מוצעת	600
סטיו	מגורים	1 - 8, 13
סטיו	מגורים ד'	30
סטיו	מסחר	90
סטיו	שביל	700, 704
סטיו	שטח ציבורי פתוח	205, 228
ציר מיוחד	דרך מוצעת	600, 603
ציר מיוחד	ככר עירונית	218
ציר מיוחד	מגורים	7
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	217, 219, 227

### 3.2 טבלת שטחים

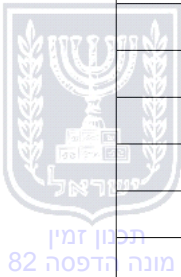
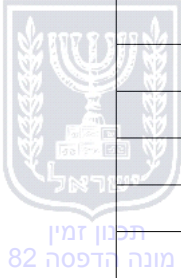


**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
92.51	264,741	אזור חקלאי
1.23	3,511	דרך חדשה או הרחבה
0.22	640	דרך מאושרת ו/או עיצוב נופי
1.48	4,234	שטח לדרך ו/או לטיפול נופי
1.03	2,948	שטח למגורים זמניים
1.93	5,528	שטח ספורט
1.60	4,588	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>286,190</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

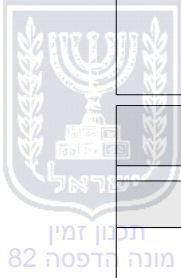
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.90	5,442.84	דרך ו/או טיפול נופי
1.08	3,092.04	דרך מאושרת
29.69	84,961.37	דרך מוצעת
2.08	5,960.46	ככר עירונית
8.65	24,765.83	מבנים ומוסדות ציבור
28.85	82,568.35	מגורים
3.47	9,937.86	מגורים ד'
1.34	3,837.61	מסחר
0.22	630.23	מתקנים הנדסיים
1.96	5,611.94	שביל
20.75	59,389.65	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>286,198.19</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. חדרי שנאים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותקנו מרפסות כמפורט בהערות לטבלה 5.</p> <p>2. חזית מסחרית תהיה בהתאם להוראות סעיף 6.3.9 - "חזית מסחרית".</p> <p>3. במגרשים פינתיים (הסמוכים למפגשי רחובות או מפגשי רחובות ושבילים) ובמגרשים המצרניים לכיכר ציבורית יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע, בהתאם לטבלה 5 הערה 2 "הערות בעניין שימוש מסחרי במגרשים ללא חזית מסחרית".</p> <p>4. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים במלואם.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>על תאי שטח מספר 7 ו-14 יחולו הנחיות מיוחדות כלהלן:</p> <p>1. תא שטח 7</p> <p>א. השימושים המותרים יהיו:</p> <p>- דיור מוגן וכיו"ב.</p> <p>- מסחר בחזית הפונה לרחוב בהתאם להוראות סעיף 6.3.9 - "חזית מסחרית".</p> <p>- שרותים משותפים למשתמשי המגרש והסביבה כגון: מסעדה, מועדון וכדומה.</p> <p>- שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות ושרותי בריאות.</p> <p>- חדרי שנאים.</p> <p>2. תא שטח 14</p> <p>א. השימושים המותרים יהיו:</p> <p>- מגורים.</p> <p>- מסחר בחזית הפונה לרחוב בהתאם להוראות סעיף 6.3.9 - "חזית מסחרית".</p> <p>- חדרי שנאים.</p> <p>ב. בתא שטח 14 יותקן מתקן (מעלית / מדרגות נעות) לחיבור בין מפלס הרחוב לבין מפלס פארק האמה.</p> <p>המתקן יהיה פתוח לשימוש הציבור ותירשם בו זיקת הנאה עפ"י הוראות סעיף 6.16. "זיקת הנאה".</p> <p>מיקום המתקן, מימדיו, מאפייניו ואופן תפעולו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ג. השימוש בתא שטח 14 יותנה בניהול ובתפעול של חברת ניהול.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערה תכנונית בפנקס המקרקעין לפיה תנאי לשימוש הוא</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים</b></p> <p>קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, ניקיון, גינון וכד'. - תנאי למתן טופס 4 יהא התקשרות עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, תפעול זיקת ההנאה (המעלית/ מדרגות נעות) ניקיון וגינון במתחם/בניין.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p>1. מגורים 2. מסחר 3. חדרי שנאים</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. יותקנו מרפסות כמפורט בהערות לטבלה 5. 2. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-15 מ'. 3. חזית מסחרית תהיה בהתאם להוראות סעיף 6.3.9 "חזית מסחרית". 4. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים במלואם.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b> בתא שטח מס' 30, כמסומן בתשריט יינתן מעבר הולכי רגל, אשר יפותח כשביל מרוצף לטובת כלל הציבור ברוחב שלא יפחת מ-3 מ' ויירשם כזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.16 "זיקת הנאה".</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p>השימושים העיקריים במגרשים והשטח המזערי לתפקודם יהיו ע"פ המפורט לעיל:</p> <p>תא שטח שימוש ראשי</p> <p>100 - גן ילדים + בית הכנסת (מעל גן הילדים)</p> <p>102 - בית ספר + גן ילדים</p> <p>104 - בית כנסת</p> <p>105 - בית ספר + גן ילדים 2 כיתות + מועדון נוער</p> <p>106 - מעונות יום + בית כנסת ( מעל המעונות)</p> <p>107 - בית כנסת</p> <p>108 - מעון יום</p> <p>109 - גן ילדים+ מרכז יום לקשיש מעל לגני הילדים</p> <p>1. השימושים ברשימה לעיל הינם מחייבים. מהנדס העיר יהיה רשאי להחליף בין מיקום השימושים במגרשים ולהוסיף שימושים תואמים בהתאם לצורך, בתנאי שכל השימושים לעיל יקבלו מענה בתחום התכנית.</p> <p>2. שימושים נוספים יאושרו בהתאם לצורך ובתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p>






<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>1. ניתן לאחד מגרשי ציבור סמוכים או לפצל מגרש ציבור ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה בסעיף 4.5.1 שטחי הבניה ייקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תכנית זו.</p> <p>2. תשתיות - במגרשים של מבני ציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'.</p> <p>- תינתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'.</p> <p>- תותר הקמת מבנים למקטיני לחץ מים, כולל הנחת קווי מים אליהם.</p> <p>- תותר הנחת קווי מים החדשים בשטחים הציבוריים הקיימים ומתוכננים בהתאם לנספחי התשתיות (מס' 6,7).</p> <p>- יותר מעבר תשתיות. הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים במגרש, וע"פ הוראות תכנית זו. מעבר התשתיות ימוקם, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p>	
<p align="center"><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניה יהיו כמפורט בנספח קווי הבניה (מס' 3).</p> <p>2. יותרו מספר מבנים במגרש, כמפורט בנספח הבינוי (מס' 2) ונספח קווי הבניה (מס' 3).</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>מסחר</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר</p> <p>2. שטח פתוח עם זיקת הנאה לטובת הציבור - במפלס הגג כולו</p> <p>3. מרכז מחזור</p> <p>4. חדר שנאים תת קרקעי במלואו או משולב במסגרת קווי הבניין של המבנה</p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תא שטח מס' 90 המיועד ל"מסחר", מהווה יחד עם תא שטח מס' 231 המיועד ל"שצ"פ", מתחם תפקודי אחד. על מתחם זה יחולו הוראות סעיף 6.22 "הנחיות מיוחדות".</p> <p>1. במגרש זה יוקמו</p> <p>- מבנה מסחרי</p> <p>- חניון ציבורי על קרקעי, בכפוף לנספח קווי הבניין (מס' 3)</p> <p>- מפלס גג המבנה יפותח כשטח פתוח</p> <p>2. ירשמו זיקות הנאה בתחום תא השטח כמפורט בסעיף 6.15 "זיקת הנאה" ע"פ הפרוט הבא:</p> <p>- בתחום החניון הציבורי - במפלס רח' 1 - זיקת הנאה לכלל הציבור</p> <p>- במפלס הגג - זיקת הנאה להולכי רגל לכלל הציבור</p>	<p align="center"><b>א</b></p>
<p align="center"><b>ככר עירונית</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>



	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>
<p>1. שטח פתוח לרווחת הציבור</p> <p>2. רחבות, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, וכדומה.</p> <p>3. גינון ונטיעות, ריהוט רחוב כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדומה.</p>	
	<b>4.5.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>א</p> <p>כיכרות העירוניות יפותחו במשולב ובו זמנית ובמפלסים תואמים עם הרחובות הסמוכים להם כשטח פתוח ונגיש לרווחת הציבור.</p> <p>פיתוח נופי של תאי שטח 222 המיועד לכיכר עירונית ו-306 המיועד למתקן הנדסי יעשה תוך ראייה כוללת ורציפה.</p>	
	<b>4.6</b>
	<b>שימושים</b>
	<b>4.6.1</b>
<p>1. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי בתאי שטח: 200-225</p> <p>א. שטח פתוח לרווחת הציבור.</p> <p>ב. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר פתוחים, שבילים ומעברים להולכי רגל, שבילי אופניים וכדומה.</p> <p>ג. מבנים הנדרשים לתפעול השצ"פ, ביתנים לשמירה, שרותים ציבוריים וכדומה.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, שטח לקליטת עצים בוגרים שהועתקו, ריהוט גן, כגון: מצללות לבאי השצ"פ, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדומה.</p> <p>2. שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי בתאי שטח: 226-228</p> <p>א. התקנה מוגבלת ונקודתית של גינון ונטיעות, חניוני מטיילים, מתקני פיקניק ותברואה, מתקני הצללה וכדומה.</p> <p>ב. שבילי טיול להליכה ולרכיבת אופניים, מצפורים וכדומה.</p> <p>ג. תותר התקנת תשתיות מקומיות תת קרקעיות תוך התחשבות בערכי הטבע והנוף.</p> <p>3. מעבר רכב למגרשים שכנים בתאי שטח 206 ו-225 בלבד.</p>	
	<b>4.6.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>א</p> <p>1. הוראות פיתוח לשטחים האינטנסיביים:</p> <p>א. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי ובנספח הנופי.</p> <p>ב. מבני העזר, מתקני תשתית, ומבנים הנדסיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ושולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p>	



4.6	<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
	<p>ג. לא תותר הקמה של תחנות שנאים בשצ"פים.</p> <p>ד. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים.</p> <p>ה. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'.</p> <p>ו. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזות וצביון אחידים ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>ז. יותקנו מערכות תת-קרקעיות מחלחלות, לצורכי איגום תת קרקעי של מי גשם.</p> <p>ח. שירותים ציבוריים- במקום שבו יותקנו שרותים שמיועדים לקהל יותקנו גם בתי שימוש נגישים לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>ט. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית ייעשה יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. בשטחים עשירים בערכי טבע מוגנים ייעשה מאמץ להתאים את פיתוח השצ"פ למפלס הקרקע הקיים תוך שילוב השמירה על ערכי טבע אטרקטיביים באתר טבע עירוני. לשטחים אלה ייקבעו הנחיות מיוחדות שייעודן מניעת הפגיעה בערכים המיוחדים ומאפיינים את האזור.</p> <p>י. פיתוחם של השצ"פים ממזרח הגובלים בשכונה הקיימת, יתוכנן בראייה תכנונית אחידה וכוללת, וזאת במטרה לשפר את הקשר עם השכונה הקיימת.</p> <p>2. הוראות פיתוח לשטחים האקסטנסיביים:</p> <p>הפיתוח ייעשה באופן שימנע ככל האפשר פגיעה בנוף הייחודי וישמר את ערכי הטבע הקיימים, לרבות שימורם של עצים בוגרים קיימים, תוך חשיפה מבוקרת לציבור ע"י התערבות מזערית כגון שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעות מקומיות, אלמנטי הצללה, אזורי ישיבה וכו'.</p> <p>3. תא שטח מס' 231 מהווה יחד עם תא שטח למסחר (מס' 90), מתחם תפקודי אחד. על מתחם זה יחולו הוראות סעיף 6.22 "הנחיות מיוחדות".</p>
ב	<p align="center"><b>דרכים וחניות</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 225, תותקן דרך תת קרקעית במלואה לכלי רכב מתחת לשצ"פ ברוחב שלא יפחת מ-7 מ' כמסומן בנספח הבינוי (מס' 2) לצורך כניסת רכב למגרשים סביב השצ"פ בתאי שטח מספר 30,31. תחום הדרך יירשם כזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.16 "זיקת הנאה"</p> <p>2. גבולות זיקת הנאה תקבע בתכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.9.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 225 ו-206 יתאפשר מעבר רכב חירום ותפעול לטובת המגרשים הסמוכים.</p>
4.7	<p align="center"><b>שביל</b></p>
4.7.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p>
	<p>1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהייה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל.</p> <p>2. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדומה.</p>

	<b>שביל</b>	<b>4.7</b>
	<p>3. מתקנים הנדסיים ומבני עזר המשולבים בטופוגרפיה.                      4. מעבר לרכב תפעול ורכב חירום.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. הוראות בינוי ופיתוח - השבילים יפותחו כחלק ממערך הולכי הרגל בעיר. השבילים יותקנו באופן המאפשר ככל שניתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות, לעגלות ילדים ולאופניים.                      יתר מאפייני הפיתוח של השביל יהיו ע"פ הוראות הפיתוח לשצ"פ בתכנית זו (סעיף 4.6.2).                      2. השבילים המוצעים יכללו נקודות עצירה, בהתאם למוצע בנספח הנופי (מס' 5 הגדלה 4).</p>	
	<b>הוראות פיתוח</b>	ב
	<p>כניסות למגרשים סמוכים:                      תותר כניסת רגל משבילים למגרשים הסמוכים ובלבד שהובטחה כניסה ראויה למגרשים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ כל דין.</p>	
	<b>תשתיות</b>	ג
	<p>יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות</p>	
	<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.8</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p>1. חדר שנאים                      2. תא שטח 301 - בכניסה/יציאה לשכונה ייקבע מרכז מיחזור מרכזי המאפשר מחזור בקבוקי פלסטיק, נייר, זכוכית ועוד עפ"י מפרט המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.                      3. תא שטח 302 - מבנה עבור מקטין לחץ מים.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. מיקום סופי של תא שטח 306 יקבע בתכנית פיתוח של הכיכר (תא שטח 222).                      2. המתקנים ישולבו ויוטמעו קבורים חלקית או במלואם בקפלי קרקע בהנחית ובאישור מהנדס העיר.                      3. מרכז המחזור ישולב ככל האפשר בחזית הפונה לרחוב.</p>	
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.9</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
	<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות חניה לאורך הדרך.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יותרו עבודות המותרות בדרך כמפורט בסעיף קטן 4.9.1 לתכנית זו.</p>	



4.9	דרך מאושרת
	<p>2. יותר פיתוח נופי.</p> <p>3. הוראות כלליות לפיתוח הדרכים</p> <p>א. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב.</p> <p>ג. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש.</p> <p>ד. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול ביוב וכדומה.</p>



4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות חניה לאורך הדרך.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כמופיע בסעיף הוראות בינוי ופיתוח בסעיף 4.9.2 - דרך מאושרת.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתא שטח 610 התכנית הינה תכנית מתארית בלבד.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה לדרך בתא שטח 610 הינו הכנת ואישור תכנית מפורטת לדרך.</p> <p>3. התכנון המפורט יכלול את כל תא השטח הנוכחי ויקבע את ייעודיו העתידיים של כל חלקיו.</p>



4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים
	<p>1. בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרבות חניה לאורך הדרך</p> <p>2. טיפול נופי</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כמופיע בסעיף הוראות פיתוח בסעיף 4.9.2 - דרך מאושרת.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
0	3	12	134	2640	960	480	1200	2478	1	מגורים	מגורים		
				680	400	80	200		1	מסחר	מגורים		
0	4	20	206	4400	1600	800	2000	2463	2	מגורים	מגורים		
				680	400	80	200		2	מסחר	מגורים		
3	4	33	287	6940	2640	800	1000	2773	3	מגורים	מגורים		
				1020	600	120	300		3	מסחר	מגורים		
0	5	28	290	6160	2240	1120	2800	2357	4	מגורים	מגורים		
				680	400	80	200		4	מסחר	מגורים		
0	6	54	407	11880	4320	2160	5400	3166	5	מגורים	מגורים		
				1020	600	120	300		5	מסחר	מגורים		
0	6	36	429	7920	2880	1440	3600	2006	6	מגורים	מגורים		
				680	400	80	200		6	מסחר	מגורים		
6	7	200	75	521	36000	16000	3000	5000	12000	7	מגורים	מגורים	
				1020	600	120	300		7	מסחר	מגורים		
0	6	42	70	494	9240	3360		1680	4200	2077	8	מגורים	מגורים
				1020	600	120	300		8	מסחר	מגורים		
0	4	24	112	5280	1920		960	2400	4710	9		מגורים	
0	9	90	377	19800	7200		3600	9000	5256	10		מגורים	
2	9	49	364	10620	3920	400	1800	4500	2915	11		מגורים	
4	9	72	437	15360	5760	1200	2400	6000	3518	12		מגורים	
0	9	57	428	12540	4560		2280	5700	3167	13	מגורים	מגורים	
				1020	600		120	300		13	מסחר	מגורים	
0	9	65	90	574	11700	5200		1625	4875	2156	14	מגורים	מגורים
				680	400		80	200		14	מסחר	מגורים	
3	9	82	532	17760	6560	770	3000	7500	3336	15		מגורים	
0	9	72	435	15840	5760		2880	7200	3644	16		מגורים	
4	9	87	520	18660	6960	1200	3000	7500	3588	17		מגורים	
0	9	45	402	9900	3600		1800	4500	2463	18		מגורים	
4	9	64	489	13760	5120	800	2240	5600	2814	19		מגורים	
0	9	45	337	9900	3600		1800	4500	2935	20		מגורים	
0	9	54	438	11880	4320		2160	5400	2714	21		מגורים	
0	9	36	442	7920	2880		1440	3600	1792	22		מגורים	
0	9	90	472	19800	7200		3600	9000	4199	23		מגורים	
2	9	80	479	17400	6400	500	3000	7500	3633	24		מגורים	

מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	9	54		448	11880	4320		2160	5400	2654	25		מגורים
3	9	61		500	13220	4880	500	2240	5600	2646	26		מגורים
2	21	80	75	605	18100	6400	(1) 500	3200	8000	3417	30	מגורים ד'	מגורים ד'
					3060	1800		360	900	3417	30	מסחר	מגורים ד'
2	17	198		633	43560	15840	(1) 1500	7920	19800	6877	31		מגורים ד'
1	1		70	94	2520	360	900	360	900	2686	90		מסחר
0	1		45	45	25				25	55	301		מתקנים הנדסיים
0	1		30	30	45				(2) 45	149	302		מתקנים הנדסיים
	1		85	83	300				(4) 300	(3) 60	309 - 304		מתקנים הנדסיים
	1				150			(5) 150			,202 - 201 ,207 - 205 - 213 ,211 ,219 ,217 231 - 223		שטח ציבורי פתוח
(7) 2	(6) 6		45	250	3250	1300			1950	1300	100		מבנים ומוסדות ציבור
2	6		45	250	19480	7790			11690	7792	102		מבנים ומוסדות ציבור
2	6		45	250	1380	550			830	552	104		מבנים ומוסדות ציבור
2	6		45	250	20420	8170			12250	8165	105		מבנים ומוסדות ציבור
2	6		45	250	8600	3440			5160	3443	106		מבנים ומוסדות ציבור
2	6		45	250	1250	500			750	498	107		מבנים ומוסדות ציבור
2	6		45	250	3050	1220			1830	1219	108		מבנים ומוסדות ציבור
2	6		45	250	4500	1800			2700	1797	109		מבנים ומוסדות ציבור

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

## שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

## הערה ברמת הטבלה:

1. הערות בעניין שטחי בניה

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות מרחבים מוגנים, אך אינם כוללים שטחי מרפסות והקולונדות כמפורט להלן.

1.1. תותר תוספת של 12 מ"ר עיקרי ליח"ד עבור מרפסת ובלבד שמרפסת זו תהיה כחלק ממערכת מרפסות זיזיות עוקבות במלואן בחזית המבנה.

לא תותר מרפסות שאינן עוקבות במלואן בחזית המבנה, למעט שטחי גגות ומרפסות גג הנוצרים כתוצאה מנסיגה בהתאם להוראות התכנית "קו בניין בנסיגה" (סעיף 6.4 בהוראות ונספח 3) ואשר לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה.

לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים או בין יח"ד אחת לשניה. כמו כן שטחים אלו אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" וכי במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל סטיה מהערה 1.1 זו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

1.2. שטחי הקולונדה עם זיקת מעבר לציבור יחושבו בנוסף לשטחים המצויינים בטבלה לעיל. עד לשטח של 120 מ"ר (שטחי שרות). לא יותר ניוד שטחי קולונדות לשטחים אחרים. כל סטיה מהערה זו תחשב כסטיה ניכרת.

1.3. השטחים המפורטים בטבלה כשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין מיועדים לחניה, מבנים ומתקנים לצרכי תפעול הבניין וכיו"ב. התקנתם תותר בקומות המסד (ע"פ הגדרות תכנית זו) ובמרתפים. לא תותר העברת שטחים אלו לקומות אחרות במבנה. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.

1.4. בתאי שטח המיועדים ל"מבנים ומוסדות ציבור" - שטחי שירות על קרקעיים, ככל שידרשו, יחושבו מסך זכויות הבניה לשטחים עיקריים בתאי השטח.

2. הערות בעניין שימוש מסחרי במגרשים ללא חזית מסחרית

במבנים פינתיים (הסמוכים למפגשי רחובות או מפגשי רחובות ושבילים) ובמבנים המצרניים לכיכר ציבורית יותר שימוש מסחרי בקומות הקרקע, מתוך שטחי הבניה המותרים למגורים. שטח המסחר לא יעלה על 110 מ"ר לבניין.

3. הערות בעניין מספר קומות ומרתפים.

3.1 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כולל את קומת הגג (דירת פנטהאוז) - מפורט בנספח קווי הבניין (מס' 3).

3.2 מספר הקומות מעל לכניסה הקובעת אינו כולל מתקנים טכניים.

3.3 מספר הקומות מתחת למפלס כניסה הקובעת המפורט בטבלה, הינו המירבי בתא השטח. מספר הקומות בכל מבנה ומבנה מפורט בנספח "קווי בניין" (מס' 3).

3.4 מספר הקומות מתחת למפלס כניסה הקובעת המפורט בטבלה, מתייחס לסך הקומות המותרות עבור התקנת יח"ד.

3.5 על אף האמור בסעיף 3.3 לעיל ניתן יהיה להוסיף משיקולי טופוגרפיה קומות מגורים נוספות מתחת למפלס הכניסה הקובעת במסגרת שטחי הבניה למגורים ויתר הוראות התכנית.

3.6 תותר התקנת מרתפים לצורכי חניה ושטחי שרות משותפים, מתחת למסד כהגדרתו בתכנית זו:

- עד 2 קומות במגרש עולה.

- עד קומה 1 במגרש יורד.

4. הערות בעניין קווי הבניה

4.1 קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התכנית ונספח קווי הבניין (מס' 3).

5. הערות בעניין תכסית במגרשי המגורים

בכל תאי השטח שלא נקבעה להם תכסית בטבלה 5 יחולו הוראות בנושא כמפורט בפרק 6.2 "אדריכלות".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

6. הערות בנושאי גמישות

6.1 מפאת תנאי הטופוגרפיה תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות בין הקומות מעל מפלס הכניסה ומתחת למפלס הכניסה בכפוף להערה 1 לטבלה 5.

6.2 תותר העברה של יח"ד בין בניינים באותו תא שטח .

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין : מבואות, מועדון דיירים וכיו"ב..

(2) עבור מקטין לחץ.

(3) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(4) 50 מ"ר לחדר שנים במגרש.

(5) עבור שימושים המותרים בשצ"פ.

(6) כולל גם קומות מתחת לאפס.

(7) עבור מרתפי חניה ומחסנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. תמהיל
- א. כל מבנה יכיל בתוכו תמהיל יח"ד בהתאם למפורט להלן  
 - תתוכנן יח"ד אחת לפחות, בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר הכוללים את סך השטח העיקרי + מ.מ.ד.  
 - כ 25% מיתרת יחידות הדיור בכל בנין יהיו בשטח מרבי של 75 מ"ר, (עיקרי + מ.מ.ד).  
 - יותרו שינויים בתמהיל לבנין ובלבד שישמר התמהיל במסגרת תא שטח.  
 - הוראות נוספות למימוש התמהיל במגרשים השונים כולל שינוי במספר יח"ד (במסגרת שטחי הבניה ויתר הוראות תכנית זו) - יקבעו בתכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.9. - "תנאים להכנת תכנית בינוי".
2. מבואות וגינות בבנייני מגורים
- א. תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-2 מ"ר ליח"ד.  
 ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ-30 מ"ר למבנה.

**6.2****אדריכלות**

על מגרשי הבניה יחולו הוראות נספח קווי הבניין (מס' 3) וכן הוראות הבינוי המפורטות להלן:

1. תכסית הבינוי
- 1.1 בקומות מסד על פי הגדרתן בתכנית זו לא תעלה תכסית הבניה על 85% משטח המגרש, בכפוף ליתר הגבלות התכנית.
- 1.2 בקומות שאינן חלק ממסד הבניין תקבע התכסית בהתאם לפירוט הבא:

תכסית	טיפוס	תכסית ברשימה מימין = שטח קומת מגורים (שאינה קומת מסד)
בבניין אחד		
400 מ"ר	A	
400 מ"ר	B	
300 מ"ר	C	
300 מ"ר	D	
600 מ"ר	E	
450 מ"ר	F	
300 מ"ר	G	
ע"פ טבלה 5	H	
1300 מ"ר	I	
ע"פ טבלה 5	J	
600 מ"ר	K	
600 מ"ר	K*	
600 מ"ר	L	

1.3 פרישת טיפוס הבינוי ומספר המבנים בתאי השטח מפורטים בנספח קווי בניין (מס' 3).

1.4 שטח התכסית המצוין לעיל כולל את כל שטחי הבניה המקורים בקומה וכן מרפסות

מקורות. השטח אינו כולל גגות ומרפסות גג שאינן מקורות.  
1.5 התכנית הכוללת בכל מגרש (לקומות שאינן מסד) הינה מכפלת שטח קומת מגורים של בנין אחד כמפורט לעיל, במספר הבניינים במגרש ע"פ נספח מספר קווי הבניין (מס' 3).

2. קולונדות (סטיו)

א. בחזיתות המבנים המצוינים עם קולונדות כמסומן בתשריט, תותקן קולונדה (סטיו) בקומת הקרקע של המבנה ותובטח בה זיקת מעבר להולכי רגל.

ב. עומק הקולונדה בין מישור החזית למישור הפנימי יהיה 4 מ' וישמר בה מעבר נקי שלא יפחת מ 3.3 מ'.

ג. גובה הקולונדה לא יפחת מ 4 מ', אלא אם מתחייב כך באופן נקודתי בשל שיפועי הקרקע.

ד. פני רצפת הקולונדה יתוכננו במשולב ובמתואם עם פני הרחוב הסמוך לה ובהמשך רציף בתאום עם מהנדס העיר ויהיו נגישים ע"פ החוק.

3. חלונות ממ"ד

א. לא יותקן חלון ממ"ד בחזית הבנין אלא אם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף ההדף.

4. חומרי גמר

א. לפחות 80% משטח חזיתות הבנין יהיו בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים.

ב. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ג. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

ד. פירוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיו"ב יפורטו בתכנית בינוי למתחם ובבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.

5. מסתורי כביסה במגרשי מגורים

א. לכל יחידת דיור יהיה פתרון לתליית כביסה לייבוש.

ב. מסתורי הכביסה ישולבו בעיצוב חזיתות הבניין.

ג. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.

ד. הפניתם של המסתורים תהיה לחזית צדדית ו/או אחורית בלבד.

6. מזגנים

א. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזות המבנה.

ב. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבניין או באופן מוסתר על הגגות - הכל באופן המשתלב בחזות הבניין.

ג. יובטח לשיעיות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו כי מתקני המיזוג אינם מהווים הפרעה אקוסטית לדיירי המגרש וסביבתו.

ד. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

7. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

אדריכלות	6.2
<p>8. צנרת מרזבים ומתקני תשתית</p> <p>א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. מרזבי המבנים יופנו רק אל מערכת התיעול השכונתית ולא יבוצע חלחול בתחום מגרש.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות ותחתית תקרות.</p> <p>ג. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p>	



אדריכלות	6.3
<p>9. חזית מסחרית</p> <p>א. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר העירונית לגבי חזית מסחרית.</p> <p>ב. השימושים המותרים בחזית מסחרית כוללים מסחר משרדים, מרפאות גלריות וכיו"ב.</p> <p>ג. השימושים מוגבלים לקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. השימושים יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה של העירייה על מנת למנוע מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.</p> <p>10. שילוט בנינים, שילוט מסחרי</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980 ולאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. שילוט כתובת הבניין יותקן ע"פ הוראות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. שילוט מסחרי בחזיתות מסחריות ובשטחי מסחר יעשה ע"פ הוראות תכנית בינוי ובחוברת טיפוסי הבניה.</p> <p>11. גגות</p> <p>א. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>ב. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, או נטיעת צמחיה.</p> <p>ג. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר מדרגות פרטי ופרטי המערכת הסולרית.</p> <p>12. מרתפים וקומות חניה</p> <p>א. ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש ע"פ הוראות קווי הבניה, ובכל מקרה לא יותר מ-85% תכסית משטח המגרש.</p> <p>ב. בגלל תנאי הטופוגרפיה הייחודיים לא יוגבל גובה קומות המרתף ובלבד שישמש כשטח שירות, למערכות טכניות, תשתיות, קורות קונסט' וכד'.</p> <p>ג. במגרשים בהם המרתף/החניונים התת קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג/המרתף חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר, ניתן להפחית מהדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית גידול.</p> <p>ה. החניונים המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>	





אדריכלות	6.3
<p>ו. קו בניין 0 לקומות החניון, כלפי הרחוב, יותר רק ככל שהוא תת קרקעי במלואו.</p> <p>ז. במידה ולאור שיפוע הרחוב, חלק מהחניון יימצא מעל מפלס הרחוב, אזי יוסג הבינוי לקו הבניין מעל הקרקע</p> <p>ח. כדי להפחית את המטרד החזותי של קירות מרתפים / חניונים חשופים, יוסתרו חזיתות המרתפים ככל האפשר ע"י דירות בחזית הבניין ו/או באמצעי פיתוח אחרים. ע"פ נספח קווי בנין - "טיפוסי מבני מגורים" (מס' 3).</p> <p>13. גבהי בניה</p> <p>גובה מרבי של קומת הכניסה לבניין מגורים לא יעלה על 5 מ' ברוטו.</p> <p>גובה יתר קומות מגורים לא יעלה על 3.5 ברוטו ממוצע לקומה. וכל חריגה מגובה מרבי זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>14. שטחים משותפים נלווים למגורים</p> <p>שטחים עיקריים המיועדים למועדון ספורט, חדרי כושר וכד' המיועדים לכלל הדיירים בבניין יסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בבניין בלשכת רישום המקרקעין.</p>	



קווי בנין	6.4
<p>1. כללי</p> <p>א. מספר הבניינים במגרש יהיה כמפורט בנספח קווי הבניין (מס' 03). לא יותר שינוי ממספר מבנים זה.</p> <p>ב. קווי הבניה יהיו ע"פ המפורט בנספח קווי הבניין (מס' 3).</p> <p>2. קו בנין מחייב</p> <p>א. בכל שטח התכנית יהיה קו הבניין לרחוב מחייב. חזית הבניין תוצמד לקו הבנייה לרחוב, לפחות ב-50% מאורכה.</p> <p>ב. במסגרת תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.9 ומבלי לסתור את האמור בסעיף 6.4.1 מותר יהיה לקבוע קווי בניה נוספים כקווי בניה מחייבים, או לדרוש תאום בין חזיתות של בניינים סמוכים שאינן פונות לרחוב, וכן לקבוע הוראות נוספות שיבטיחו את האיכות החזותית של הבניינים ואת רווחת תושביהם.</p> <p>3. מרחקים בין בניינים</p> <p>א. במגרשים שמותרים בהם יותר מבניין אחד יהיו המרחקים המזעריים בין הבניינים 7 מ' או קיר משותף, כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב. תותר חריגה מקומית מהוראה זו ועד מרחק מזערי של 6 מ', משיקולים תכנוניים הנובעים מצורת המגרש, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. בתאי שטח 8 ו-13 מותרת בניה בקיר משותף עד לגובה שלא יעלה על 6 קומות מעל למפלס הכניסה. מעל גובה זה ישמרו הוראות מרחק מזערי בין בניינים</p> <p>4. קומות מסד</p> <p>במסד יורד (ע"פ הגדרות תכנית זו):</p> <p>א. תותר הצמדת קומות המסד לקו הרחוב ובלבד שלא יחרוג מגובה הרחוב.</p>	







קווי בנין	6.4
	<p>ב. תותר הצמדת קומות המסד בין המבנים זה לזה בהתאם לנספח קווי הבניין</p> <p>ג. במרווחים שבין הבניינים, תחויב נסיגה של קומות המסד בעומק שלא יפחת מ-8 מ' מהגבול האחורי של תא שטח. בהתאם לנספח קווי בניין (מס' 3). נסיגה זו מחויבת וכל צמצום נסיגה זו יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ד. הכל לפי התנאים המפורטים בהוראות הבינוי וההוראות ההנדסיות של תכנית זו. במסד עולה (ע"פ הגדרות תכנית זו):</p> <p>א. תותר הצמדת קומות המסד לגבול תא השטח האחורי ובלבד שלא יחרוג מגובה הפיתוח בתא השטח המצרני.</p> <p>ב. תותר הצמדת קומות המסד בין המבנים זה לזה בהתאם לנספח קווי הבניין</p> <p>ג. במרווחים שבין הבניינים, תחויב נסיגה של קומות המסד בעומק מינמאלי של 8 מ' מהגבול הקדמי (הפונה לרחוב) של תא שטח, בהתאם לנספח קווי בניין (מס' 3). נסיגה זו מחויבת וכל צמצום נסיגה זו יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ד. הכל בתנאים המפורטים בהוראות הבינוי וההוראות ההנדסיות של תכנית זו.</p> <p>5. דירוג מבנים</p> <p>א. בתאי שטח בהם מסומן "קו בניין בנסיגה" בנספח קווי הבניין (מס' 3) חובה על חזית הבניין לסגת לפחות פעם אחת בכל הקומות שמעל לקומה השישית (ממפלס הרחוב).</p> <p>ב. עומק נסיגה לא יפחת מ-2.5 מ' או מהמסומן בנספח קווי הבניין (מס' 3), המחמיר מביניהם.</p> <p>ג. במסגרת תכנית בינוי, כמפורט בסעיף 6.9, ניתן יהיה לקבוע הוראות נוספות בעניין מאפייני הדירוג, מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בדרוג משיקולי תכנון ובלבד שנשמרו עקרונות התכנית ומטרותיה. וזאת למעט הנושאים שנקבעו כמחייבים.</p>
חניה	6.5
	<p>1. כללי</p> <p>א. החניה תותקן במרתפים ובקומות המסד.</p> <p>ב. הכניסה לחניונים תהיה במקום המצוין לכך בנספח בינוי ופיתוח ותנועה או כפי שיאושר בתכנית בינוי. חריגה מהוראה זו תותר באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. חניה באזורי המגורים/מגורים ומסחר:</p> <p>א. יותקנו מקומות חניה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. במגרשים מעורבים מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה למגורים.</p> <p>ג. תותר התקנת מקומות חניה למסחר בתחום הרחובות או שטחי חניה ציבוריים סמוכים כחלק מהתקן הנדרש.</p> <p>ד. תותר פריקה וטעינה ברחוב כחלק מהתקן הנדרש.</p> <p>3. חניה לבנייני ציבור ולמסחר:</p> <p>א. תכנון החנייה לבנייני הציבור ולמסחר יהא בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>4. חניה למסחר</p> <p>א. חניה לשימוש המסחר תותקן ע"פ המפורט בנספח תנועה וחניה (מס' 4).</p>

1. הגנה על ערכי טבע ונוף  
יש לנקוט באמצעים שונים על מנת לצמצם את השפעת התכנית על השטחים הטבעיים הגובלים בה:  
א. יש למנוע שתילה וזריעה של מיני צמחים פולשים בשולי התכנית  
ב. אין להקים סוללות או שפכים של עודפי חציבה על גבי השטחים פתוחים הגובלים בתכנית, ובמידה שיהיו עודפי חציבה, יש להעבירם לאתר חלופי באישור הגורמים הרלוונטיים.  
ג. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני או קבוע בשטחים הראויים לשימור.  
ד. עבודות להעתקת עצים, עקירת עצים, איסוף גיאופיטים וכל הנדרש לשימור ערכי טבע ונוף, יבוצעו לפני תחילת עבודות העפר. העבודות יתבצעו על ידי בעל ידע וניסיון מוכח לביצוע עבודות אלה  
ה. הנחיות נוספות לעניין אמצעים להגנה על ערכי טבע ע"פ המלצות בנספח סקר טבע עירוני (נספח 12 "איכות הסביבה- סקר טבע עירוני" סעיף 5).
2. שמירה על עצים בוגרים  
א. עצים לעקירה/שימור/העתקה כמסומן בנספח מס' 10 - 'סקר עצים בוגרים' לתכנית.  
ב. תכנית פיתוח תכלול הוראות בדבר עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.10 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן 1.ד'.  
ג. תנאים למתן היתרי בניה במגרשים בהם עצים בוגרים להעתקה ושימור כמפורט בסעיף 6.11 "תנאים למתן היתר בניה" סעיף קטן 2.5.  
ד. העתקת עצים בוגרים הראויים להעתקה תיעשה בהנחיית אגרונום בעל ניסיון בתחום זה, וע"פ הנדרש ע"י פקיד היערות. ההעתקה תתבצע לשטח שיוכשר לצורך זה בתחומי התכנית בתאום עם אדריכלית נוף המלווה את הפרויקט.  
ה. כל פגיעה בעצים מחייבת תיאום עם פקיד היערות ו/או רשות הטבע והגנים
3. תנועה  
א. בשטחים שאינם מופרים או אינם מיועדים להפרה, ייעשה שימוש רק בדרכים קיימות או מתוכננות.  
ב. תנועה אל אתרי ההתארגנות/מחנות הקבלן ומהם תהיה בצירים קיימים. פריצת צירים חדשים בשטחים המיועדים לפיתוח תיעשה באישור בכתב, בליווי תשריט, של הגורמים הסטטוטוריים המפקחים.  
במידה ונפרצו צירים חדשים- תוכן תכנית לביטול ושיקום דרכי הגישה לאחר הביצוע.
4. הפחתת אבק  
באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר, הרטבה וכו').  
יש להרטיב דרכי עפר, המשמשות למעבר כלי רכב. הרטבה ליד אזורים בעלי רגישות - מגורים כבישים סמוכים ומטעים. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות (למעט ימים גשומים) וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.  
הרטבה במים מלוחים אסורה.  
הרטבה במים מושבים מותרת רק באישור בכתב של משרד הבריאות.  
יבוצע כיסוי משאיות ביריעות שלמות של משאיות הנושאות חומר הגורם להרחפת אבק. יש לוודא כי היריעות נופלות מהצדדים לרוחב של לפחות חצי מטר, מתוחות ומהודקות. בחורף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82



תכנון זמין  
מונה הדפסה 82

6.6

## איכות הסביבה

יוקפד על ניקיון הכבישים הראשיים מבוץ.

עבודות קידוח כלונסאות יעשו בהרטבה רציפה וכיסוי פתח פליטת החומר באמצעות ברזנט ושימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק.

אזורים להצבת מגרסות- יש לקבוע, בתיאום עם המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית, אזורים להצבת מגרסות ניידות והגבלות כגון איסור גריסת פסולת אסבסט, איסור הכנסת חומרים שמקורם לא באתר העבודות. יש לקבוע הנחיות לאחסון הולם של חומר הגריסה וחומר הגלם למניעת פליטת אבק לסביבה, איסור ביצוע פעולות סיכה ותחזוקה של כלי הרכב, נהלים לטיפול במכלי דלק (אחסון, מאצרה תקנית ותפעול שלה), נקיטת אמצעים לזיהום אויר וכיו"ב.

5. מזעור מפגעי רעש

מפלס הרעש המרבי המותר בקרבה לאזור מגורים בהפעלת ציוד הבניה שיעשה בו שימוש יעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), תשל"ט- 1979 ותקנותיו. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ב - 1992 ותקנותיו.

תנועת צמ"ה תוגבל לדרכים קיימות, כולל דרכי עפר ודרכים חקלאיות. לא יותר, ככל הניתן במגבלות תנאי השטח, מעבר משאיות ורכב כבד בדרכים שאינן ראשיות. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום רמת הרעש מגנרטור בהתאם לדרישות החוק. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו'.

6.7

## איכות הסביבה

6. חניונים תת-קרקעיים

א. ספיקת מערכת אוורור תהיה ביכולת של לפחות שמונה החלפות אוויר בשעה, עבור כל החניון, ועבור כל מפלס בנפרד.

ב. מערכת האוורור תפעל בכל שעות פעילות החניון, כמתחייב מתנאים ברשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) שפרסם המשרד לאיכות הסביבה.

ג. פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

ד. מיקום פתחי האוורור המאולץ של החניונים יהיו מעל מפלס הגג הגבוה. ניתן יהיה לסתות מהנחיה זו בתאום מראש ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

7. הנחיות להקמת אנטנות / תחנות שידור סלולריות ושדות אלמ"ג משנאים

א. הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכנית תעשה תוך תאום עם המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.




ב. מיקום ופרטי שנאים יינתנו בשלב התכנון המפורט, ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה.

8. ראדון

תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון למניעת חדירת גז ראדון באישור המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.

9. הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים בעת העבודות אתרי התארגנות/מחנות קבלן

א. כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת.

	<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p><b>6.7</b></p> <p>כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים וכניסת חיות בר למחנה.</p> <p>ב. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד.</p> <p>ג. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור ומניעת זיהום אור בשטחים הגובלים.</p> <p>ד. תאורת לילה תופעל רק באזורים המיועדים לפעילות.</p>	
	<p align="center"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p><b>6.8</b></p> <p>על מגרשי הבניה יחולו הוראות הפיתוח כלהלן</p> <p>1. גבהים ומפלסים</p> <p>א. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למרכז המגרש.</p> <p>2. שטחים מגוננים ונטיעות</p> <p>א. לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יגונן ויטופח כשטח ירוק.</p> <p>ב. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו "3 לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.</p> <p>ג. סוגי העצים המאושרים לנטיעה הינם ע"פ נספח 12- איכות הסביבה- סקר טבע עירוני.</p> <p>4. חצרות פרטיות</p> <p>א. במגרשי המגורים תותקן ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) חצר פרטית במפלס הדירה, אשר תוצמד בלעדית לדירה ותשמש לגינון ו/או למרפסת גן לא מקורה.</p> <p>ב. החצר תהיה מוקפת גדר בנויה, קיר תמך או כיו"ב.</p> <p>ג. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים, אשר אליהן יוצמדו חצרות פרטיות במפלס הדירה.</p> <p>5. גדרות וקירות תמך</p> <p>א. קירות מגרשים הפונים לשטחים ציבוריים יהיו בגמר אבן משני צידיהם עד לגובה של 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב. מעל גובה זה תותקן גדר חיה. במקרים של שיפועי רחוב חריגים תותר הגבהת הגדר באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. קירות תמך יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת וגובהם המרבי יהיה 5.3 מ'. במקרה של שיפועי קרקע גדולים יותקנו קירות תמך מדורגים אשר המרחק ביניהם לא יפחת מ 1.5 מ'. חריגה מהוראה זו תעשה באישור מהנדס הוועדה בעת מתן היתר הבניה ובכפוף להנחיות ביסוס.</p> <p>ג. סוג האבן, צורת הסיתות, פרטי הגדר הקלה וגובהה יהיו ע"פ תכנית בנייה.</p> <p>ד. קירות תמך בגבול המגרש הפונים למפלסים נמוכים יותר ממפלס המגרש יותקנו עד לגובה שיידרש על ידי מהנדס העיר כדי למנוע שפכי עפר ודרדרת. במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תקבע תנאים להבטחת ביצוע קירות התמך כנדרש.</p>	
	<p align="center"><b>תנאים להכנת תוכנית בינוי</b></p> <p><b>6.9</b></p> <p>תוכן תכנית בינוי לכל שטח התכנית בקנ"מ. 1: 500, בכפוף להוראות תכנית זו. התכנית תוכן תוך ראייה כוללנית כלל שכונתית תוך שמירת מטרות תכנית זו.</p>	

6.9

## תנאים להכנת תוכנית בינוי

התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן

1. הוראות לעבודות עפר והכשרה הנדסית
  - א. תכנית עבודות עפר והכשרת שטח לשם יצוב הקרקע והתאמתה לפיתוח המתוכנן (למשל - הידוק דינמי במקומות שידרש כך) בכפוף להוראות נספח הקרקע ו/או הנחיות יועץ קרקע.
  - ב. תכנית סופית של מפלסי הקרקע בכל שטח התכנית כולל השטחים הציבוריים ומגרשי הבניה למיניהם.
  - ג. קביעת מיקומם, גובהם, ומאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים של קירות התמך והגדרות ע"פ הנחיות תכנית זו ונספחיה.

## 2. הוראות לטיפול במרחב הציבורי

- א. הגדרה סופית של שולי הרחוב כולל פרישת גדרות, ציון גובהם מאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
- ב. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
- ג. ציון מיקום כניסות רכב לחניונים בתוך תאי השטח, שלא יעלה על כניסה לכל שני מבנים.

## 3. הוראות לקביעת מפלסי הפיתוח

- א. ציון מפלס הכניסה הקובעת לבניין בכל תא שטח.
- ב. ציון מפלס הקרקע המתוכננת במרווח קדמי ואחורי של תא השטח

## 4. הוראות לטיפול בחזות המבנים

- א. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות בכפוף להוראות תכנית זו.
- הוראות לתאום בין חזיתות של בניינים סמוכים במישור החזית, בהוראות הדרוג ובמאפיינים חזותיים אחרים.
- ב. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.
- ג. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

## 5. קביעת מתחמי פיתוח

- א. הגדרת מתחמים (קבוצות תאי שטח) לפיתוח.
- ב. אישור "תכנית שלביות" בהתאם לאמור בסעיף 7.1 - "שלבי ביצוע".

6.10

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים להגשת היתר בניה ראשון.

- א. הכנת תכנית בינוי לכל שטח התכנית ע"פ הוראת סעיף 6.9 "תנאים להכנת תכנית בינוי".
- ב. הכנת תכנית לטיפול בעודפי עפר אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: הגדרת השטח המיועד לתחנת מעבר זמנית לפסולת בניין וקביעת דרכי הפעלתה בין היתר; טיפול, גריסה אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ברשות המקומית, הכל ע"פ המפורט בסעיפים 6.18 ו-6.19 "הוראות בזמן בניה".
- המיקום הסופי של האתר לקליטת העודפים יקבע לעת מתן היתר בניה.

## 6.10

## תנאים למתן היתרי בניה

ד. הכנת תכנית פיתוח עצים בוגרים על פי תכניות מאושרות במחלקת גננות ועל פי גודל הפיצוי נופי. התכנית תכלול נטיעה/ העתקה של עצי דובדבן ככל הניתן בהתייחס לעצים הקיימים בשטח כיום.

2. תנאים להיתר בניה במגרשים

2.1. תכנון מלא לתא השטח

התכנון יציג את התמהיל הסופי המוצע בכל מבנה ע"פ הוראות תכנית זו.

2.2. רעש

א. תנאי להיתר בנייה במגרשים 30, 31, 1, 2, 3, 4, 19, 20, 21, 22 ו-106 הוא הכנת חו"ד אקוסטית. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים ושיעור הבידוד האקוסטי הנדרש במבנים בפרויקט, בפתחים הפונים לכביש, בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ותכניות של הכבישים. הפתרונות האקוסטיים יכללו בין היתר התייחסות לעיצוב ותכנון המבנים בתאי שטח אלו תוך התחשבות במיקום השימושים בתוך המבנה, התקנת אלמנטים אדריכליים שיקנו לפתחי הדירות הצללה אקוסטית כגון מרפסות הפונות למקור הרעש וכד'.

ב. תותר הקמת קיר אקוסטי במגרשים 208, 608 ו-501.

ג. תנאי למתן היתר בניה למגרש 106 יהיה הכנת חו"ד אקוסטית.

ד. תנאי להיתר בניה לביה"ס המתוכנן בתא שטח 102 יהיה הגשת דוח אקוסטי אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה, הבוחן את השפעת בית הספר על בתי המגורים שממערב והתאמת מיקום הפעילויות הרועשות בבית הספר ככל שיידרש ע"פ תוצאות חוות הדעת האקוסטית.

2.3. רוחות

א. תנאי להיתר בנייה במגרשים 30, 31, 213, 228, 608, 1, 2, 201, 700, 4, 203, 100, 101, 701, 702, 102, 202, 103, 703 ו-9, 7, 214 הינו תכנון אמצעים להפחתת מטרדי רוחות בשטחים הפתוחים ובחצרות המבנים.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה לחוות דעת לאקלים הרוח שתכלול חיזוי באמצעות מודל ממחושב של אקלים הרוח במרחב הציבורי והצגת האמצעים למיתון הרוח במידת הצורך. האמצעים למיתון הרוח לא יחשבו במניין השטחים העיקריים וניתן יהיה לחרוג באופן סביר מקווי בניין באישור מהנדס העיר.

## 6.11

## תנאים למתן היתרי בניה

2.4. פסולת

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב), כולל מתקני מחזור בהתאם לתקנים בנדרשים ע"י אגף תברואה ברשות המקומית. (יבש/רטוב).

ב. תותר הקמת מתקני מחזור בשטחים ציבוריים.

2.5. עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה יהיה:

א. הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם;



## תנאים למתן היתרי בניה

פיצוי נופי ושתילה חלופית

ב. הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן.

ג. העבודות יבוצעו בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; הכל בהתאם לאמור להלן.

ד. הוצאת רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.

ה. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים

ו. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים

גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם

ז. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: נטיעת 300 עצים חלופיים לפחות

ובהתאם לתכניות מאושרות, עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5/מ', בפיקוח האגרונום

ח. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.

## 2.6. חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה לחדרי שנאים בכל מתחם בתכנית יהיה בתיאום ואישור עם ח.ח.י. מחוז ירושלים.

ב. ככל שיתעורר הצורך בהעתקת תשתיות קיימות לצורך ביצוע עבודות לפינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכד' תבוצע העתקה על חשבון מבקש ההיתר/הרשאה לביצוע, ע"פ שיקול דעת הרשות המאשרת.

## 2.7. מים

א. חיבורי מים ביתיים יעשו ע"פ הנחיות תאגיד המים ברשות המקומית בעת עריכת הבקשות להיתרים. ההנחיות יכללו ככל שיידרש: מיקום החיבורים, דרישה להתקנת חדרים ייעודיים, נישות למתקני מדידה, מיכל מים פרטי, אמצעי הגברת לחץ וכד'.

ב. תנאי להיתר בניה אישור רשות המים להתאמת הבקשה להוראותיה ועמידה בדרישותיה.

## 2.8. ניקוז

תנאי להיתר בניה הינו אישור של הרשות המקומית לתכניות הפיתוח והניקוז בכל מגרש ומגרש. לרבות יידוע רשות על תחילת עבודה, והעברת תכנית "לאחר ביצוע" לרשות בסיום הביצוע. תכנית הניקוז תציג בין היתר את מערכת פיזור המים קליטתם והשהיתם במורד התכנית

## 2.9. תנועה

תנאי להיתר בניה יהא אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות, אשר יכללו הסדרת אזורי מיתון תנועה

## 2.10. בניה ירוקה

א. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה עמידה בעקרונות תקן 5281 עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תחשיב דירוג אנרגטי על גבי סקאלה A-F (על פי שיטת

הדירוג של תקן 5282) ועמידה לכל הפחות בתקן מחייב 1045 (המקביל לדירוג D בסקאלה זו).

ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת מקומות החניה לאופניים על פי תקנות משרד הפנים

6.11

**תנאים למתן היתרי בניה**

המתעדכנות מעת לעת.

2.11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הוכחת רישום הערת אזהרה בנוסח סעיף 6.25. יב' בדבר אחזקת תשתיות עקב פוטנציאל שקיעות צפוי.

6.12

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי למתן טופס 4 לכל מבנה ומבנה יהיה השלמת שלב הפיתוח והשימור של האתרים ע"פ השלבויות שתואמה עם רשות העתיקות.

6.13

**תנועה**

1. תנועת הולכי רגל

תותקן תשתית רציפה, נגישה ונוחה לתנועת הולכי הרגל, ע"פ הוראות תכנית זו. תובטח נגישות מלאה לכל יעד בתכנית כנדרש ע"פ כל דין.

2. תנועת אופניים

תותקן תשתית רציפה ויעילה לתנועת אופניים ע"פ הוראות תכנית זו. תנועת האופניים תופרד מתנועת הולכי הרגל.

יותקנו שטחי חניה ואחסנה לאופניים, במגרשים ליעודי הקרקע השונים כמפורט בתכנית או ע"פ הוראות החוק ותקנותיו, כתנאי להיתר בניה.

3. מיתון תנועה

התנועה בתחום התכנית תתנהל באמצעים של מיתון תנועה ע"פ הוראות התכנית. ברחובות ממותני תנועה תינתן עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים על תנועת רכב פרטי.

4. תחבורה ציבורית

תובטח עדיפות לתחבורה ציבורית על רכב פרטי בכל האמור בהקצאת נתיבי תנועה, מקומות חניה, תחנות אוטובוסים, הסדרי תנועה, תמרור רימזור וכיו"ב.

6.14

**תשתיות**

1. תברואה ואצירת אשפה

א. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם העירייה על פי השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות בחינת פינוי אשפה פנאומטי כתנאי למתן היתר חפירה/ בניה ראשון בתחום התכנית.

ב. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים

ג. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.

ד. תותר התקנת מערכת איסוף אשפה פניאומטית, באישור מהנדס העיר וע"פ בדיקת היתכנות מוקדמת, אשר תאפשר הפרדה בין זרם יבש לרטוב.

2. ניקוז וניהול מי נגר

2.1 כללי

א. לא תותר ואסורה החדרת מי נגר בתחום התכנית. מי הנגר יורחקו באמצעות צנרת או תעלות מבוטנות למרחק של 75 מ' ממגרשים לבנייה ולכבישים באישור יועץ הניקוז של תא השטח



הקולט. פיזור מים לא יבוצע באמצע מדרון, אלא, בתוך ערוץ מקומי טבעי, על מנת לא ליצור התחתרויות ניקוז במרכז מדרון טבעי.

ב. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון, לרבות לפיתוח ולדרכים, יהיה הצגת תכנית לניהול מי הנגר/נספח ניקוז מפורט כולל עבור כל התכנית: מהמגרש הבודד, הדרכים, השצ"פים, השטחים הפתוחים, עד למתקני פיזור המים והשהייתם במורד התכנית בנחל דרגה.

ג. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון לכל תא שטח יהיה הצגת נספח ניקוז מפורט המציג את התחברות למערכת הניקוז הכוללת ועמידה בהוראות התכנית בעניין הניקוז.

ד. הניקוז יתבסס על מערכת סגורה של קווי ניקוז ברחובות, סמטאות, חניות ושטחים ציבוריים, עד למוצא לתעלת איסוף ראשית או לערוץ הטבעי.

ה. אין לנקז מי נגר בזרימה עילית מן המגרשים המיועדים לבינוי לעבר מדרכות כבישים וכו' או למגרש שכן מי נגר ינוקזו אל קולטן מערכת ניקוז באישור מחלקות התשתיות ברשות המקומית.

ו. המערכת תכלול צינורות, תאי בקרה, קולטנים, מתקני ניקוז לסוגיהם ומתקני השקטה אשר מיועדים לשבור את אנרגיית המים טרם כניסתם לשטחים הפתוחים, ממערכת הניקוז.

## 2.2. הוראות למבנה בודד

א. מרזבי המבנים יופנו רק אל מערכת התיעול השכונתית ולא יבוצע חילחול בתחום המגרש

ב. רום המבנים יהיה בגובה מזערי של 0.3 מטר מעל לרום המדרכה/רחוב או ממפלס ההצפה הצפוי ברחוב בהסתברות של 1% (1:100 שנה), הגבוה מבניהם.

## 2.3. ניקוז הרחוב

א. שטחים מגוננים יהיו גבוהים המדרכה וחסומים מזרימת מי הנגר לעבור המדרכות/דרכים

ב. לא יופנו מי נגר ממגרשים לבינוי, ממדרכות ומדרכים לשטחי הגינון והפיתוח.

## 2.4. כבישים

א. כל נקודות המינימום בכבישים לא יהיו מול מגרשים ומול מבנים.

ב. מול נקודות המינימום תשמר רצועה ברוחב 5 מ' למוצא הניקוז.

ג. בנקודות המינימום אלו לא יותר פתרון של קולטנים.

ד. רצועות הניקוז תעבור בשטחים הציבוריים כבישים, שצ"פים או בדרכים ציבוריים, רוחב

רצועת ניקוז תהיה חמישה מטרים, על מנת לאפשר כניסת כלים תפעוליים לצורך בקרה ותיקונים.

ה. בכבישים המצויים בצמוד לשטחים פתוחים ומגוננים, תבוצע תעלת איסוף מי הנגר מהשטח

הפתוח, בין הכביש לשטח הפתוח, להגנה על הכביש מסחף ומי נגר.

התעלה תחובר למערכת הניקוז באמצעות קולטן שטח.

## 2.5. פרמטרים לתכנון מעבירי מים

א. ניקוז שכונתי יתוכנן להסתברות של 20% (1:5 שנה)

ב. מוצאי הניקוז הראשיים ומעבירי מים הראשיים יתוכננו להסתברות של 2% (1:50 שנה)

ותיבדק הצפת הכבישים בהסתברות של 1% (1:100 שנה).

ג. יש לדפן את סוללת הכביש עד רום של 1 מ' מעל לתקרת מעביר המים של נחל דרגה.

## 3. חשמל




א. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי

6.14	תשתיות
	<p>השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו כמסומן בנספח הבינוי (מס' 2), בתשריט ו/או בתאי השטח המאפשרים שימוש זה.. מיקומם הסופי של חדרי השנאים יקבע בתכנית הפיתוח בשלב הביצוע כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. תנאי למיקום השנאים: אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת חשמל.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה למבנה, למעט מבנה חינוך או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים.</p>
6.15	תשתיות
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p>3. חשמל - המשך</p> <p>בקרב קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'.</p> <p>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 35.0 מ' מציר הקו. (קו בניה למבנה חינוך 80)</p> <p>- בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו. (קו בניה למבנה חינוך 80)</p> <p>- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול ע"פ אישור העירייה וחח"י.</p> <p>ד. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת בעל רשיון החלוקה.</p> <p>ה. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק.</p> <p>ז. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.</p> <p>4. ביוב</p> <p>א. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ב. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף.</p> <p>ג. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>ד. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ה. יעשה שיקום נופי מלא לשטחים שיפגעו עקב העברת קווי ביוב מאספים מהשכונה אל הוואדיות ולמערכת העירונית- יעשה מאמץ למקם את קו הביוב על בסיס הציר הקיים בוואדי (ככל הניתן), וברוחב המינימלי הדרוש.</p> <p>ו. בתכנון המפורט של תשתיות הביוב ישוריינן שטח עתידי לצנרת מים מושבים להשקיית</p>

6.15	תשתיות
<p>שצ"פים</p> <p>ז. יותר מעבר של קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטחי נוף פתוח, מעברים להולכי רגל, שטחים לבנייני ציבור, כולל גישה לצרכי הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ח. תותר הנחה, מעבר, תחזוקה והחלפה של קו הביוב הפרטי משורת הבתים העליונה דרך מגרשי הבתים בשורה התחתונה, אל מאסף הביוב התחתון.</p> <p>ט. בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל האחריות, כולל הכנת התכניות הנדרשות, כולל התקנת קווים זמניים עד לתום העבודה, במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב קיימים כתוצאה מהשינויים שידרשו במערכת הביוב כתוצאה מהבנייה העתידית.</p> <p>י. בעל הזכויות במקרקעין יתכנן ויבצע דרכי שירות להנחת ותחזוקת קווי ביוב מחוץ לתחום הכבישים, כולל קירות תמך. הכול, בהתאם לדרישות בכתב של תאגיד המים ברשות המקומית.</p> <p>יא. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שגובה תקרתו גבוהה ממפלס 8.88 של שוחת חיבור למבנים שבתחום המגרש.</p> <p>יב. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב העירונית יבוצעו בתאום, אישור, ופיקוח של תאגיד המים ברשות המקומית.</p> <p>יג. חל איסור מוחלט על חיבור מי ניקוז, ו/או מרזבים של ניקוז גגות, לרשת הביוב.</p> <p>יד. לא תותר בניה מכל סוג שהוא מעל קווי ביוב.</p> <p>5. מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים של ירושלים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ברשות המקומית.</p> <p>ב. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.</p> <p>6. מערכות גז ביתי</p> <p>א. צוברי גז ימוקמו בתחום מגרשי הבניה עבור בנין אחד או מספר בניינים. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים/תאי שטח במתחם או למתחם כולו.</p> <p>ב. פתרון למיקום צוברי גז יפורט בתכנית היתר הבניה.</p> <p>7. מעבר תשתיות בין מגרשים</p> <p>א. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.</p> <p>ב. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p>	
6.16	זיקת הנאה
<p>1. השטח המסומן בתשריט והשטחים המצויינים בהוראות התכנית כשטח עם זיקת הנאה/זיקת הנאה למעבר רגלי/זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>3. שטח זה יפותח על פי הוראות תכנית זו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא שטח ועל חשבונם בלבד.</p>	



<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>1. כללי</p> <p>א. חריגה מגבולות מתחמי הבניה, ו/או המגרשים כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', תהיה באישור מהנדס העיר, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית.</p> <p>ב. בבניה בסמוך למדרונות לכיוון הוואדיות תוצב גדר זמנית אטומה ע"פ הנחיית מהנדס העיר, כדי למנוע דרדרור אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ.</p> <p>ג. ביצוע הגדר כמפורט בהיתר הבניה, יהיה תנאי לתחילת העבודה.</p> <p>ד. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות.</p> <p>ה. בהיתר הבניה יפורטו האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>ז. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים,</p> <p>ח. ככל הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת.</p> <p>ט. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חישוב של שכבת הקרקע העליונה הקרקע עד עומק של כ- 30 ס"מ תערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים ולצורך שילוב במסגרת התכנון הנופי בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>י. בגבול המגרשים לפיתוח הגובלים במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות פח/איסקורית, בגובה של כ- 2.0 מ', שימנעו דרדרור אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ, על ההיתר לכלול סימון הגדרות הנ"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה.</p> <p>יא. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות במטרה למנוע התדרדרות שפכי עפר מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>יב. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות לגרימת נזק למדרונות. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם בכל זאת יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפונו כך שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי.</p> <p>2. פסולת בנין</p> <p>א. במהלך הבניה תוצא באמצעות שריוולים, תרוכזו במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תוקם פינת אחסנה למצברים משומשים עד לסילוקם מהשטח. המצברים יאוחסנו במאצרה עשויה פוליאאתילן ויוחזרו לספק מצברים. חל איסור מוחלט על השלכת מצברים משומשים במאצרה.</p> <p>ד. אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת- יוגדרו עמודות שפיכה משולטות של עודפי בטון במיקסרים, ונקודות שטיפה למיקסרים ושקתות מערבלים. אסורה לחלוטין שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט במקומות אלו. באזורי שטיפת צמ"ה תוצבנה מאצרות שתרוקנה מעת לעת משאריות בטון וחומרי בנייה ומליטה אחרים.</p> <p>3. שטחי התארגנות</p> <p>א. שטחי התארגנות, אכסון חומרי בנייה, אגירת חומרי עפר וכיו"ב לעת ביצוע העבודות יוקצו</p>	

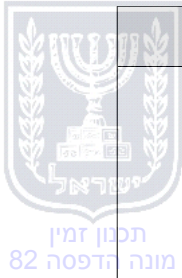
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p align="center"><b>6.18 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>בתוך מתחמי הבניה או המגרשים או באתרים חיצוניים אשר יאותרו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה/מהנדס העיר וע"פ נספח 02 של תכנית זו.</p> <p>ב. בהיתר בניה יקבעו לוח זמנים ותנאים להחזרת שטח לקדמותו לאחר סיום העבודות ואמצעים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע, עשן.</p> <p>ג. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות, מערומי עפר ואזורי אחסנה בתחום שטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח או לבינוי.</p> <p>ד. לא יוקמו אתרי התארגנות במרחק הקטן מ-100 מ' ממבני מגורים קיימים.</p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p align="center"><b>6.19 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>4. אצירת עודפי עפר במגרשים ציבוריים הטיפול בעודפי עפר יעשה בכפוף לנספח 08 של תכנית זו.</p> <p>א. עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר ישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים, עודפי עפר שהם "טפל" ישמשו למילוי בשצ"פים שמיועדים למילוי או יועברו להטמנה באתר מאושר.</p> <p>ב. אישור מהנדס העיר לתכנית הנדסית לפיתוח השצ"פים שמיועדים למילוי בעודפי עפר, שתכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אישור יועץ קרקע וביסוס לחומרי המילוי, הידוק ושיכוב באופן שיאפשר פיתוח השצ"פ.</li> <li>- תכנית להסדרת הניקוז, בשלב הסופי ולזמן העבודות.</li> <li>- התווית דרכי גישה בתחום התכנית תוך פגיעה מינימלית ככל הניתן בערכי טבע ונוף.</li> <li>- הנחיות לשימור שכבת הקרקע העליונה, העתקת גיאופיטים ועצים לפי נספח עצים לשימור.</li> <li>- הקמת גדר היקפית וסימון קווי הדיקור העליונים של המילוי, טרם תחילת עבודות.</li> <li>- פתרונות לטיפול במי נגר בזמן עבודות העפר.</li> </ul> <p>ג. יותר שימוש זמני, בשטחים המצוינים כמפורט בנספח 02 של תכנית זו לצורך אתר וויסות זמני לטיפול בעודפי עפר לשם עירום זמני וטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין.</p> <p>ד. באתר וויסות יותרו התכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בניין, מערומים, משטחים וכלי אצירה, קרקע וסלעים, מתקנים למיון ולהשבחה כגון: נפות ומגרסות; שטחים לוגיסטיים, משרדים, ביתן שומר, גידור, שערים, מאזני משקל, דרכי גישה, שירותים לעובדים, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תשתיות מים, חשמל וביוב.</p> <p>ה. החומרים והציוד יפונו לצורך מימוש השטחים הציבוריים והשלמתם לפני האכלוס של מתחמי המגורים הסמוכים.</p> <p>ו. פינוי בזמן של החומרים והציוד הנ"ל וקבלות המוכיחות את העברת עודפי העפר לאתרים מורשים, הוא תנאי לקבל טופס 4 במתחמים שהיוו מקור לעודפי החציבה.</p> <p>ז. אישור היחידה הסביבתית העירונית לאמצעים למניעת מפגעים ולעמידה בתקנות.</p> <p>ח. עודפי העפר שייווצרו עקב התכנית לא יוצאו ויוטמנו מחוצה לה אלא לאחר תיאום מראש עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p align="center"><b>6.20 סביבה ונוף</b> <b>סימון בתשריט : טיילת</b></p> <p>1. הטיילת מוצעת כחלק מרצף טיילת נופית בהתאם לתכנית המתאר 2000 נספח 3 "שטחים פתוחים ותיירות" כציר הפונה אל הנוף ומיועד לפיתוח טיילת להולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>2. התוואי המוצע בתשריט אינו מחייב. התוואי הסופי ע"פ עקרונות התוואי המוצע ופרטי הפיתוח יקבעו לעת ביצוע הטיילת הנופית.</p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>



סטיה ניכרת	6.21
<p>1. במסגרת תכנית בינוי לכלל השטח, כמפורט בסעיף 6.9 - "תנאים להכנת תכנית בינוי" יובטח כי שטחן של לפחות 60 יח"ד מתוך 1830 יח"ד המוצעות בתכנית זו, יהיה 45 מ"ר (שטח עיקרי +ממ"ד) לכל היותר. שטחן של 25% מהדירות הנותרות לכל הפחות, יהיה 75 מ"ר לכל היותר (שטח עיקרי+ממ"ד) וכל חריגה מתמהיל זה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. תכסית מבני המגורים המכסימלית ע"פ המפורט בטבלה 5 בסעיף 6.2 "אדריכלות" סעיף קטן 1 "תכסית הבינוי" הינה מחייבת וכל הגדלה של מ"ר עבור בניין תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. קווי הבניין ומספר המבנים כמפורט בסעיף 6.4. "קווי בניין" בסעיפים 1 ו-2 וכן המרחק בין המבנים כמפורט בסעיף 6.4.3 "מרחקים בין בנינים" הינם מחייבים. כל צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין כל קו הבניין ו/או צמצום המרחקים בין המבנים ו/או שינוי מספר המבנים יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>4. הוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8 הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>5. שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.22						
<p>הנחיות למתחם הכניסה כמופיע בנספח בינוי (מס' 2).</p> <p>מתחם הכניסה לשכונה מורכב מהמגרשים הבאים:</p> <table border="1" data-bbox="973 1120 1262 1254"> <thead> <tr> <th>מגרש מספר</th> <th>יעוד</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>231</td> <td>שצ"פ</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>מסחר</td> </tr> </tbody> </table> <p>המתחם אמור לתפקד במשולב, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- כניסה משותפת להולכי רגל, כולל שבילי כניסה ורחבה מרכזית משותפת.</li> <li>- גג המבנה המסחרי יהיה רציף למגרש השצ"פ והשניים יתפקדו יחדיו כגינה ציבורית.</li> <li>- כל שיתוף אחר המוצע על ידי הבעלים ובהסכמתם לשם יעול התפקוד במגרש, לרווחת משתמשיו ובאישור מהנדס העיר.</li> </ul> <p>הנחיות פיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מפלס הגינה הציבורית על גג מבנה המסחר ובשטח השצ"פ לא יעלה על מפלס הקרקע במתחמים הגובלים.</li> <li>- הגינה הציבורית בשצ"פ, על גג המבנה ובשוליו תתוכנן באופן שיאפשר גישה מיטבית מהמתחמים הגובלים ואפשרות לתנועת הולכי רגל בין השכונה הקיימת והשכונה החדשה. כל זה, על בסיס הוראות התכנית ונספחיה.</li> <li>- לפחות ב-25% משטח המגרש יותקנו בתי גידול לעצים בוגרים.</li> <li>- עבודות הפיתוח יכללו התוויית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדומה.</li> </ul>	מגרש מספר	יעוד	231	שצ"פ	90	מסחר	
מגרש מספר	יעוד						
231	שצ"פ						
90	מסחר						



6.22

## הנחיות מיוחדות

- השימושים המותרים במתחם זה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה של העירייה, על מנת שלא יהוו מטרד למגורים ולמוסדות הציבור הסמוכים.
- תכנית בינוי משותפת ל-2 המגרשים בקני"מ 1:250 ואישורה על ידי מהנדס העיר יהיו תנאי להיתר בניה בתא השטח המסחרי.
- תכנית הבינוי תכלול את כל המפורט בסעיף 6.9 של תכנית זו, ואת מיקומם הסופי של זיקות המעבר הנדרשות בתחום תא השטח למסחר (מס' 90) לשם תפקוד המתחם כמפורט בהוראות לכל מגרש.

6.23

**עתיקות**  
**סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רע"ת כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רע"ת ביצוע פיקוח ארכיאולוגי ו/או חפירות בדיקה ו/או חפירות הצלה יבצען היזם על פי תנאי רע"ת בהתאם להוראות חוק העתיקות (להלן "חוק העתיקות") ותקנות העתיקות (להלן "התקנות"). ביצוען המלא של פעולות אלה, ובשטח התכנית כולן, יהווה תנאי הכרחי למתן היתר בנייה.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח\_1978 וחוק רע"ת התשמ"ט\_1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. בשטח האתר נמצאת אמת המים התחתונה. זהו אחד מן האתרים העתיקים החשובים בירושלים שיש לשמרו באתרו. אמת המים והשטחים הגובלים עמה יוגדרו כשצ"פ ארכיאולוגי הפתוח ונגיש לכל חלקי השכונה.
6. היקף החפירות לחשיפת האמה ייקבע על ידי רע"ת כתנאי להיתר בניה
7. הן חפירת האמה והן חפירות ההצלה על פי הצורך יבוצעו לפני שיווק באמצעות ממ"י או משהב"ש.
8. החפירות בתוך המגרשים יבוצעו ע"י הקבלנים במסגרת בקשה להיתר בניה והאמה תבוצע ע"י הגורם המפתח ואו יזם התכנית ואו משהב"ש.
9. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור, יהא זה בסמכות הוועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית. ככל שידרשו שינויים, הליך אישורם יבוצע בהתאם למסגרת החוקים שמהות השינויים מחייבת
10. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל ובנוסף יחולו ההוראות הבאות :

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p><b>6.23</b></p> <p><b>עתיקות</b></p> <p><b>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p>א. בשלב הראשון לביצוע העבודות, תיתן רע"ת את אישורה לביצוע עבודות פריצת דרכים וסלילתן בלבד ובכפוף לביצוע חפירות הצלה, חפירות בדיקה או פיקוח כנדרש על פי מצב השטח לרבות תנאים לשימור והגנה על ממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.</p> <p>ב. במידה ומגרשי הבניה ישווקו בדרך של מכרז, יקבע על-ידי יזם התכנית ובתנאי המכרז, כי מיד עם קביעת הזוכה הראשון במכרז תקבע רע"ת את קצב פיתוח ושימור האתרים בשטח התכנית. פיתוח ושימור האתרים על פי המפורט בנספח השימור יעשה על-ידי רע"ת ובמקביל לפיתוח ובניה בשטח.</p> <p>ג. היתרי הבניה יינתנו במקביל לביצוע הפיתוח והשימור של השרידים כך שלא יינתנו היתרי בניה או היתרים לעבודות פיתוח ומבלי להבטיח את השלמת עבודות הפיתוח והשימור של האתרים בשטח התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת כל התחייבויותיו של היזם לפי תנאי רע"ת.</p> <p>11. ציר מיוחד</p> <p>המקום המצוין בתשריט כ"ציר מיוחד" הינו תוואי אמת המים ההיסטורית. אמת המים תטופל ע"פ תכנית שימור מיוחדת כמפורט בסעיף קטן 7 לעיל ובכפוף לנספח השימור.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p><b>6.24</b></p> <p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקה לצורכי רישום כמשמעו בפרק ד' לחוק תו"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 82</p>	<p><b>6.25</b></p> <p><b>סקר גיאולוגי</b></p> <p>יציבות המבנים והתשתיות</p> <p>א. במסגרת התכנון המפורט יש לשתף גיאולוג בצוות הפיקוח בכל אתר בנייה לשם הצבעה על סיכונים כתוצאה מהפעילות ההנדסית המתבצעת במקום.</p> <p>ב. תנאי מקדים למתן היתר בנייה/חפירה יהיה ביצוע סקר גיאולוגי משלים לשם איתור עובי הקרקע ואיפיון הפרמטרים ההנדסיים של הסלע שמתחתה וכן לשם התקנה ומעקב אחרי מדי השיפוע שיותקנו באתרי הבניה ובמבנים. דוח זה יהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר מסקנותיו יוטמעו במלואן בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי מקדים למתן היתר בנייה/חפירה יהיה ביצוע קידוחי קרקע בכל מגרש המיועד לבניה ולפיתוח והצגת דוח גיאוהנדסי מפורט מאת יועץ ביסוס בשילוב יועץ ניקוז לקביעת הנדרש ליציבות הבניין ודרכי ניקוז האתר. דוח זה יהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר מסקנותיו יוטמעו במלואן בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>ד. ניטור תזוזות - לשם מעקב ובקרה של יציבות הקרקע ויציבות המבנים, כל אתר בנייה ופיתוח יוקמו ויתוחזקו על ידי מבקשי הבקשות להיתר הבנייה מדי שיפוע. מדי השיפוע יותקנו בקרקע מיד עם תחילה עבודות החפירה ולאחר מכן במבנה שיבנה ויישארו במקום 3 שנים לפחות לאחר גמר הבנייה. באחריות בעל היתר הבנייה למסור דיווח חצי שנתי לוועדה המקומית של תוצאות המדידות וכך יקבע בתנאים למתן היתר הבנייה. לשם הוכחת עמידה בתנאי זה כתנאי למתן היתר בנייה תימסר ערבות בנקאית על ידי מבקש הבקשה להיתר בגובה שיקבע על ידי עיריית ירושלים. לא יינתן טופס 4/תעודת גמר ללא הצגת דוח מאת הגיאולוג המלווה ומתכנן שלד הבניין הכולל בין היתר א. פירוט תוצאות מדידות מדי השיפוע ב. המסקנות מפורטות לגבי תזוזת הקרקע והסכנה/אי סכנה ליציבות המבנה.</p>



**6.25**

**סקר גיאולוגי**

ה. קביעת השיפועים המותרים בחפירה קבועה בקרקע טבעית ובמילוי מחומר מקומי לאחר הידוק דינמי, יהיה בהתאם לסעיף 3 (ב) "שיפועים מותרים" בנספח "סקר קרקע ונתוני ביסוס כללים" (מס' 16).

ו. ביסוס עמוק - ייעשה רק בכלונסאות.

ז. הגבלת מילוי נשען על בניין - מבני מגורים לא יתמכו מילוי קרקע או מדרון טבעי בשיעור העולה על 8 מ' או על רבע מגובהם (הקטן מהשניים).

ח. תכנון קירות גזירה - בכל המבנים המתוכננים במדרון יידרש תכנון קירות גזירה כנגד הכוחות האופקיים הפועלים במדרון (כולל רעידת אדמה).

ט. לא תותר תכנון והקמה של קומות עמודים מפולשות.

י. הגבלת גובה מילוי מתחת לבניין וסביבתו - מילוי מתחת לבניין וסביבתו יהודק הידוק דינמי ובשום מקרה לא ייעלה בעוביו על 5-6 מ'. תנאי למתן טופס 4 / תעודת גמר יהיה הצגת אישור של יועץ הביסוס לגבי ביצוע ההידוק ואיכותו לרבות בדיקות מעבדה במידה ונדרשו.

יא. על מנת למנוע שקיעות, בביצוע הכבישים על מילוי שעוביו מעל 3 מ' חובה לבצע הידוק דינמי של הקרקע. תנאי למתן טופס 4 / תעודת גמר יהיה הצגת אישור של יועץ הביסוס לגבי ביצוע ההידוק ואיכותו לרבות בדיקות מעבדה במידה ונדרשו.

יב. יש ליידיע את רוכשי הדירות לגבי העלויות הנוספות הצפויות לצורך אחזקה פעילה של התשתיות ומערכות עקב השקיעות הדיפרנציאליות הצפויות.

יג. כל מילוי שעוביו עולה מעל ל 3 מ' יהודק בהידוק דינמי.

יד. ביסוס קירות תומכים - קירות בגובה של עד 7 מ' יתוכננו כקירות כובד. קירות בגובה של עד 9 מ' יתוכננו מבטון מזויין. קירות מעל ל 9 מ' או במקרה של קירות על מילוי גבוה יתוכננו כקירות מקרקע משוריינת.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 1-תנועה. מתן היתר בניה ראשון ל- 750 יח"ד והמסחר.	- השלמת ביצוע עבודות צומת הכניסה לשכונה מרחוב אשר וינר במתכונת שלב א' כמפורט בנספח התנועה. - שלב זה יכלול את החיבור המזרחי של התכנית (המשך כביש מס' 5) לכביש הקיים (רח' גרשון אבנר).
2	שלב 2 - תנועה. מתן היתר בניה ראשון מעל 750 יח"ד.	- השלמת שדרוג צומת הכניסה במתכונת שלב ב' כמפורט בנספח התנועה (או ע"פ בדיקה מעודכנת לאותה עת).
3	שלב 1 - שימור האמה. הגשת היתר בניה ראשון למגרשי מגורים.	- קביעת שלביות לפיתוח ושימור האמה בשטח התכנית במקביל לפיתוח ובניה בשטח, בתיאום עם רשות העתיקות
4	שלב 1 - צרכי ציבור. תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.9.	- במסגרת תכנית הבינוי, הכללת תכנית שלביות ביצוע, ואישורה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, המפרטת:



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>1. חלוקה למתחמי בינוי למגורים.</p> <p>2. כל מתחם בינוי יכלול שצ"פים, כיכרות עירוניות, מבני ציבור דרכים שבילים וכיו"ב המותנים בפיתוח בד בבד עם המגורים בכל מחתם ומתחם.</p>
5	שלב 2 - צרכי ציבור. תנאי למתן התרי בניה ראשון בכל מתחם מגורים.	- מתן היתרי בניה ותכניות פיתוח לצרכי הציבור במתחם כפי שנקבע בתכנית השלביות.
6	שלב 3 - צרכי ציבור. תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם.	- טופס 4 לצרכי הציבור במתחם כפי שנקבע בתכנית השלביות.
7	שלב 1 - חיבור למערכת הביוב. תנאי למתן היתר בניה ראשון.	- מתן היתר בניה לתחנת שאיבה לשפכים בתלפיות מזרח ולתשתיות נלוות לרבות קווים.
8	שלב 2 - חיבור למערכת הביוב. תנאי למתן טופס 4 ראשון.	- הפעלת תחנת השאיבה על פי התכניות המפורטות אשר אושרו ע"י ועדת המשנה למים וביוב, כולל כיוון הסניקה של התחנה ומתקן היעד לטיפול בשפכים, אלא אם כן תדון הועדה ותאשר תכנית לשינויים.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> עמליה אברמוביץ	<b>סוג:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מינהל מקרקעי ישראל 500101761		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מינהל מקרקעי ישראל 500101761		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מדינת ישראל 500101761		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> קק"ל 520020314		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות הפיתוח 51000000		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> דורון צפריר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> פרחי צפריר אדריכלים בע"מ		

