

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0759894

**אינפילים פסגת זאב - מתחם שער דוכיפת**

ירושלים

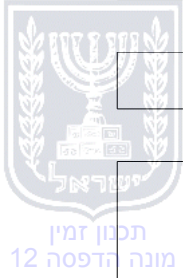
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במסגרת ההתחדשות העירונית יוזם משרד הבינוי והשיכון, שימוש בשטחים עירוניים פנויים בתוך המרקם העירוני.

מתחם שער דוכיפת, כולל שטח בהיקף של כ-70 דונם, להקמת מתחם מגורים חדש ממזרח לרחוב ליפקין-שחק, שיכלול כ-470 יח"ד, מגרשים למוסדות ציבור, ומגרש למסחר ותעסוקה בקצה המזרחי של שדרות סיירת דוכיפת.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אינפילים פסגת זאב - מתחם שער דוכיפת

101-0759894

מספר התכנית

71.132 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223659
	קואורדינאטה Y	637546

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30589	לא מוסדר	חלק		146-147
30587	מוסדר	חלק		133
31304	מוסדר	חלק	162, 184, 189	163, 169-170, 191

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/2009	5456	5990	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6404/א ממשיכות לחול.	שינוי	א /6404
23/05/2006	3320	5531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7928 ממשיכות לחול.	שינוי	7928



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר אופק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבנר אופק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/11/2020	אייסר בدير	13: 33 26/11/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	04/11/2020	אבנר אופק	20: 19 04/11/2020	נספח מספר 2 - בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	04/11/2020	טטיאנה אדז'יאשוילי	20: 20 04/11/2020	נספח מספר 3 - תנועה	לא
דרכים	מנחה	1: 500	1	04/11/2020	מרים לוטרשטיין	10: 14 12/11/2020	נספח מספר 4 - דרכים	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	05/11/2020	אריק סעדון	14: 34 08/11/2020	נספח מספר 5 - ביוב- תשריט	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	04/11/2020	אריק סעדון	20: 27 04/11/2020	נספח מספר 5- ביוב - חוברת	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	3	04/11/2020	אירית צ'רניאבסקי	20: 29 04/11/2020	נספח מספר 6 - פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
מים	מנחה	1: 500	1	05/11/2020	אריק סעדון	14: 36 08/11/2020	נספח מספר 8 - מים - תשריט	לא
מים	מנחה	1: 1	5	04/11/2020	אריק סעדון	20: 33 04/11/2020	נספח מספר 8 - מים - חוברת	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	11	29/11/2020	אריק סעדון	14: 11 29/11/2020	נספח מספר 9 - ניקוז - חוברת	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	26/11/2020	אריק סעדון	11: 38 30/11/2020	נספח מספר 9- ניקוז - תשריט	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291141		eylonb@moch.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291141		eylonb@moch.gov.i 1

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר אופק		אופק אדריכלים	בית זית	הברוש	227	077-5332865		office@ofek-architects.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל לוינשטיין	0	לוינשטיין	ירושלים	התעשיה	8	02-6455546	02-6451364	rachel.nof@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	טטיאנה אדז'יאשוילי	85665	אספקט מהנדסים בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9517620	03-9690240	office@aspec teng.co.il
תחום כבישים	מהנדס	מרים לוטרשטיין	36223	אלתן הנדסה אזרחית 2002 בע"מ	רמת גן	הבונים	2	03-5751755	03-5750127	miriam@elta n-eng.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	אירית צירניאבסקי	0	צירניאבסקי	ירושלים	(1)	16	02-5865820		cheririt@gma il.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אריק סעדון	00124378		פתח תקוה	(2)	5	03-6241215		
מודד מוסמך	מודד	אייסר בדיר	1182	א.ו.ב מדידות ומיפוי בע"מ	כפר קאסם	(3)	68	03-9323439	03-9323439	aysar26bader @gmail.com

(1) כתובת: משעול מורן 16.

(2) כתובת: רחוב מוטה גור.

(3) כתובת: ת.ד 685.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. יצירת מתחם מגורים חדש בן כ-470 יח"ד בסמיכות לשכונה הותיקה.
2. הקצאת שטחים לצורכי ציבור בהיקף הנדרש לבינוי החדש.
3. תכנון המרחב הציבורי, רחובות, כיכרות ושצ"פים.
4. הקמת מתחם למסחר ותעסוקה.
5. השתלבות התכנון במרקם העירוני הקיים סביבו מדרום, ממערב ומצפון.
6. תיאום התכנון עם מעבר הצבאים וחניון האוטובוסים המתוכננים ממזרח לתכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

- א. שינוי ייעודי קרקע מ:
  - מסחרי מיוחד, אזור תעשייה מיוחד, אזור תעשייה, דרך חדשה/הרחבה, דרך מאושרת/קיימת, דרך חדשה/קיימת
  - +עיצוב, שצ"פ, שטח לבנין ציבורי, מסחרי מיוחד.
  - ליעודי הקרקע הבאים:
- מגורים ד', מבני ומוסדות ציבור, שצ"פ, תחבורה, דרך מוצעת, דרך משולבת, ומגורים מסחר ותעסוקה.
- ב. קביעת שימושים המותרים במגרשים בשטח התוכנית.
- ג. 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 הבנייה כ-93,560 מ"ר (עיקרי ושרות)
- סה"כ 470 יחידות דיור
- מספר קומות מרבי במרבית המבנים - 11 מעל מפלס הכניסה
- מספר קומות מרבי במבנה הגבוה ביותר - 11 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 המי נגר.
- ז. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
- ח. קביעת שלבים לפיתוח וההתניות לביצועם.
- ט. קביעת תנאים להכנת תכנית בינוי.
- י. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	7 - 5
מבנים ומוסדות ציבור	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	17, 13 - 9
דרך מוצעת	16 - 14
דרך משולבת	18
מסחר ותעסוקה	8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	14
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	8
חניה	דרך מוצעת	15, 14
חניה	שטח ציבורי פתוח	12, 11
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	16 - 14
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	7 - 5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	12, 10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,079.11	15.58
מבנים ומוסדות ציבור	3,149.36	4.43
מסחר	24,160.58	33.97
שטח ציבורי פתוח	2,619.72	3.68
תעשיה	30,124.25	42.35
<b>סה"כ</b>	<b>71,133.02</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	13,362.93	18.79
דרך משולבת	1,987.33	2.79
מבנים ומוסדות ציבור	11,687.06	16.43
מגורים ד'	18,727.19	26.33
מסחר ותעסוקה	8,748.35	12.30
שטח ציבורי פתוח	16,620.16	23.36
<b>סה"כ</b>	<b>71,133.02</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, דיור להשכרה, הפרשות מבונות לצרכי ציבור
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית מבני מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי יכלול דרוג לפי המתואר בנספח הבינוי.</p> <p>3. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר, (עיקרי+מ.מ.ד). יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיור בכל בנין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא שטח.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>עפ"י המפורט בסעיף 6.3.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מוסדות חינוך, תרבות ודת
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מבני עזר ומיתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו.</p> <p>2. גובה הבניה מוגבל עד 3 קומות מעל פני הקרקע, בכל חתך נתון. בנוסף תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' לשימוש כמחסנים, חדרי מכונות והסקה וכו' ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל פני קרקע סופית.</p> <p>3. בקשה לקבלת היתר בניה למבנה ציבור תלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי תפרט, בין היתר: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניה שעל פי התקן בתחום המגרש, גישה לנכים על פי החוק, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.</p> <p>4. פתרונות הפיתוח במבני ציבור יכללו את כל עבודות התימוך הנדרשות למנוע פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה למבנה.</p> <p>5. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבנין לגבולות המגרש.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>עפ"י המפורט בסעיף 6.3.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית. פתרון לחזית הגג יכלול את כל המתקנים הטכניים המתוכננים בשטחו, וייעשה בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר שילוב של גגות משופעים וגגות שטוחים. חמרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים או מתכת.</p>

	<p><b>4.2</b></p> <p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p><b>4.3</b></p> <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>שטחים פתוחים ציבוריים, גינות ציבוריות, מגרשי ומתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, מדרגות, פיתוח שבילי אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב, שמירה על ערכי טבע קיימים כגון מצוקים ומדרגות סלע ומעבר תשתיות. מתקני מיחזור שכונתיים.</p>	
	<p><b>4.3.2</b></p> <p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקצאת מקום למתקני מחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל עפ"י הנחיות אגף התברואה.</p> <p>2. תותר התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים: טלפון, מים, ביוב, ניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב.</p> <p>3. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים.</p> <p>4. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך.</p> <p>5. תותר גישה מוגבלת לרכב שירות או רכב חירום.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים לגילאים שונים.</p> <p>2. בנוסף, השטח יכלול שבילים ומעברים להולכי רגל, גינות ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, פינות ישיבה, תאורה וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>3. חובת הצללה מעל מתקני המשחק ואזורי הישיבה.</p> <p>4. הדגשים לתאי שטח 9, 10 השצ"פ המרכזי והשצ"פ הפנימי:</p> <p>יש לדאוג לרצועת גינות רחבה בהיקף השצ"פ שתשמש חייץ בין השצ"פ למגרשים השכנים. הרצועה תכלול שתילת שיחים ונטיעת עצים בוגרים לכל אורך ההיקף.</p> <p>5. הדגשים למשעול המזרחי:</p> <p>לאורך החזית המזרחית של הפרוייקט, בחלק מתא השטח 9 ובתאי שטח 11, 12, מתוכנן שביל להולכי רגל בלבד עם גישה מוגבלת לרכב חירום או שירות. יש לדאוג למחסומים מתאימים למניעת כניסת רכבים פרטיים או אופנועים. כניסה לאופניים לא חשמליים תותר. (ניסוח) בנוסף יש לתכנן פינות ישיבה לאורך המשעול, צמחיה ונטיעת עצים בוגרים. אין לתכנן מתקני משחק לאורך המשעול.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה, היות והמתחם נמצא בתוך מרקם שכונה קיימת.</p> <p>כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים הקיימים הצמודים.</p> <p>במידה ואין מגרשים סמוכים, או ישנם כמה סוגים של ציפוי - האבן תהיה בעיבוד טובזה. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ.</p>	



4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.</p> <p>2. מעקות - על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר, או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.</p> <p>3. גובה מירבי של קירות - במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים ציבוריים, ובין המגרשים, כולל גדר סבכה הבנויה מעליהם לא יעלה על 4 מ'. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר קירות גבוהים יותר אם שוכנעה שהפתרון הארכיטקטוני מצדיק זאת.</p> <p>4. סקר עצים, באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח: שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים עפ"י המפרט, הוצאת רשיונות העתקה ועקירה, ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</p> <p>5. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרכות, שבילים ורחבות יהיה אחיד וע"פ תוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה. ע"פ הפרטים המנחים.</p> <p>6. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחייה ים תיכונית / ארץ ישראלית.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שלביות ביצוע - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק מגרשי המגורים. למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלביות הביצוע.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p> <p>3. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. תוואי הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות.</p> <p>2. מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות: כמופיע בנספח תנועה המנחה של תכנית זו.</p> <p>3. חניה לצרכי ציבור: תכנון מקומות חניה בהתאם להנחיות משרד התחבורה, תקן חניה עירוני, הבטיחות בדרכים, והנחיות המדריך לתכנון רחובות של עיריית ירושלים.</p> <p>4. מסלולי אופניים: תכנון מסלולי אופניים בהתאם להנחיות משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, כמופיע בנספח תנועה המנחה של תכנית זו.</p> <p>5. מרחקי הליכה אל תחנות התחבורה הציבורית לא יעלה על 250 מ'.</p> <p>6. תוכננה רחבת סיבוב בקצה רחוב ללא מוצא המתאים לרכב SU לרחוב 2, SV לרחוב 3.</p> <p>7. בשלב סלילת הכבישים באזורים למילוי יבוצע קיר תומך בשטח המגרשים הגובלים.</p>
א	

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות לעיצוב מדרכות ציבוריות ונטיעת עצי רחוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנון ועיצוב המדרכות יהיה עפ"י הנחיות המדריך לתכנון רחובות של עיריית ירושלים.</li> <li>2. גינון: יתאפשר תכנון שטחי הגינון לאורך הרחובות תוך שילוב עצים במטרה להבטיח איכות סביבה בתוך הנוף האורבני. יש לשתול עצי צל לאורך כל המדרכות. נפח הבור לעץ יהיה 3 קוב ויבוצע עפ"י הפרט המנחה המופיע במדריך.</li> <li>3. ריהוט רחוב: ריהוט רחוב, מחסומים, מעקות בטיחות ואלמנטים נוספים ייקבעו בתכנון מפורט לפיתוח ובהתאם להוראות המדריך.</li> <li>4. תאורה: תאורת רחובות תתוכנן ע"י מתכנן תאורה ותאושר במח' המאור של עיריית ירושלים.</li> </ol>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח 18 משמש גם כמגרש חניה ציבורי וגם ככניסה ראשית לשצ"פ המרכזי.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ההוראות לדרך המשולבת זהות להוראות עיצוב המדרכות וגם היא תתוכנן עפ"י הנחיות המדריך לתכנון רחובות של עיריית ירושלים.</li> <li>2. מודגש כי בעיצוב החניה יהיה תיעדוף לכניסה ראשית ברורה לשצ"פ המרכזי, אם ע"י מעבר רחב ומוגבה ואם ע"י כל הדגשה עיצובית אחרת.</li> <li>3. מודגש כי עיצוב החניה הציבורית יהיה מאוורר ולא יתוכננו יותר מ-3 תאי חניה ברצף. יש לנטוע עצי צל בהפסקות בין החניות.</li> <li>4. יש לנטוע עצי צל בכמות גדולה ככל האפשר, גם בהיקף המגרש.</li> </ol>
<b>4.6</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסחר.</li> <li>2. תעסוקה.</li> <li>3. הפרשות לצרכי ציבור.</li> <li>4. שירותים משותפים למשתמשי המגרש והסביבה כגון: בית כנסת, מרפאה לבריאות המשפחה, מרפאה.</li> <li>5. חניה תת-קרקעית.</li> </ol>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת מבנה/מבנים למסחר ותעסוקה.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כלי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(1)	(1)	(1)	(1)	3	15		50	400	9791	1216		1715	6860	2450		1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	4	18		48	398	18506	2231		3255	13020	4650		2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		64	414	6534	1004		1106	4424	1580		3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11		38	388	11652	1152		2100	8400	3000		4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	11	40	198	62	455	38338	10480		6930	20928	8430		5	מגורים ד'	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	11	41	136	81	538	28366	8566		4760	13056	5270		6	מגורים ד'	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	11	40	136	85	528	26856	8640		4760	13456	5089		7	מגורים ד'	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	25							1200	4800	8740	קומות מסד	8	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	25							3000	12000	8740	קומות עליונות	8	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	25					12698				8740	קומות תת קרקע	8	חניון	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	25		73	386	33698	12698		4200	16800	8740	סה"כ בכלל המפלסים	8	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה



קדמית תכנון זמין מונה הדפסה 12



תכנון זמין מונה הדפסה 12

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	1		1216	1	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2		2231	1	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3		1004	1	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4		1152	2	
מגורים ד'	מגורים ד'	5		10480	2	2280
מגורים ד'	מגורים ד'	6		8566	3	1584
מגורים ד'	מגורים ד'	7		8640	3	1584
מסחר ותעסוקה	מסחר	8	קומות מסד		2	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	8	קומות עליונות		2	
מסחר ותעסוקה	חניון	8	קומות תת קרקע		2	
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	8	סה"כ בכלל המפלסים	12698	2	

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

- \* בתא שטח 5 מתוכננת הפרשה מבונה לצורכי ציבור בקומות הקרקע בהתאם למסומן בנספח הבינוי, שטחי הבניה העיקריים המחושבים לעיל כוללים 1050 מ"ר לצורכי ציבור.
- \* בתא שטח 5 יותרו 8 דירות המרה בחזית הפונה לרחוב ליפקין שחק, שטחי הבניה העיקריים המחושבים לעיל כוללים 870 מ"ר לדירות המרה.
- \* בתא שטח 6 יותרו 4 דירות המרה בחזית הפונה לרחוב ליפקין שחק, שטחי הבניה העיקריים המחושבים לעיל כוללים 400 מ"ר לדירות המרה.
- \* בתא שטח 7 יותרו 4 דירות המרה בחזית הפונה לרחוב ליפקין שחק, שטחי הבניה העיקריים המחושבים לעיל כוללים 400 מ"ר לדירות המרה.
- \* בתא שטח 8 מתוכננת הפרשה מבונה לצורכי ציבור שטחי הבניה העיקריים המחושבים לעיל כוללים 1200 מ"ר עיקרי ו-300 מ"ר שירות לצורכי ציבור.

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

(1) לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**הוראות בינוי**

נדרש עדכון תיאום אדריכל

1. 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 - 40 מ"ר למבנה.
2. חזית המגרש לרחוב: השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי, ישמש כחצר משותפת לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה לרחוב.
3. מרחקים בין מבני מגורים: ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 6 קומות, ושל 8 מ' בבניינים בני מעל 6 קומות.
4. מפלס ה- 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין. מפלסי ה 0.00 המצוינים בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה.

**6.2**

**אדריכלות**

נדרש עידכון אדריכל

1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניינים למעט צינורות מי גשם מפח פלדה מגולוון וצבוע.
2. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכד' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. מסתור למזגנים למיניהם, לא יפריע לפעולתה התקינה של יחידת מיזוג האוויר. לא תותר התקנת מזגני חלון.
3. לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית הבית. אורך חבלי תליית הכביסה לא יקטן מ- 1.60 מ'. הם יבנו מחומרים קשיחים, כגון: אבן, בטון, G.R.C או רפרפות אלומיניום. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור.
4. חלון ההדף בממ"ד יבנה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.
5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
6. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.
7. בבניינים בהם ישנן 4 דירות ומעלה בקומה טיפוסית שטח קומת המגורים העליונה יהווה 65% לכל היותר משטח הקומה שמתחתיה. שטח זה יהיה במרכז הבניין ושאר שטח הקומה ישמש כמרפסות לקומה העליונה.
8. גגות עליונים במבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה: אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין.
9. הגישה אל גג הבניין תהייה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהייה חופשית לכל דיירי הבניין.
10. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין.
11. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.
11. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות או הגבוהות יותר במבנים סמוכים.

אדריכלות	6.2
<p>12. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ויבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור.</p> <p>13. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.</p> <p>14. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב אל בקירות הניצבים לחזית.</p> <p>15. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש, מסמסם או טובזה, בנויה בשורות אפקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי האבן הנ"ל בחזיתות הבנינים.</p> <p>16. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>17. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>18. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד' להבטחת המבט בהם כבחזית חמישית של המבנה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>1. מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה כמצוין בתכנית הבינוי. תותר סטיה של עד 1.5 מ' מהמצוין בתכנית זו.</p> <p>2. קירות: כל הקירות בחזית הרחובות יהיו בחיפוי דו-פנים של אבן מסותתת, בעיבוד טובזה או תלטיש, בנייה בנדבכים.</p> <p>ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ מינימום. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.</p> <p>גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה אך במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על 4 מ', ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>גובה הקיר המזרחי הגובל בין חניון למשעול לא יוגבל בגובה ויותאם לשלבויות הביצוע בפועל. הנחיות לקיר הגבול בין חניון האוטובוסים למשעול המזרחי לעניין שלבי ביצוע:</p> <p>3. מעקות: על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר, או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.</p> <p>4. רחבות כניסה ושפ"פ: יש לתכנן שפ"פ פנימי מגוון שישמש הן כרחבת כניסה והן כמקום שהייה לדיירי המתחם בבניני המגורים בתאי שטח 5, 6, 7. במגרשים בהם יש עירוב שימושים פרטי וציבורי יש לבצע רחבות כניסה נפרדות למבני המגורים ולמבני הציבור.</p> <p>5. חובת נטיעת עצים: בכל מגרש יינטעו עצים בוגרים. לשם כך תתוכנן הבניה באופן שיאפשר עומק אדמת גן הנדרש לנטיעת עצים אלו. חובה לדאוג לכך שחלק מהעצים במגרש יינטעו בקרקע ולא רק במצע מנותק על גג חניון.</p> <p>6. אשפה: שיטת פינוי האשפה תהיה בהתאם להנחיות מח' התברואה.</p> <p>7. ניקוז חצרות פרטיות: מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש</p>	

<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>להסדיר זאת בצורה מתוכננת ובתיאום עם מתכנן השצי"פ .</p> <p>8. תשתית: כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה.</p> <p>מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p> <p>9. מעבר תשתיות: חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים, יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>1. נדרש עדכון רשות העתיקות</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמוכתה שבד"ן, ראשית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>נדרש עדכון תיאום יועץ ועירייה</p> <p>1. החניה תהיה תת- קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. מיקום הכניסה והיציאה מהחניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>3. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, למעט חניות אורחים שיתרו בתחום זכות הדרך.</p> <p>4. חניה למגרש מספר 2 תוסדר בגבולות מגרש מספר 18.</p> <p>5. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה בחניון, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>7. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 איכות הסביבה</b></p> <p>נדרש עדכון תיאום איכות הסביבה</p> <p>1. בשטח התכנית יתוכננו מתקני ואזורי השהייה והשקטה לניהול וניקוז נגר עילי, על מנת למנוע סחף ושיטפונות ופגיעה באתר הטבע נחל זמרי.</p> <p>2. בתחומי המגרשים המיועדים לבניה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש</p>	<p><b>6.6</b></p>

6.6 איכות הסביבה	6.6
<p>הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: ריצוף מחלחל, חצץ וחלוקים).</p> <p>3. התקנת שנאים בשטח התכנית תתבצע בתת הקרקע בגבולות המגרשים, תוך כדי שמירה על מרחקי הפרדה וכלל האמצעים הנדרשים בהתאם להיתר הסוג של השנאי המתוכנן להתקנה ו/או בכפוף להוצאת היתר הקמה של המשרד להגנת הסביבה ושמירה על תנאיו. לחילופין, ניתן יהיה להקים את השנאים בשצ"פ דרומי רק בתנאי שהוא תת קרקעי ובתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	



6.7 חלוקה ו/או רישום	6.7
<p>נדרש עדכון לאחר תיאום עירייה</p> <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p>	



6.8 חשמל	6.8
<p>שנאים - נדרש עדכון תיאום חברת חשמל</p> <p>1. תותר הקמת שנאים בתחום התוכנית.</p> <p>2. השנאים ימוקמו במגרשי המגורים.</p> <p>3. לעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להוסיף שימוש של שנאים במגרשים ציבוריים בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר ועם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	



6.9 ביוב וניקוז	6.9
<p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום הטלי ביוב כחוק.</p> <p>2. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתוכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור כל המגרשים למערכת הביוב הקיימת בדרכי העפר מתחת לרח' שגובל בתוכנית בצדה המזרחי. הנספח יכלול גם הסדרה סטטוטורית של תוואי קו הביוב במסגרת התוכנית המוצעת.</p> <p>יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תוכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תוכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה. היזם יבצע את תכנית ההטיה של הקווים על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התוכנית תיתן מענה לחיבור של כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.</p> <p>4. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.</p> <p>5. הנחת קווי ביוב באזור רדיוס מגן תבוצע רק עפ"י אישור משרד הבריאות, כאשר מערכת ביוב זו תבוצע מצנרת HDPE, שוחות בקרה מונוליטיות אטומות וכל הנדרש בתאום ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. קבועות אינסטלציה יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה נמוך ב- 20 ס"מ לפחות ממפלס ה 0.00 שלהן.</p>	



<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ביוב וניקוז</b></p>	
<p>7. לכל מגרש יתוכנן חיבור ביוב בנפרד, וככל שיהיו שפכים שאינם סניטריים, יחויב המחזיק בנכס בבחינת איכות השפכים הצפויים מפעילותו ובטיפול קדם לשפכים, כך שיתאימו לתקנים וההנחיות, בטרם יוזרמו למערכת איסוף השפכים הציבורית.</p> <p>8. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרוייקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשות פרטית ובפיקוח של מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>9. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>10. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>		
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p>	
<p>נדרש עדכון לאחר תיאום וועדה מחוזית</p> <p>גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם הוראות מחייבות בתוכנית זו, כל חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.</p>		
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	
<p>נדרש עדכון לאחר תיאום עירייה</p>		
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	
<p>1. נדרש עדכון לאחר תיאום פיקוד העורף</p>		
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	
<p>נדרש תיאום מחלקה</p> <p>1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.</p>		
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	
<p>נדרש תיאום רישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, חתכים ופרישת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה כולל גישה לנכים ע"פ החוק, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, מערכות השקיה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח, כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, התייחסות למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכיאולוגיים, אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה כולל עצים בוגרים שישולבו בשטחים המשותפים.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים עד 1 מ', שינויים ארכיטקטוניים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.</p>		

ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים :

1. הגדרת המרווח שבין קו בנין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבנין כשטח משותף לכלל דיירי הבניין.
2. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל.
3. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן.
4. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.
5. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור.

ה. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהא אישור תוכנית פיתוח לשצ"פ בתאי שטח 9,10,11,12,12,14 ע"י מחלקת שפ"ע וגננות.

ו. תנאי להיתר בניה ראשון יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.

ז. תנאי להיתר בניה יהא תיאום הבקשה עם אדריכל העיר, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.

ח. בקשה להיתר בניה תכלול גם את הנתונים הבאים :

1. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בנין.
2. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
3. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.
4. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
5. פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי שמש + קולטים.
6. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.
7. תכנון המשך שביל אופניים כהמשך לרחוב אורי בראון.
8. תכנון השטחים המשותפים של מבני המגורים הפונים לרחוב, אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.
9. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בעניין מרפסות.
10. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

11. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.

12. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת היתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.

13. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.

14. היתר בניה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישת חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות.

ט. עמידה בהנחיות המחלקה לאיכות סביבה כפי שנקבעו ב"מסמך עקרונות תכנון סביבתי" נספח 4.



<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>י. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגה והשהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>נדרש עדכון לאחר תיאום עירייה</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12