

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0836809

התחדשות עירונית במעגלי יבנה, ירושלים.

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

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי משולב חלקית בבינוי פינוי בשכונת גוננים. התכנית מציעה הריסת 376 יחידות דיור (יח"ד) ו-6 יחידות מסחר קיימות במצב פיזי ירוד ובניית 1,255 יח"ד חדשות במגוון טיפוסים מבנים ודירות ושטחי מסחר, לצד תוספת ותכנון שטחים לצרכי ציבור וניצול המיטב, תוך תוספת שטחי בניה, הנגשתם לציבור ויצירת רצף שטחים פתוחים והכל בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה. כמו כן מוצעות הרחבות ושיפורים לרחובות הקיימים, מעגלי יבנה ובן זכאי.

התכנית בשטח של כ- 40 דונם ונמצאת באזור התחום בין הרחובות בן זכאי בצפון, מעגלי יבנה במערב ופארק המסילה במזרח. שטח התכנית נמצא בפרסום לפי סעיף 77/78 לחוק התכנון והבניה לטובת קידום תכנית פינוי בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית התחדשות עירונית במעגלי יבנה, ירושלים.

ומספר התכנית

101-0836809

מספר התכנית

42.958 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221170
	קואורדינאטה Y	629430

1.5.2 תיאור מקום מתחם התכנית נכלל בשטח הכלוא בין הרחובות יוחנן בן זכאי מצפון, מעגלי יבנה ממערב ופארק המסילה ממזרח.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מעגלי יבנה		

שכונה קטמונים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30173	מוסדר	חלק	148-153, 155, 158-161, 167-168, 170, 177	102, 162-164, 172-173, 238
30198	מוסדר	חלק	1, 3-7, 9-12, 14-16, 60-62	2, 13

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



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018	10582	7908	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0178129 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0178129
12/01/1977	1	2292	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 2210.	החלפה	2210
13/08/1981	2571	2737	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 2741.	החלפה	2741
09/02/1984	1473	3023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2983 ממשיכות לחול.	שינוי	2983
07/09/1983	2862	2958	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 3005.	החלפה	3005
26/12/1984	882	3141	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3159 ממשיכות לחול.	שינוי	3159
12/01/2006	1208	5480	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 7322/א.	החלפה	א /7322
08/06/2005	2918	5403	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 8646.	החלפה	8646
21/08/1979	2091	2561	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 2577.	החלפה	2577
13/05/1982		2812	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 2777.	החלפה	2777



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1.1 - נספח בינוי, תכניות. מחייב לעניין קווי בנין מזעריים, ומרחק מינימלי בין בנינים בלבד, כמפורט בהוראות התכנית	00: 05 25/05/2020	אליעזר רכס	24/05/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 1.2 - נספח בינוי, חזיתות, חתכים	00: 06 25/05/2020	אליעזר רכס	24/05/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2 - נספח נופי	00: 08 25/05/2020	רחל וינר	24/05/2020	1	1: 500	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח מס' 3 - נספח תנועה	16: 47 24/05/2020	אלעד אילון	18/05/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		17: 15 24/05/2020	רון אורי	07/02/2020	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

## 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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297680	02-6295923	
	פרטי			אשדר גוננים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1	57	03-6374200		eliran_c@as hdar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אצל אשדר חברה לבניה בע"מ..

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297680	02-6295923	
פרטי			אשדר גוננים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1	57	03-6374200		eliran_c@ashdar.co. il

(1) כתובת: אצל אשדר חברה לבניה בע"מ..

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-67090144		office@reche s.org.il
	מודד	רונן אורי	1493		ראשון לציון	הכשרת הישוב		03-9627082		mail@hf- mapping.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	רחל וינר	40207		ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080		rachelle@wis i.co.il
מהנדס תחבורה	מהנדס	אלעד אילון	24628545	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000		elad@yenon. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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**

התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי על ידי קביעת הוראות לפינוי מבנים קיימים לשם הריסתם ובניית מבנים חדשים למגורים בהיקף של עד 1,255 יח"ד, לבניית מבנים למוסדות ציבור ולפיתוח שטחים ציבוריים. הרחבת ושדרוג רחובות מעגלי יבנה ורחוב בן זכאי. חיבור התכנית לדרך מתוכננת ממזרח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. עריכת שינויים בייעודי הקרקע הבאים: שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, דרך, מגורים ג' ומגורים ד' ומסחר.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה לבניית מבנים למגורים בהיקף של עד 1,255 יח"ד.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה לבניית מבנים ושטחים למוסדות ציבור.
4. קביעת קווי בניין מרביים עיליים ותחתיים.
5. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת זיקות הנאה.
7. קביעת הוראות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים
8. קביעת הוראות לפיתוח דרכים חדשות והרחבות דרכים קיימות ופיתוח שטחי מדרכות בתחומן.
9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
10. קביעת הוראות בגין אחוד וחלוקה מחדש.
11. קביעת שלבי ביצוע בתכנית.
12. קביעת הוראות לרישום.
13. חלוקה למתחמי תכנון

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	8
מגורים ד'	9, 7 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	302, 301
דרך מוצעת	107, 106, 104, 102, 101
דרך ו/או טיפול נופי	304, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	106, 101
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה	מגורים ד'	7, 5 - 1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
חזית מסחרית	מגורים ד'	9, 7 - 5
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	103
מבנה להריסה	דרך מוצעת	107, 106, 104, 102
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ג'	8
מבנה להריסה	מגורים ד'	9, 7 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	302, 301
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	9, 7 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	304, 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	107, 106, 104, 102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	9, 7 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	302, 301

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 3-4 קומות	7,843	19.56
אזור מגורים מיוחד	23,181	57.82
דרך	3,288	8.20
מסחר	553	1.38
מעבר ציבורי להולכי רגל	484	1.21
שטח לבניני ציבור	2,964	7.39

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.29	117	שטח להקמת בנין ציבורי
4.15	1,662	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>40,092</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.53	2,218.07	דרך ו/או טיפול נופי
6.69	2,681.67	דרך מוצעת
14.49	5,809.09	מבנים ומוסדות ציבור
5.09	2,041.15	מגורים ג'
57.78	23,166.28	מגורים ד'
10.41	4,175.49	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>40,091.75</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>מחסנים פרטיים/משותפים.</li> <li>מתקנים טכניים.</li> <li>שטחים לשימוש משותף.</li> <li>חניה.</li> <li>מסחר.</li> <li>שטחים ציבוריים מבונים לצרכי חינוך לגני ילדים או מעונות יום.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כללי : הבינוי המוצע בתכנית מתחלק לשלושה מתחמי מגורים : מתחם דרומי מתחם מרכזי ומתחם צפוני . נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לעניין קווי בנין מזעריים והמרחק המינימלי בין הבניינים שהם מחייבים, למעט האמור בתת-סעיף קווי בנין שלהלן. למרות האמור לעיל תתאפשר הפחתה מהמרחקים המינימליים בין הבניינים, בארבעת קומות המסד של רבי הקומות ובשתי קומות המסד של שאר המבנים ובמסגרת קווי הבניין שבתשריט.</li> <li>יותר דירות גן ובלבד שהחזית העיקרית שלהם לא תופנה לרחוב . כמו כן יותרו דירות גג ופנטהאוסים.</li> <li>גובה קומת הכניסה יהיה עד גובה כפול מקומה טיפוסית.</li> <li>בקומות המגורים העליונות יותר גובה קומה של עד פעם וחצי מגובה קומה טיפוסית.</li> <li>מפלסי הכניסות לבנייני המגורים ולשטחים המסחריים ולמבנים ולמוסדות ציבור יהיו תואמים למפלסי הרחובות המשיקים להם.</li> <li>לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת של קומות תת-קרקעיות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים מעבר למפורט בתכנית זו. שטחי הבניה של קומות אלו כאמור, הם בנוסף לשטחים שבטבלת זכויות והוראות הבניה (סעיף 5) מבלי שהדבר ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</li> <li>20% מיחידות הדיור בתחום התכנית יהיו יחידות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</li> <li>בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובעלי אחידות עיצובית כפי שיקבע בתכנית עיצוב אדריכלית.</li> <li>במפלסי הגינות והגינות ומעל החניונים יובטח מילוי אדמה של לפחות 1.50 מ' במיקום המיועד לעצים .</li> <li>חדרי שנאים עבור חח"י ימוקמו בתת הקרקע, לא תותר הצבתם מעל הקרקע או כלפי הרחוב.</li> <li>בקומות הקרקע של חלק מבנייני המגורים, ייבנו שטחים לשימושים ציבוריים עבור כיתות גן או מעונות יום בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.</li> <li>השטח סביב הבניינים, למעט חצרות פרטיות שיוצמדו לדירות הגן או לשטחים הציבוריים המבונים, יהיה שטח מגוון לרווחת הדיירים. תותר גדר של עד 1.8 מטר מעל מפלס הפיתוח הגבוה לתיחום חצרות פרטיות אלו. ככל שיתוכננו גדרות בקו המגרש הפונות לכיוון הרחוב או כלפי שטחים ציבוריים, גובהם לא יעלה על 1.2 מטר מעל מפלס הפיתוח הסמוך, מעל גובה זה תותר גדר קלה בלבד.</li> <li>תותר בניית מחסנים פרטיים בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד בתת-הקרקע ובקומות הכניסה.</li> </ol>



4.1	מגורים ד'
	<p>14. מיקום וגודל שטחים משותפים ולרווחת הציבור ייקבעו במסגרת הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>15. הגישה, המיקום, גבהים סופיים של מפלסי כניסה, גובה מבנים, גובה קומה וכיו"ב, ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, אשר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.</p> <p>16. יותר ניווד זכויות שטחים עיקריים, שטחי שירות ויח"ד כמפורט בהערה בטבלה 5, בשיעור שלא יעלה על 12% מהזכויות בתא המקבל.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים על גגות המבנים תעשה בצורה אחידה ומסודרת ככל הניתן.</p> <p>3. תותר הצמדת חלקים משטחי הגגות לשימוש דירות מגורים.</p> <p>4. הבניינים לא יחויבו בקולטי שמש כפתרון לאספקת מים חמים.</p> <p>5. יותר להגביה את מעקה הגגות על מנת להסתיר מתקנים טכניים.</p>
ג	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הבינוי הקיים בגבולות התכנית, מיועד להריסה בהתאם למופיע בתשריט, בשלבים על פי מתווה הפינוי בינוי.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. מרפסות זיז יוכלו לבלוט עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין המופיעים בתשריט.</p> <p>3. בבינוי כלפי רחוב בן זכאי יחויב קו בניין אפס עם חזית מסחרית.</p> <p>4. שאר קווי הבניין הם מחייבים ומגדירים את התחום המירבי האפשרי לבניה בתחום תא השטח, אולם אין הם מחייבים בניה במלוא התחום האפשרי.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>חזית מסחרית:</p> <p>1. במקום המסומן בתשריט כחזית מסחרית תחויב בניית חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. שטחי המסחר יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>3. הכניסות לשטחי המסחר יותאמו למפלס הרחוב.</p> <p>4. תותר הקמת גלריות בתחומים המיועדים למסחר.</p> <p>5. עקרונות עיצוב החזית המסחרית ייקבעו במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי וייכללו הנחיות לשילוט, לתאורה, חומרים ושילוב הכניסות למסחר ולמגורים.</p> <p>6. תנאי עבור שימושי הסעדה יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה העירונית והטמעת מסקנותיה בתכנית לרישוי העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות האוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכדומה. כמו כן, ייקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין, הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח, אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>7. חל איסור מוחלט על התקנה ושימוש במערכת כריזת רמקולים ומגבירי קול במרחב הציבורי ומחוץ לכתלי בתי העסק.</p> <p>8. בתחום המדרכה הציבורית הגובל במסחר ובכניסות למגורים הצמודות, יותר קירוי קונזולי</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>של עד 2.5 מטר . בהתאם לעיצוב שייקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי. קירוי זה אינו נכלל בטבלה 5 ושטחו הוא מעבר לאמור בה</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ג'</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>כמפורט בשימושים למגורים ד' למעט מסחר ושטחים ציבוריים מבונים.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>על שטח זה חלות כל ההוראות החלות על השטחים בייעוד מגורים ד' בפרק 4.1, למעט הוראות החזית המסחרית ולמעט הוראות השטחים לגבי השטחים הציבוריים המבונים.</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>1. מוסדות ומבני ציבור : בית ספר, גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, שימושים קהילתיים, שימושים לפעילות נוער וספורט. 2. חנייה תת קרקעית. 3. מחסנים וחדרים טכניים.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתא שטח 401 יתאפשר בינוי של השימושים המופיעים לעיל. 2. נספח הבינוי הינו מנחה. בינוי המבנים בתא שטח זה, לרבות צורתם ומיקומם, ייקבע לעת הבקשה להיתר הבניה לפי הנחיות ובאישור מהנדס העיר או נציגו. 3. בתא שטח זה תותר הקמת חדר שנאים בתאום מנהל החינוך בעיריית ירושלים וחח"י.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שטחים מגוונים. 2. מתקני משחקים וספורט לרווחת הציבור . 3. שבילי הליכה. 4. הבטחת גישת שירות לתחזוקה, ביטחון והצלחה. 5. העברת תשתיות עירוניות תת-קרקעיות. 6. פרגולות, מתקני ישיבה ומתקני הצללה. 7. עמודי תאורה. 8. מתקנים הנדסיים ומבנה לתחזוקת הגינון.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. יותרו הקמת חדרי שנאים בתחום השצ"פים במיקום שיקבע לעת הבקשה להיתר בניה. 2. חדרי השנאים, ככל שיהיו, יהיו חלק בלתי נפרד מתכנון והקמת השצ"פ, יהיו תת-קרקעיים או יוטמעו בקפל קרקע וכחלק מתכנון השצ"פ.</p>



<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>3. שטחי הבניה המותרים לחדרי השנאים יהיו עפ"י המופיע בטבלה 5.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. השטח יפותח כשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי לרווחת הציבור ויותר בו בין היתר שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים, נטיעות, נטיעות עצים בוגרים, פינות ישיבה, ריהוט גן ומתקני ספורט ומשחק, קירות פיתוח, רחבות, רמפות לנגישות, ריהוט חוץ בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>2. פיתוח השטחים הללו יעשה תוך יצירת שטח פתוח איכותי ורציף ככל הניתן.</p> <p>3. התכנון הנופי ייתן מענה לרצף צל ביום ולתאורה ובטחון בשעות החשיכה.</p> <p>4. פיתוח השטח יכלול עמודי תאורה בהתאם לדרישות עיריית ירושלים.</p> <p>5. תכנון השצ"פים יכלול פתרונות לניהול מי נגר והשהייה.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ותשתיות עירוניות ישולבו כחלק מפיתוח השטח בתוואי הטופוגרפיה ותוך הסתרתם.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים המסומנים לשימור ישולבו ככל הניתן בפיתוח השצ"פים החדשים.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ניהול מי נגר בשצ"פ יקבעו לעת מתן היתר בניה על פי הנחיות עיריית ירושלים.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>דרכים</b></p> <p>התכנון המפורט של הדרכים, אשר יכלול תכנון נוף, חניה שבילי ומתקני אופניים וכן התשתיות העירונית העוברות בתחומם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. כלל השימושים המופיעים בפרק שטח ציבורי פתוח שלעיל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטח המסומן בייעוד זה יכלול דרך חדשה בהתאם להוראות פרק דרך מוצעת שלעיל ולתכנון שיאושר על ידי אגף תושי"ה בעיריית ירושלים. ביתרת השטח הוא יכלול שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו הוראות פרק שטח ציבורי פתוח שלעיל.</p>	<p><b>א</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות						עיקרי
2520	(1)	(1)	(1)	(1)	35	118	210	13393	7150	23655	3284	1		מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				30	270	3284	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
2520	(1)	(1)	(1)	(1)	34	114.7	210	17207	7025	22987	4219	2		מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				30	270	4219	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
2520	(1)	(1)	(1)	(1)	34	114.7	210	15999	7025	22987	3938	3		מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				30	270	3938	3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
2520	(1)	(1)	(1)	(1)	35	118	210	16101	7150	23655	3963	4		מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				30	270	3963	4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
2088	(1)	(1)	(1)	(1)	35	118	174	10767	6338	19447	2832	5		מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				30	270	2832	5	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				42	240	2832	5	מסחר	מגורים ד'		
1200	(1)	(1)	(1)	(1)	17	53.8	100	5574	3200	8524	1466	6		מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				126	717	1466	6	מסחר	מגורים ד'		
864	(1)	(1)	(1)	(1)	11	35.2	72	8014	1944	8844	2108	7		מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				138	782	2108	7	מסחר	מגורים ד'		
396	(1)	(1)	(1)	(1)	7	22.4	33	7760	1386	3034	2041	8		מגורים ג'		
432	(1)	(1)	(1)	(1)	11	35.2	36	5155	972	4422	1356	9		מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	1				68	387	1356	9	מסחר	מגורים ד'		
	(1)	(1)	(1)	(1)	4	17		1000	1750	9850	5809	401		מבנים ומוסדות ציבור		
					1				300			304,103	מתקנים הנדסיים	דרך ו/או טיפול נופי		



מ"ר שטח לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מרחק מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	צידו-שמאלי	צידו-ימני	אחורי				קדמי	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	שרות
						1			300			302,301	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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:**

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

ב. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כפי שמופיע אינו כולל את קומת הגג הטכני.

ג. שטחי החניה יהיו תת קרקעיים.

ד. הקמת שטחי מחסנים פרטיים, מחסנים ושטחי רווחה שברכוש המשותף ביעוד מגורים, תותר בקומות המרתף ובקומת הכניסה בלבד.

ה. לעת מתן היתר בניה, תותר תוספת של קומות תת-קרקעיות לחניה, שטחים טכניים, חדרי שנאים, מחסנים וכד' מעבר למפורט בתכנית זו. לשטחי הבניה של קומות אלו כאמור ניתן יהיה להוסיף שטחים למצוין לעיל לצורך חדרי טרנספורמציה ו/או מיתוג במידה וידרשו ע"י חח"י.

ז. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות.

ח. בתחום המדרכה הציבורית הגובל במסחר ובכניסות למגורים הצמודות, יותר קירוי קונזולי של עד 2.5 מטר. בהתאם לעיצוב שייקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי. קירוי זה אינו נכלל בטבלה 5

ו. שטחו הוא מעבר לאמור בה.

ט. מרפסות זיז יוכלו לבלוט עד 2.0 מ' מעבר לקווי הבניין המופיעים בתשריט ובטבלה זו.

י. יותר ניווד זכויות שטחים עיקריים, שטחי שירות עיליים ויח"ד, בשיעור שלא יעלה על 12% מהזכויות בתא המקבל.

יא. תותר בניית מחסנים פרטיים בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד בתת-הקרקע ובקומות הכניסה.

יב. שטחי השרות התת קרקעיים במתחמי המגורים הכוללים תאי שטח צמודים, כמרוכז ומפורט בטבלה, ניתנים לשיוך לכל אחד מתאי השטח.

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

(1) עפ"י המופיע בתשריט.




תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. לפחות 50% ולא יותר מ-70% מהקירות החיצוניים של המבנים וקירות הפיתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. פירוט של אופי חומרי הגמר, פרטי הגמר, סוגי האבן וכיו"ב יציגו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ופירוט מלא במסגרת התכניות להיתר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>1. נספח התנועה ופתרונות החניה לרבות מיקום רמפות הכניסה ומספרן המוצגים בו הינם מנחים בלבד.</p> <p>2. תקן החניה למגורים יהיה כדלקמן: דירות עד 95 מ"ר (כולל ממ"ד) 1:1, דירות מעל 95 מ"ר (כולל ממ"ד) 1:1.75. תקן החניה למבני ציבור ולמסחר יהיה עפ"י תכנית 5166 או עפ"י התקן הארצי התקף לעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>3. החניה הנדרשת עבור יח"ד, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>4. תתאפשר בניית חניון תת-קרקעי משותף לבניינים בתאי שטח סמוכים</p> <p>5. לעת מתן היתר בניה, תותר, מבלי שהדבר ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית, תוספת של קומות תת-קרקעיות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים מעבר למפורט בתכנית זו. שטחי הבניה של קומות נוספות אלו כאמור, הם בנוסף לשטחים שבטבלת זכויות והוראות הבניה (סעיף 5).</p> <p>6. מקומות חניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בקומות המרתף, בקומות הכניסה ובמחסני הדיירים ומספרם יהיה בהתאמה לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום סימון בתשריט: זיקת הנאה</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל ולרכב חרום בלבד.</p> <p>2. זיקת ההנאה תהיה מעל פני הקרקע הסופיים בלבד ומתחתיה תתאפשר הקמת חניונים לטובת המגורים.</p> <p>3. תאפשר שינוי בין המסומן בתשריט לבין התצ"ר באישור מהנדס העיר ובלבד שהשטח הכולל של זיקת ההנאה לא ישתנה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>רישום שטחים ציבוריים:</p> <p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו במסגרת הוראות לאיחוד וחלוקה שבתכנית ויירשמו על שם עיריית ירושלים בהתאם לדין.</p> <p>2. הכנת התצ"ר ואישור הוועדה המקומית לתצ"ר, הוא תנאי להוצאת היתר ראשון בתכנית.</p> <p>3. בעלות העירייה בשטחים לשימושים ציבוריים עבור כיתות גן או מעונות יום שייבנו בקומות הקרקע של חלק מבנייני המגורים, לרבות שטח החצר המוצמד לכל אחד מהן, תירשם במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>4. בתום הבניה תוכן תמ"ר אשר תאפשר רישום בשכבות של השטחים אשר בבעלות שונה מעל ומתחת לקרקע</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p align="center"><b>איחוד וחלוקה</b> <b>סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965. כל תא שטח לאיחוד וחלוקה כפי שמופיע בנספח איחוד וחלוקה בתכנית יעמוד בפני עצמו וניתן יהיה לרשום אותו בנפרד ללא תלות בתאי השטח האחרים.</p> <p>ב. לאחר אישורה של תכנית זו וכתנאי להוצאת היתר ראשון בתכנית, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר).</p> <p>ג. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.</p> <p>ד. אגב האיחוד וחלוקה יבוטלו הבתים המשותפים בתחום התכנית, אולם תרשמנה "הערות רשם" אשר ימשכו להחיל את הוראות הבית המשותף, עד להריסת המבנים.</p>	
<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>1. קווי הבניין המזעריים הם מחייבים ומגדירים את התחום המרבי האפשרי לבניה בתחום תא השטח, אולם אין הם מחייבים בניה במלוא התחום האפשרי.</p> <p>2. המרחקים המינימליים בין הבניינים בתכנית הבינוי הם מחייבים. למרות האמור לעיל, תתאפשר הפחתה ממרחקים המינימליים בין הבניינים, בארבעת קומות המסד של רבי-הקומות ובשתי קומות המסד של שאר המבנים ובמסגרת קווי הבניין שבתשריט .</p> <p>3. מרפסות זיז יוכלו לבלוט עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין המופיעים בתשריט.</p> <p>כל הסעיפים לעיל הנם מחייבים וכל סטייה מהם למעט הגמישות המותרת בתכנית זו תחשב כסטייה נכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התשס"ב 2002.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח כללית, לאישור מהנדס העיר או נציגו. התכנון יכלול, בין היתר, את עיקרי הדברים הבאים : מפלסי דרכים בתחום ובגבול התכנית, חתכים עקרוניים לדרכים, עקרונות ופתרונות למערך הניקוז של הפרויקט, עקרונות למיקום מתקני אשפה, צוברי גז, כללים להצבת ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, עקרונות לגינון ונטיעות בתחומי הדרכים, השצ"פים ותחומי זיקות ההנאה לציבור, עקרונות לקביעת פרטים מחייבים לביצוע פרגולות בתאי השטח השונים, אפשרויות לחומרי גמר לחזיתות, קביעת עקרונות להבטחת תנאי השלביות שבסעיף 7.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מתחם תכנון, יהיה הגשת תכנית עצוב אדריכלי ופיתוח למתחם התכנון בו מבוקש ההיתר לאישור מהנדס העיר או נציגו. התכנון יכלול, בין היתר, את עיקרי הדברים הבאים : העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, הגדרה סופית של תחום זיקות ההנאה לציבור, מפלסי ומיקום כניסות לבניינים, מיקום ומפלסי הכניסות למרתפי החניה, גדרות וקירות תומכים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פתרונות עקרוניים למיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן ומסתורי כביסה</p> <p>3. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים.</p> <p>4. אישור שירותי הכבאות.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה/ חפירה ראשון בתכנית יהיה הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור בתחום התכנית.</p> <p>6. אישור מחלקת התברואה למיקום וגודל מתקני האשפה.</p> <p>7. אישור מורשה נגישות כחוק.</p> <p>8. הכנת תכנית הנדסית, המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>השהייתם בנפח מתאים, להנחת דעתו של מהנדס העיר או נציגו.</p> <p>9. תיאום עם חח"י בהתייחס להקמת חדרי שנאים.</p> <p>10. תיאום עם חברת התקשורת בהתייחס להקמת תאי תקשורת.</p> <p>11. אישור תאגיד הגיחון ותאום עם מחלקת המים לאופן ומיקום מתן חיבר לכל בנין שבהיתר, למערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה הבטחת רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור שבתכנית על שם עיריית ירושלים בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו.</p> <p>13. הבטחת רישום בעלות העירייה בשטחים לשימושים ציבוריים שיבנו, ככל שיבנו, בקומות מונה הדפסה 7 הקרקע של הבניינים שבמסגרת ההיתר, לרבות שטח החצרות המוצמד להן במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה בתא מספר 5 הוא הריסת מבנה גני הילדים הקיימים בחלקה 4 אשר בגוש 30198 בתכנית המאושרת והבטחת רציפות פעילותם.</p> <p>15. תנאי למתן היתר הוא אישור מהנדס העיר או נציגו לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.</p>

עתיקות	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>1. עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>2. ככל שיתגלו עתיקות כאמור לעיל, המשך העבודה, יתואם ויבוצע רק לאחר קבלת אישור והנחיות מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וכל דין.</p> <p>3. היה ועקב גילוי העתיקות יידרשו שינויים בתכנית, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.</p>

איכות הסביבה	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>א. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים ובשיטות בניה, תוך נקיטת אמצעים לצמצום השפעות פסולת הבנייה ושיטות למחזור. תכנית זו תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לאישור.</p> <p>ב. הריסת מבנים : לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>ג. פסולת בניין- טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ד. מניעת מטרדי רעש : תת פרק זה יושלם בהתאם לתכנון ולאחר השלמת חוות דעת אקוסטית ה. מניעת מטרדי רוחות : תת פרק זה יושלם בהתאם לתכנון וככל שימצא הצורך ו. הצללה : תת פרק זה יושלם בהתאם לתכנון וככל שימצא הצורך .</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הבניה תהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בנושא בניה ירוקה של עיריית ירושלים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. באחריות מגיש הבקשה להיתר להוציא רישיונות העתקה וכריתה לעצים בהתאם לחוק. 2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור : א. עץ בוגר המסומן בתשריט כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מטרים מהיקף גזעי העצים לשימור. ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. 4. יותר שינוי של לא יותר מ-10% מכמות העצים בנתוני קביעת ושיוך העצים בקבוצות שהוגדרו וסומנו בתשריט. לגבי עצים בוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יידרש אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה : א. העצים המסומנים לכריתה בתשריט ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר באותו תא שטח תוך קבלת אישורים כחוק. ב. מבקש ההיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. בתחום התכנית קיימות תשתיות של חח"י מבקש ההיתר יתחייב להעתיק על חשבונו את קווי תשתיות החשמל אשר בתחום תא השטח שלגביו ביקש את ההיתר. 2. ביצוע העבודות, ועבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד' יהיו עפ"י ההנחיות המקצועיות של חח"י.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. ניתוב מי הגשם יהיה גרביטציוני אל מערכות הניקוז העירוניות או לשטחים פתוחים חדירי מים. 2. מערכות הניקוז תופרדנה ממערכות הביוב.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. מים וביוב : א. חיבורי המים והביוב ייעשו עפ"י הנחיות תאגיד המים ברשות המקומית, בעת עריכת הבקשות</p>	

<b>6.14</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>להיתרי בניה.</p> <p>ב. ההנחיות יכללו, ככל הנדרש: מיקום החיבורים, דרישה להקצאת מיקומים יעודיים לצורך ביצוע המתקנים ומדידות, אמצעים להגברת לחץ וכד'.</p> <p>2. ניקוז: במסגרת התנאים להוצאת היתר תוכן תכנית ניקוז אשר תציג, בין היתר, את מערכת פיזור המים, קליטתם, חלחול וחיבור למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>3. גז: מרחק הצבת מתקני גז ממבני ציבור ומבני מגורים לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין אחר לגבי מרחקים מינימליים נדרשים.</p>
<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>1. לפני תחילת העבודות להקמת המבנים בתכנית, ייקבעו שלבי הביצוע, בתאום עם מהנדס העיר או נציגו, כך שיובטח שבד בבד עם ביצוע הבניה יוקמו מערכות הדרכים והתשתיות המינימליות הנדרשות לצורך בניית ואכלוס המבנים של כל שלב.</p> <p>2. זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנים מיום אישורה.</p> <p>3. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית בחמש שנים נוספות.</p>

