

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0737171

אזור תעסוקה עיסאווייה



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/04/2021

להפקיד את התכנית

21/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו הינה תכנית לאזור תעסוקה חדש בשוליים המזרחיים של שכונת עיסאווייה בירושלים. שטח התכנית הוא כ 40 ד', והיא מגדירה שטחים בעיקר לתעשייה קלה ולתעסוקה ומסחר. כמו כן מתווה התכנית מערכת דרכים חדשה ומגדירה את הקשר והחיבור התחבורתי לשכונה ולכביש מס 1.

תכנית זו, נערכה במסגרת מהלך אסטרטגי להאצת הפיתוח הכלכלי של שכונות מזרח העיר, וכמענה ליעדים אסטרטגיים כלל עירוניים. התכנית, מבוססת על פרוגרמה כלכלית בראייה כלל עירונית ומותאמת למאפייני ההון האנושי וההון הכלכלי המקומי. הפרוגרמה מגדירה את אופי הפעילות במתחם, תמהיל השימושים והיקפם, בגמישות מקסימלית ובכפוף למגבלות סביבתיות.

מאחר והמתחם גובל בשכונת מגורים ובשטח נוף פתוח, הושם דגש על מזעור מטרדים לסוגיהם. הממשק בין שכונת המגורים לתחום התכנית יהיה בדמות רחוב בעל חזית מסחרית, שיפותח כמרחב ציבורי מזמין. באזורים האחרים מאפשרת התכנית גם תעשייה קלה ושימושים נוספים.

התכנית נערכה בשיתוף בעלי העניין בקרקע, ועל בסיס מיפוי ומדידה של חלוקת השטחים המוסכמת על התושבים המצהירים שהינם בעלי עניין בקרקע. החלוקה למגרשים מתבססת על חלוקות אלה, מערך הדרכים וכל שאר שימושי הקרקע הותוו בהתאם להסכמות.



תכנון זמין  
הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0737171 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 40.079 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 224375  
קואורדינאטה Y 633750

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים, דרום מזרח שכ' עיסאווייה, בין רחוב אל בוסתן לרחוב אל חיאה

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

עיסאווייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30901    | לא מוסדר | חלק           |                     | 999               |

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/01/2010 | 1593                    | 6052               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 5166 / ב          |



**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       |          |                   |             | יערה רוזנר מנור |                   |  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב       | 1: 500   | 1                 |             | יערה רוזנר מנור |                   | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| תנוחה                | מנחה        | 1: 500   | 1                 | 17/10/2021  | אשרף מסארוה     | 12: 52 17/10/2021 |  | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע         | 1: 1250  | 1                 | 05/11/2020  | אורי רוני       | 11: 29 05/11/2020 |  | לא                  |
| בינוי                | מחייב חלקית | 1: 500   | 1                 | 15/07/2021  | אסלאם דעיס      | 08: 02 15/07/2021 | מחייב לעניין מס' קומות   | לא                  |
| תנועה                | מנחה        | 1: 500   | 1                 | 17/10/2021  | רולי פלד        | 12: 51 17/10/2021 | גיליון 1 מתוך 2, נספח תנועה חיבור למצב קיים  | לא                  |
| תנועה                | מנחה        | 1: 1000  | 1                 | 17/10/2021  | רולי פלד        | 12: 52 17/10/2021 | גיליון 2 מתוך 2, קומפילציה שכוללת תכניות עתידיות                                   | לא                  |
| סביבה ונוף           | מנחה        | 1: 500   | 1                 | 15/07/2021  | ארנה בן ציוני   | 08: 06 15/07/2021 |  | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה        |          |                   | 01/12/2020  | רקפת הדר גבאי   | 10: 01 01/12/2020 | דוח סקר עצים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה        | 1: 500   | 1                 | 01/12/2020  | רקפת הדר גבאי   | 09: 59 01/12/2020 | נספח סקר עצים  | לא                  |
| סביבה ונוף           | מנחה        | 1: 1000  | 31                | 17/10/2021  | אלון טופצייק    | 12: 53 17/10/2021 | נספח סביבתי  | לא                  |
| תשתיות               | מנחה        | 1: 500   | 1                 | 27/07/2020  | אברהם בלאו      | 18: 18 27/07/2020 | נספח מים וביוב   | לא                  |
| תשתיות               | מנחה        | 1: 1000  | 8                 | 27/07/2020  | אברהם בלאו      | 18: 19 27/07/2020 | נספח פרשה טכנית  | לא                  |
| ניקוז                | מנחה        | 1: 500   |                   | 05/05/2020  | אמיר דואר       | 11: 00 05/05/2020 |  | לא                  |
| חשמל                 | מנחה        | 1: 1000  |                   | 05/05/2020  | אייל שר-שלום    | 11: 06 05/05/2020 | נספח תאורה   | לא                  |
| חשמל                 | מנחה        | 1: 500   |                   | 05/05/2020  | אייל שר-שלום    | 11: 04 05/05/2020 |  | 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/<br>תואר | סוג         | שם                             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-------------|--------------------------------|---------------|----------------|---------|----------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית, עיריית<br>ירושלים |               | עיריית ירושלים | ירושלים | ככר ספרא | 1   | 02-6297672 | 02-6295923 | grOfer@jerusalem.muni.il |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כמפורט במסמך הבעלויות

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב           | רחוב           | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|--------------------------------------|----------------|----------------|-----|------------|-------------|------------------------|
|                | עורך ראשי | יערה רוזנר מנור | 00121414      | משרד יערה<br>רוזנר<br>אדריכלים       | ירושלים        | זבולון         | 3   |            |             | yaara.rosner@gmail.com |
|                | אדריכל    | אסלאם דעיס      | 7310073       |                                      | ירושלים        | המפקד          | 88  |            |             | islam.idaes@gmail.com  |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | אורי רונן       | 1493          | הלפרין פלוס<br>מדידות<br>והנדסה בע"מ | ראשון<br>לציון | הכשרת<br>הישוב | 10  | 03-9627082 | 03-9626874  | mail@hf-mapping.co.il  |
| יועץ תנועה     | יועץ      | רולי פלד        | 12396385      |                                      | ירושלים        | יפתח           | 4   | 02-6734472 | 073-7263070 | roshfeld@gmail.com     |

| מקצוע/<br>תואר     | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב             | רחוב       | בית  | טלפון       | פקס         | דוא"ל                             |
|--------------------|-------------|---------------|---------------|---|------------------|------------|------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| יועץ<br>הידרולוגי  | יועץ        | אמיר דואר     | 25045042      | אמי מתום                                | תל אביב-<br>יפו  | אלון יגאל  | 55 א | 03-6363523  |             | amir-<br>d@amymeto<br>m-ta.co.il  |
| יועץ<br>תשתיות     | מהנדס       | אברהם בלאו    | 2424830       | א.בלאו<br>מהנדסים                       | ירושלים          | העירית     | 7    | 02-6769284  | 02-6763081  | amit@blau-<br>eng.co.il           |
|                    | יועץ נופי   | ארנה בן ציוני | 5952178       | אב אדריכלות<br>נוף ותכנון<br>סביבה בע"מ | קרית טבעון       | הכרמל      | 19   | 077-4080414 | 077-4080415 | office@bo-<br>landscape.co.<br>il |
|                    | סוקר עצים   | רקפת הדר גבאי |               | דרי רקפת הדר<br>גבאי                    | מודיעין<br>עילית | (1)        |      | 054-9107292 | 07-4772411  | dryy@zahav.<br>net.il             |
| יועץ<br>סביבתי     | יועץ        | אלון טופצ'יק  |               | אגוטי איכות<br>סביבה                    | נחם              | נחם        | 1    | 02-9923659  | 02-5605821  | alon@agouti.<br>co.il             |
| פרוגרמטור<br>כלכלי | יועץ כלכלי  | צביקה מינץ    |               | צביקה מינץ-<br>תכנון במרחב              | כפר סבא          | הרקפת      | 10   | 052-2215984 |             | z.mintz@gm<br>ail.com             |
| יועץ<br>כבישים     | יועץ תחבורה | אשרף מסארוה   | 107688        |   | טייבה            | (2)        |      | 09-7996525  | 09-7996526  | Ashraf-<br>m@zahav.net<br>.il     |
| יועץ חשמל          | יועץ        | אייל שר-שלום  |               | אייל שר שלום<br>הנדסת חשמל              | מבשרת<br>ציון    | מבשרת ציון | 2    | 02-5702051  | 02-5702052  | sar@e-<br>sar.com                 |

(1) כתובת: מודיעין, אלישע הנביא 12.

(2) כתובת: טייבה.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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**

הקמת אזור תעסוקה חדש דרום-מזרחית לשכונת עיסאווייה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת ייעודי הקרקע: מסחר ותעסוקה, לתעשייה קלה ומלאכה, לדרך מוצעת, לשביל, לשטח ציבורי פתוח, לטיילת ולמתקנים הנדסיים.
2. קביעת שימושים והוראות לייעודים השונים.
3. קביעת הנחיות מיוחדות לתאי שטח.
4. קביעת הוראות בניין.
5. קביעת הוראות פיתוח.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת מספר קומות.
8. קביעת אחוזי בניה.
9. קביעת הוראות להריסה.
10. קביעת שלביות ביצוע.
11. קביעת הוראות סביבתיות.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
14. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

| יעוד              | תאי שטח         |
|-------------------|-----------------|
| תעשייה קלה ומלאכה | 10 - 1          |
| מתקנים הנדסיים    | 400             |
| שטח ציבורי פתוח   | 204 , 202 , 201 |
| טיילת             | 203             |
| דרך מוצעת         | 104 - 101       |
| שביל              | 301 , 300       |
| מסחר ותעסוקה      | 505 - 501       |

| סימון בתשריט         | יעוד              | תאי שטח כפופים         |
|----------------------|-------------------|------------------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה  | דרך מוצעת         | 104 , 102 , 101        |
| בלוק עץ/עצים להעתקה  | טיילת             | 203                    |
| בלוק עץ/עצים להעתקה  | מסחר ותעסוקה      | 505                    |
| בלוק עץ/עצים להעתקה  | שטח ציבורי פתוח   | 201                    |
| בלוק עץ/עצים להעתקה  | תעשייה קלה ומלאכה | 9 , 5 , 4              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | דרך מוצעת         | 104 , 102              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | טיילת             | 203                    |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מסחר ותעסוקה      | 505 , 504              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | תעשייה קלה ומלאכה | 10 , 9 , 5 , 4         |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | טיילת             | 203                    |
| הנחיות מיוחדות       | דרך מוצעת         | 103                    |
| הנחיות מיוחדות       | מסחר ותעסוקה      | 505                    |
| הנחיות מיוחדות       | תעשייה קלה ומלאכה | 4 , 1                  |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת         | 104 , 102 , 101        |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | טיילת             | 203                    |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ותעסוקה      | 505 , 503 - 501        |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח ציבורי פתוח   | 201                    |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | תעשייה קלה ומלאכה | 9 - 6 , 3 - 1          |
| חזית מסחרית          | דרך מוצעת         | 104 , 101              |
| חזית מסחרית          | מסחר ותעסוקה      | 505 - 501              |
| חזית מסחרית          | שטח ציבורי פתוח   | 201                    |
| להריסה               | דרך מוצעת         | 104 - 101              |
| להריסה               | טיילת             | 203                    |
| להריסה               | מסחר ותעסוקה      | 504 - 501              |
| להריסה               | מתקנים הנדסיים    | 400                    |
| להריסה               | שביל              | 301 , 300              |
| להריסה               | שטח ציבורי פתוח   | 202                    |
| להריסה               | תעשייה קלה ומלאכה | 10 , 7 , 5 , 4 , 2 , 1 |
| מבנה להריסה          | דרך מוצעת         | 104 - 101              |
| מבנה להריסה          | טיילת             | 203                    |

| סימון בתשריט          | יעוד              | תאי שטח כפופים  |
|-----------------------|-------------------|-----------------|
| מבנה להריסה           | מסחר ותעסוקה      | 504 - 501       |
| מבנה להריסה           | שביל              | 301, 300        |
| מבנה להריסה           | תעשייה קלה ומלאכה | 10, 9, 7 - 4, 1 |
| סטיו                  | דרך מוצעת         | 104, 101        |
| סטיו                  | מסחר ותעסוקה      | 505 - 501       |
| סטיו                  | שטח ציבורי פתוח   | 201             |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מסחר ותעסוקה      | 505 - 501       |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | תעשייה קלה ומלאכה | 10 - 1          |



### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| אחוזים    | מ"ר       | יעוד      |
| 100       | 40,079.51 | ללא תכנון |
| 100       | 40,079.51 | סה"כ      |

| מצב מוצע     |           |                   |
|--------------|-----------|-------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד              |
| 38.59        | 15,464.95 | דרך מוצעת         |
| 1.77         | 709.97    | טיילת             |
| 20.35        | 8,155.05  | מסחר ותעסוקה      |
| 1.71         | 683.52    | מתקנים הנדסיים    |
| 1.54         | 617.84    | שביל              |
| 1.31         | 525.68    | שטח ציבורי פתוח   |
| 34.74        | 13,922.51 | תעשייה קלה ומלאכה |
| 100          | 40,079.51 | סה"כ              |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מסחר ותעסוקה   |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. מסחר קמעונאי על כל סוגיו ובתי עסק לסוגיהם.<br/>                     ב. משרדים<br/>                     ג. תעסוקה לסוגיה ובלבד שאינה מזהמת ואינה יוצרת מטרדי רעש או מטרדים סביבתיים ואינה מחזיקה חומ"ס המחייבים שמירת מרחקי הפרדה בהתאם לחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה ממאי 2020 או עדכנוו התקף.<br/>                     ד. מרכזי בילוי ופנאי לסוגיהם.<br/>                     ה. אולמות שמחה ואירועים.<br/>                     ו. מוסדות המשרתים את הציבור כגון בנקים, דואר, שירותים שונים, סניפי רשויות וכולי.<br/>                     ז. מכללות, לימודי ערב ומקומות מפגש קהילתי</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר נסיגה בבינוי שמעבר למפלס הקרקע ליצירת בינוי מדורג ומרפסות. כן יותר שימוש בגגות ויצירת מרפסות גג.<br/>                     2. גובה קומת המסד הראשונה יהיה עד 4.5 מ'. ניתן לאפשר שינויים פנימיים בגובה הקומה, כל עוד לא יבואו לידי ביטוי בחזיתות</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. קו בניין 0 כלפי רחוב אל-בוסתאן הוא קו בניין מחייב ביחס לקומת הקרקע. כל נסיגה או שינוי לסעיף זה יחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית<br/>                     2. בכל המבנים הפונים לרחוב אל בוסתאן תוקם חזית מסחרית הפונה לרחוב עם בינוי בקו בניין 0 הכולל ארקדה ברוחב 4 מ' לאורך הרחובות.<br/>                     א. המרחק בין עמודי הארקדה יהיה 4 מ' לפחות.<br/>                     ב. הריצוף בתחום הארקדה יותאם לזה של כלל הרחוב ליצירת מראה המשכי ואחיד - הארקדה תפותח כהמשך רציף של המדרכה<br/>                     ג. לא תותר סגירת המרווחים בין העמודים ובכללה סגירת חורף.<br/>                     כל סטייה מסעיף זה תחשב סטייה ניכרת</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט ובכללם קווי בניין עבור שטחי בניין הממוקמים בתת הקרקע</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 505 :</p> <p>1. בתא שטח זה קיים מבנה שאינו מסומן להריסה. עם זאת, מימוש זכויות הבניה בתא שטח זה לא יתאפשר בבניין הקיים אלא באמצעות הריסת הבינוי הקיים והקמת בניין חדש העונה אחר כלל הוראות התכנית ביעוד זה</p> |



| 4.1   | מסחר ותעסוקה   |
|-------|--|
|       | <p>2. גודלו של תא שטח זה אינו מאפשר מיצוי זכויות. ככל שיוותר כתא שטח נפרד יוגדרו הזכויות בו בהתאם לטבלה 5; ככל שיתאחד עם תאי שטח ניתן יהיה להגדיל את זכויות הבניה להיקף הזכויות בתאי השטח האחרים, ובהתאם להנחיות המוצגות בנספח התנועה לעניין חניה.</p>   |
| ה     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.<br/>                     ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>   |
| 4.2   | תעשייה קלה ומלאכה  |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | <p>כל השימושים בסעיף זה יותר בתנאי שאינם כוללים אחזקת חומרים מסוכנים המחייבים שמירת מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים בהתאם לחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה משנת 2020 או עדכונו התקף</p> <p>א. משרדים<br/>                     ב. תעשייה עתירת ידע לרבות מעבדות<br/>                     ג. בתי מלאכה (כגון: מוסכים, נגריות, בתי דפוס, סדנאות אומן, סדנאות לתיקון ציוד)<br/>                     ד. תעסוקה לסוגיה<br/>                     ה. מפעלים לסוגיהם אורגנים.<br/>                     י. חנויות מפעל ומסחר תומך תעשייה ותעסוקה<br/>                     יג. בתי מסחר לכימיקלים בעלי רעילות נמוכה, כגון גזי מזגנים, חומרי ניקוי וצבעים.<br/>                     יד. אזורי אחסון ובתי אריזה טו. חניונים, מחסנים ומתקנים טכניים<br/>                     יז. תחנת כיבוי אש, משטרה וכיוצא בזה.<br/>                     יח. מתקני אנרגיה מתחדשת<br/>                     יט. תחנות או מתקני טרנספורמציה של חברת החשמל כ. מתקנים ומערכות הנדרשים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות טיפול בשפכים ובזיהום אויר<br/>                     כא. כל שימוש אחר אשר אינו חורג מהוראות התכנית ואינו קולט קהל, ואינו כלול בשימושים האסורים ובמגבלות המפורטות בסעיף 6.6 ויאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים</p> |
| 4.2.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יש להימנע ככל הניתן מחזיתות אטומות, ובכללן חזית חניון הפונה לרחוב. במקרים חריגים בהם תותר חזית חניון/חזית אטומה יש להגדיר פיתוח נופי מפצה בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו כאמור.</p>   |
| ב     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט ובכללם קווי בניין עבור שטחי בניה הממוקמים בתת הקרקע</p>   |
| ג     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 4<br/>                     א. בתא שטח זה תותר הקמת מפעלים למוצרי מזון רגישים בלבד כדוגמת מזון לתינוקות,</p>   |



| 4.2   | תעשייה קלה ומלאכה  |
|-------|--|
|       | <p>ותכשירים רפואיים (ללא חומ"ס המחייבים שמירת מרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים)</p> <p>ב. הקמתם של כלל השימושים האחרים המותרים ביעוד תעשייה קלה ומלאכה לא תותר במקביל לשימושים הנזכרים בסעיף א שהינם בעלי רגישות</p> <p>ג. ניתן יהיה להקל מהוראות סעיף זה בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. לאור סמיכותו של תא השטח לתאי שטח בהם תתאפשר פעילותם של רצפטורים רגישים למפגעים סביבתיים (מכללות וכד'), תישמר הזכות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לדרוש ממגיש הבקשה לנקוט בצעדי טיפול ומניעה אשר ככלל אינם נדרשים משימושים דומים.</p>   |
| ד     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>   |
| 4.3   | שטח ציבורי פתוח  |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. גינות לסוגיהן</p> <p>ב. שבילי הליכה ואופניים</p> <p>ג. אזורים למתקני משחק</p> <p>ד. עצי צל, פינות ישיבה ומרגוע.</p> <p>ה. ריצוף, מדרגות, מעברים, ריהוט רחוב, מתקני תאורה וכיוצא באלה</p> <p>ו. מנגנוני ניקוז ותיעול מים בהתאם לנספח סביבה ונוף</p> <p>ז. מעבר תשתיות תת"ק</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים - בתא שטח 202</p>   |
| 4.3.2 | <p><b>הוראות</b></p>   |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גינות</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים</p> <p>א. יש להקפיד ולהשתמש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום וחסכוניים במים אשר משתלבים בנוף הטבעי המקומי של החורש הים תיכוני והגינה הים תיכונית.</p> <p>ב. יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים</p> <p>ג. נטיעות בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו של מיני צמחיה ארץ ישראלית, עצי פרי וצמחיה מקומית אופיינית לפי הרשימה המופיעה בנספח.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. השצ"פ בתאי שטח 201 ו-202 משמש, בין היתר, לניקוז מי הנגר של האזור, על כן יש להשאיר רצועה מגוננת או מרוצפת ופתוחה להובלת המים בימי גשם.</p> <p>ב. מומלץ להנכיח את תשתית המים באמצעות תוואי מפותל וצמחיה לצד שביל ההליכה או</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

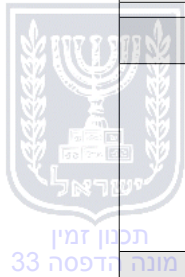
|   |              |
|---|--------------|
| <b>שטח ציבורי פתוח</b>  | <b>4.3</b>   |
| בשילוב איתו.  |              |
| <b>דרך מוצעת</b>  | <b>4.4</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.4.1</b> |
| דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח, 1965 למעט מסילת ברזל   |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.4.2</b> |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לאורך הרחובות יותקנו מקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחניה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה למגרשים הסמוכים לדרך, והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש על פי תקן</p> <p>2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>3. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי</p> <p>4. התכנון בשטח הציבורי הפתוח במרחב הציבורי יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטח, בשיפוע מתון.</p> <p>5. פיתוח המרחב הציבורי יוגדר יהיה ככל הניתן בהתאם להנחיות נספח נופי סביבתי לתכנית זו.</p> <p>6. תותר הוצאת כסאות, שמשיות, הצבת ספסלים וכיוצא בזה למדרכות ולכיכרות, ובלבד שיתאפשר מעבר הולכי הרגל.</p> <p>7. לא יותרו אחסון, פריקה וטעינה ושימושים טכניים אחרים במדרכות ובכיכרות בחזיתות הפונות למרחב הציבורי..</p> <p>8. בכל המדרכות וכן בכיכרות יינטעו עצי צל באופן שיאפשר הליכה רציפה בצל ושהייה ברחוב. הדגש יהיה על רחבות מרוצפות עם עצים. הגינון ייעשה בצמחיה חסכונית במים. והכל בהתאם להנחיית הרשות המקומית ולנספח נופי סביבתי לתכנית זו.</p> |              |
| <b>שביל</b>   | <b>4.5</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.5.1</b> |
| <p>א.מדרגות, מעברי הולכי רגל ואופניים, שביל מרוצף, פיתוח נופי.</p> <p>ב.מעבר תשתיות</p> <p>ג.הקמת קירות תמך, גידור</p> <p>ד.פינות ישיבה וסככות צל.</p> <p>ה.גינון ונטיעות</p> <p>ו.ריהוט רחוב</p>   |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.5.2</b> |
| <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1.ברחבות מפגש המעבר עם הרחוב ניתן לשלב מקומות ישיבה מוצלים.</p> <p>2. אזורי הגינון יהיו נטועים בצמחיה מקומית ולפי רשימת הצמחיה שבנספח הנופי.</p> <p>3. ככל הניתן יש לטעת עצי צל משני צדי השביל.</p> <p>4. לאורך קירות התמך משני עברי השביל, יינטעו מטפסים ועצים.</p>   |              |



|   |            |
|---|------------|
| <b>שביל</b>   | <b>4.5</b> |
| <p>5. חומרי גמר : חיפוי קירות תמך יתבצע באבן גיר טבעית ולא נסורה</p> <p>הנחיות כלליות</p> <p>א. בשטח זה לא תותר בניה למעט פיתוח (קירות תמך, מדרגות וכו')</p> <p>ב. יותר מעבר תשתיות לסוגיהן ובלבד שאלה לא יהוו חסימה או הפרעה למעבר הולכי רגל</p> <p>ג. המעבר הציבורי בשטחים אלה ישמר בכל עת, סטיה מסעיף זה תיחשב כסטיה ניכרת</p> |            |



|  |              |
|--|--------------|
| <b>מתקנים הנדסיים</b>  | <b>4.6</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.6.1</b> |
| תחנות השנאה, מתקני אספקת מים וסילוק שפכים וכל מתקן הנדסי אחר לצורך הקמת אזור |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.6.2</b> |
| <b>הוראות פיתוח</b>  | <b>א</b>     |
| א. התאמת לחווי"ד חח"י לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                         |              |



|   |              |
|---|--------------|
| <b>טיילת</b>  | <b>4.7</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.7.1</b> |
| <p>א. שטחים פתוחים לסוגיהם, עצי צל, פינות ישיבה ומרגוע</p> <p>ב. ריצוף, מדרגות, מעברים, ריהוט רחוב, מתקני תאורה וכיוצא באלה</p> <p>ג. מנגנוני ניקוז ותיעול מים בהתאם לנספח סביבה ונוף</p> <p>ד. מתקני תשתית לסוגיהם ובכללם מתקני תשתית מים ודרכי גישה לתשתיות.</p>  |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.7.2</b> |
| <b>הוראות פיתוח</b>   | <b>א</b>     |
| <p>א. טיילת בגבול גן לאומי. הטיילת תפותח כחיץ בין אזור התעשייה לבין הגן הלאומי על מנת למנוע זליגת השפעות אזור התעשייה אל תוך הגן הלאומי.</p> <p>רצועת שיקום נופי של המדרון הכוללת מינים של צמחיה מקומית סלעים ועצים.</p> <p>ב. ככלל, ביעוד זה יחולו הנחיות פיתוח זהות לאלה המפורטות למעלה בסעיף 4.3.2</p> <p>ג. תא שטח זה סמוך לתחום גן לאומי מתוכנן ועל כן לא יכלול תאורה המהווה זיהום אור. ניתן להקל מסעיף זה בתיאום אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ותוך כדי שימוש בתאורה בעלת זיהום אורי מופחת.</p> |              |





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד  |                   |           |                      |                      |
|------------------|---------------|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------|-------|-------------------|-----------|----------------------|----------------------|
|                  |               |  |                         |                             | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |       |       | גודל מגרש<br>כללי |           |                      |                      |
|                  |               |  |                         |                             | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                    |         |       |       |                   |           |                      |                      |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                 | צידי- ימני              | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת     | 34.5               | 60    | 630               | 11490 | 3760               | 418     | 1379  | 5515  | 1828              | 1         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 500               | 3917  | 1282               | 142     | 499   | 1880  | 779               | 2         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 500               | 4822  | 1578               | 175     | 614   | 2315  | 959               | 3         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 630               | 13910 | 4552               | 506     | 1770  | 6677  | 2213              | 4         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 630               | 15796 | 5170               | 574     | 2010  | 7582  | 2513              | 5         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 500               | 5768  | 1888               | 210     | 734   | 2769  | 1147              | 6         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 500               | 5189  | 1698               | 189     | 660   | 2491  | 1032              | 7         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 0             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 500               | 6592  | 2158               | 240     | 839   | 3164  | 1311              | 8         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 0             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 500               | 5198  | 1698               | 189     | 660   | 2491  | 1032              | 9         | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 0             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 500               | 5567  | 1822               | 202     | 708   | 2672  | 1107              | 10        | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 0                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 620               | 6221  | 3446               | 383     | 479   | 1608  | 997               | 501       | מסחר<br>ותעסוקה      | מסחר<br>ותעסוקה      |
| 0                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 1040              | 22318 | 12361              | 1373    | 1717  | 5768  | 2146              | 502       | מסחר<br>ותעסוקה      | מסחר<br>ותעסוקה      |
| 0                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 1040              | 22360 | 12384              | 1376    | 1720  | 5779  | 2150              | 503       | מסחר<br>ותעסוקה      | מסחר<br>ותעסוקה      |
| 0                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 1040              | 26000 | 14440              | 1600    | 2000  | 6720  | 2500              | 504       | מסחר<br>ותעסוקה      | מסחר<br>ותעסוקה      |
| 0                | 3             | 3  | 3                       | 8                           | 34.5               | 60    | 470               | 1689  | 936                | 104     | 130   | 437   | 361               | 505       | מסחר<br>ותעסוקה      | מסחר<br>ותעסוקה      |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)                     | 8                           | (1)                | 60    |                   | 48452 | 43526              | 4836    | 6045  | 20312 | 8154              | 505 - 501 | מסחר<br>ותעסוקה      | מסחר<br>ותעסוקה      |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח           | שימוש | יעוד  |       |        |                      |                      |
|------------------|---------------|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------|------|-------------------|-------|--------------------|-------------------|-------|-------|-------|--------|----------------------|----------------------|
|                  |               |  |                         |                             | מתחת לכניסה הקובעת |      | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |                   |       |       |       |        |                      |                      |
| קדמי             | אחורי         | צידי- ימני                                     | צידי- שמאלי             | מסל<br>הכניסה<br>הקובעת     | סה"כ<br>שטחי בניה  | שרות | עיקרי             | שרות  | עיקרי              | גודל מגרש<br>כללי |       |       |       |        |                      |                      |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)                     | 8                           | (1)                | 60   |                   | 28452 | 25606              | 2845              | 9875  | 37556 | 13921 | 10 - 1 | תעשייה קלה<br>ומלאכה | תעשייה קלה<br>ומלאכה |
| 3                | 3             | 3  | 3                       | 2                           | 8                  | 30   | 30                | 204   |                    |                   |       | 204   | 683   | 400    | מתקנים<br>הנדסיים    | מתקנים<br>הנדסיים    |

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:

- \* לא יותר ניווד שטחים ממפלסי תת הקרקע אל המפלסים שמעליהם, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.
- \* שטחי החניה יהיו תת קרקעיים. ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי חניה בתיאום עם אגף תושייה ועל פי תקן החניה התקף.
- \* במקרה של צירוף תאי שטח ראו הנחיות לעניין זכויות מותרות בסעיף 6.15

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגבהים המצוינים בטבלה מתייחסים לגובה רצפת הגג של כל מבנה מעל מפלס 0.00 שייקבע ביחס למפלס הדרך הצמודה, מעל גובה זה יותרו חלל טכני, חדר עלייה לגג ומעקה תקני בלבד..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

| 6.1 | הוראות פיתוח  |
|-----|---|
|     | <p>פיתוח המגרשים ומפלסי הכניסה למבנים</p> <p>א. פיתוח המגרשים יעשה תוך התאמה לפני הקרקע הטבעיים, תוך תאום עם מגרשים גובלים ועם מערכת הדרכים.</p> <p>ב. מפלס ה-0.00 של בניין או חלק ממנו יהיה זהה למפלס הרחוב, או בסטייה של עד 50 ס"מ ממפלס הרחוב הסמוך, בהתאם לטופוגרפיה וכמצוין בנספח הבינוי. המסחר והכניסות למבנים ימוקמו במפלס זה. במקרים חריגים בהם היתר הבניה יבקש לחרוג מהנחיות אלה תידרש הגשת תכנית פיתוח לאישורו של מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ג. גובה גדרות בחזיתות ללא ארכדה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ד. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג במקרים שנדרש יותר מכך, ובמרחק 1.5 מ' בין קיר לקיר עבור שתילה ונטיעה. קירות תמך הפונים למרחב הציבורי יחופו בצמחיה.</p> <p>ה. פיתוח בגבול המגרש - יש לשמר עד כמה שניתן צמחיה קיימת בגבולות המגרשים. נטיעות בתחום הגובל ברחוב יהיו של מיני צמחיה ארץ ישראלית, עצי פרי וצמחיה מקומית אופיינית לפי הרשימה המופיעה בנספח</p> <p>ז. במקרים חריגים בהם היתר הבניה יבקש לחרוג מהנחיות אלה תידרש הגשת תכנית פיתוח לאישורו של מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>ח. נטיעת עצים חדשים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</li> <li>2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</li> <li>3. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</li> <li>ט. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</li> </ol> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נותני צל סוככנים</li> <li>2. חסכנים במים</li> <li>3. מאוקלמים</li> </ol> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</li> <li>2. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</li> <li>3. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</li> </ol> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> |
| 6.2 | תנאים למתן היתרי בניה   |
|     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של כל תא שטח עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ שיידרש</li> <li>2. אישור תכנית הבינוי והפיתוח לכלל תא השטח. התכנית תכלול תכניות, חזיתות, חתכים מנחים וכיוצא באלה, ותתייחס לכל הפחות לנושאים הבאים:</li> </ol> <p>א- צירוף תאי שטח למגרש גדול</p> <p>ב- מיקום המבנים, גובהם צורתם והמרחקים ביניהם</p> <p>ג- פרוט היחס בין המגרש והרחוב וכן היחס בין הכניסה הקובעת לרחוב כולל הצגת פריסה של</p>   |

## תנאים למתן היתרי בניה

- החזית הפונה לרחוב
- ד- מיקום מתקני וקווי התשתית
- ה- מעבר תשתיות בין מגרשים
- ו- מיקום הכניסות למבנים ולחניונים הולכי רגל וכלי רכב
- ז- מפלסי המגרש והכניסה הקובעת
- ח- פירוט קירות תמך ופיתוח נופי בהתאם להנחיות סעיף 6.1.1. ונספח נופי סביבתי
- ט- מיקום חדרי אשפה
- י- מיקום חצר תפעולית, פריקה וטעינה, ורחבת כיבוי אש
- יא- חומרי ופרטי גמר

כללי

1. תאום הבקשה עם רשות הכבאות
  2. תיאום עם חברת חשמל.
  3. תיאום עם מחלקת תברואה.
  4. תיאום עם אגף שפ"ע לרבות הגשת סקר עצים ונספח עצים מעודכן.
  5. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנוגע לנושאים הבאים:
    - א. פתרונות הניקוז,
    - ב. נספח ביצוע סביבתי הכולל פתרונות להשלכות הסביבתיות בעת ביצוע עבודות העפר והבניה.
    - ג. ביצוע בפועל של פינוי ו/או שיקום שפכי העפר בתחום המגרש נשוא היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 לתקנון התכנון. וכן הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
    - ד. מסמך סביבתי מפורט הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אוויר, שפכים, וכד', אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר.
    - ה. נספח אקוסטי או דו"ח הערכת רעש לסביבה. שיכלול חישוב הספק הרעש המרבי הכולל של כל המפעלים/עסקים במגרש (כולל מכללות), לרבות כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה וכן של מעטפות המבנים באותו מגרש.
    - ו. סקר קרקע היסטורי ונקיטת הפעולות הנדרשות בהתאם לממצאיו.
    - ז. סקר שימושים שיכלול עסקים פעילים ברדיוס של כ- 300 מטר מהשימוש המבוקש (עבור רצפזור ציבורי).
    - ח. תנאי למתן כל היתר בניה בתחום התכנית יהיה הגשת חוות דעת הכוללת התייחסות להיבטים הסביבתיים הצפויים לנבוע ממימוש התכנית, הן בשלב הביצוע והן בשלב הקבע, ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
  6. תנאי להיתר בניה בתאי השטח הפונים לכביש מס' 1 (1,7,8) יהיה הכנתו של נספח אקוסטי והטמעת האמצעים האקוסטיים המתאימים, בהתאם לשימוש המתוכנן. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לפטור את מגיש ההיתר מסעיף זה באם לדעתה רגישות השימוש המתוכנן אינה מחייבת זאת.
  7. תיאום תשתיות
- תנאי למתן היתר יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים



|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p>והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות</p>   |                   |
| <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>8. תנועה וחניה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בכל תא שטח יהיה ביצוע גישה לתא השטח הנדון בהתאם לתכנון המפורט שאושר על ידי אגף תושי"ה בעיריית ירושלים</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תכנון מפורט של מערכת הדרכים והתשתיות בתחום התכנית ואישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בכל תא שטח יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת, בתחום המגרש הנדון לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה אישור המחלקה לדרכים לתכנון הפיזי המפורט של הכבישים, ובהתאם להנחית המחלקה להסדרי תנועה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור אגף תושי"ה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת הנגישות.</p> <p>10. תנאים למתן היתר בתאי שטח ספציפיים</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 503 ו-505 יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח השצ"פ (מעבר) בתא שטח 201</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 1,7 יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח השצ"פ (מעבר) בתא שטח 202</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח 8,9,10 יהיה אישור אגף שפ"ע לתכנית פיתוח הטיילת בתא שטח 203</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בתא שטח 1 יהיה הגדרת תכנית בינוי התואמת את הנחיות סעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 לשלביות הביצוע :</p> | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>א. כללי :</p> <p>1. שיקום מדרכות כבישים וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי לטופס 4 .</p> <p>3. ביצוע כל השטחים הציבוריים בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע כפי שיקבע סמוך להיתר הבניה.</p> <p>4. ביצוע סעיף 6.6 לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים</p> <p>5. הריסת המבנים המסומנים להריסה</p> <p>ב. ביצוע שצ"פ כתנאי לאכלוס תאי שטח ספציפיים</p> <p>1. תנאי לאכלוס בתאי שטח 503 ו-505 יהיה ביצוע השצ"פ (מעבר) בתא שטח 201 ובהתאם לתכנית הביצוע שאושרה</p> <p>2. תנאי לאכלוס בתאי שטח 1,7 יהיה ביצוע השצ"פ (מעבר) בתא שטח 202 ובהתאם לתכנית הביצוע שאושרה</p> <p>3. תנאי לאכלוס בתאי שטח 8,9,10 יהיה ביצוע הטיילת בתא שטח 203 ובהתאם לתכנית הביצוע</p>  |                   |



|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>   | <p align="center"><b>6.4</b></p> |
| <p align="center">שאושרה</p>   |                                  |
| <p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b><br/><b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים להעתקה</b></p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י אגרונום ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר 35 ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3.עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4.עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>              | <p align="center"><b>6.5</b></p> |
| <p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. על כלל העסקים בתחום התכנית לעמוד בכל דרישות החוק בהיבט של אחזקת כימיקליים לרבות שמירת מרחקי הפרדה מתאימים, מניעת זיהום קרקע וכד'.</p> <p>2. בכלל תאי השטח בתכנית, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1). במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים, אישורו על ידי היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר הבניה.</p> <p>3. כלל הכימיקלים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן, תוך כדי גיבוש נוהל חירום ונהלי תחזוקה מתאימים.</p> <p>4. בכלל המגרשים יוקצה שטח מותאם לטיפול בשפכים. כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'.</p> <p>5. בעסקים המתוכננים בשטח התכנית יותקנו מערכות לטיפול באוויר בהתאם לטכנולוגיה המיטבית הזמינה, בכפוף לאישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. בשטח התוכנית תיאסר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה.</p> <p>במקרים בהם יתוכננו מבנים רב תכליתיים, יותקנו בהם פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה אל גג המבנה.</p> <p>בכפוף להתחייבות כי המבנה לא יכלול עסקים בעלי פוטנציאל לגרימת מזהמי אוויר תינתן הקלה מסעיף זה.</p> | <p align="center"><b>6.6</b></p> |





| איכות הסביבה   | 6.6 |
|--|-----|
| <p>7. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. פליטת האוורור המאולץ של החניונים תהיה מעל למפלס הגג הגבוה. ניתן יהיה לקבל הקלה לגבי מיקום פתחי הפליטה בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. עסקי מזון יכללו תשתיות מתאימות כמפרידי שומן, תעלות ניקוז, מערכות לטיפול באוויר וכד', בהתאם לשימושו המתוכנן.</p> <p>טרפו (חדר חשמל), יוקמו בגבולות המגרשים, תוך שמירה על מרחקי הפרדה נדרשים והצבת כלל אמצעי הבטיחות הנדרשים ובהתאם למרחקי הבטיחות הנדרשים.</p> <p>9. כלל משטחי התפעול בהם נעשה שימוש/אחסון בחומרים פוטציאליים לזיהום קרקע יכללו שכבת איטום בכל תאי השטח למניעת חלחול של מזהמים כתוצאה מהפעילות המתוכננת אל תוך הקרקע</p> <p>10. רעש :</p> <p>1. כלל המבנים יצוידו באמצעי השתקה למניעת רעש ממערכות מכניות (בכפוף לבדיקה אקוסטית מפורטת במידת הצורך) וככל שהמערכות המכניות ימוקמו על הגגות במעקה גגות בגובה 2 מטר לצמצום מפגעי חזות ורעש.</p> <p>2. לצורך מניעת מפגעי רעש, במקרי הצורך יחויבו המבנים ב :</p> <p>א. קירוי מערכות ואמצעי השתקה</p> <p>ב. דופן לגגות בכל הכיוונים בגובה 2 מ'</p> <p>3. הקמת אולמות אירועים המשמיעים מוזיקה תלווה בנספח אקוסטי מפורט למניעת מפגעי רעש. ככלל אולמות אלו לא יכללו חזית פתחים הפונים אל בתי מגורים סמוכים. הפתחים (חלונות, דלתות וכד') יבנו מאלמנטים אקוסטיים בעלי הפחתת רעש מספקת למניעת מפגעים בשימושי קרקע סמוכים.</p> <p>4. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשה לרשיון עסק לאולם אירועים יהיה הצגתו של נספח אקוסטי מפורט ואישורו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>11. זיהום קרקע :</p> <p>כלל הפעילות בעלת הפוטנציאל לזיהום קרקע בתכנית כגון אחסון שמנים, דלקים, פעילות מוסכים וכד' תבוצע על גבי משטחים אטומים לחלחול למניעת זיהום קרקע.</p> <p>12. אוורור מבנים :</p> <p>פתחי הכנסת אוויר צח למבנים ימוקמו ככל הניתן על גגות המבנים ובריוח מקסימלי ממקורות פליטת מזהמי אוויר כגון כבישים ראשיים, בתי מלאכה וכד'.</p> <p>13. אולמות אירועים ושימושים משכי קהל :</p> <p>הגדרת תא שטח או בניין לטובת אולמות אירועים או שימושים אחרים שעשויים למשוך קהל בהיקף משמעותי, תהיה כפופה להנחיות ולמגבלות הסביבתיות ולמרחקי הפרדה הנדרשים במסגרת תכנית זו.</p> |     |
| הריסות ופינויים  | 6.7 |
| <p>בניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p>  |     |



|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>היטל השבחה</b></p>   | <p><b>6.8</b></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>  |                    |
| <p><b>ניקוז</b></p> <p>א. בתוכנית עובר ערוץ ניקוז. ביצוע התוכנית יכלול הסדרת פתרון הניקוז: כולל טיפול בערוץ הניקוז ובמורד וטיפול במוצא הניקוז (מעבר לתחום התוכנית) וזאת על פי העקרונות שבנספח הניקוז. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פתרון ניקוז. ותנאי לאכלוס יהיה ביצוע הפתרון המוסכם.</p> <p>ב. אתר ההתארגנות ימוקם כך שלא יוצף בעת שיטפון. שטח האתר יהיה מנוקז באופן שלא יוזרמו תשטיפים מזוהמים ישירות לנחל.</p> <p>ג. בעת התכנון המפורט יאושרו תוכניות מפורטות מול רשות ניקוז ים המלח ומול הגיחון.</p> <p>ד. העבודות באזור יבוצעו תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכה/חפירה בתחום ערוצים ונחלים.</p> <p>ה. ניקוז מי גשם, שימור קרקע ואזורים מחלחלים במגרש.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניקוז מי נגר גשמים למערכת הביוב אסור בתכלית.</li> <li>2. אין לנקז למגרש שכן, אלא אם תוכנן פתרון ניקוז משותף למגרשים גובלים.</li> <li>3. גגות חניה ינוקזו לתחום המגרש.</li> <li>4. מומלץ כי חניות המגרשים ירוצפו בריצוף מחלחל ומנקז.</li> <li>5. במידה ומתוכנן בור חלחול במגרש עצמו יש להראות בתכנית מוצא ניקוז (מגלש) למקרי אירוע גשם חריג.</li> </ol> <p>תכסית חידור מי נגר</p> <p>תכסית המגרש לא תעלה על 80% משטחו, אלא אם יותקנו אמצעים להבטחת חידור מי נגר, ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים</p> | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p><b>שרותי כבאות</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>   |                    |
| <p><b>תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מים             <p>א. לכל מגרש יינתן חיבור מים אחד בלבד.</p> <p>ב. במידה וקיימת תשתית מים (צנרת ו/או מתקנים) הנמצאת בתחומי המגרשים, תבוצע העתקה שלה על ידי היזם למקום מוסכם על חברת הגיחון.</p> <p>ב. ב"שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ במידת הצורך.</p> <p>ג. צריכת המים לכיבוי פנימי של שרפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.</p> </li> <li>2. ביוב             <p>א. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>ב. לא תותר בניה מעל קווי הביוב ו/או הניקוז</p> <p>ג. מעל קווי ביוב וניקוז תותר הקמת מדרגות וגדרות, וכן יותר ריצוף</p> <p>ד. המגרשים לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גבוה</p> </li> </ol>  | <p><b>6.11</b></p> |





|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>תשתיות</b></p> <p>ממפלס ה-0.0 שלהן.</p>   | <p><b>6.11</b></p> |
| <p><b>חשמל</b></p> <p>1. כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיה תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות</p> <p>2. תחנות השנאים בגבולות התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים) וימוקמו בתוך תחומי המגרשים המיועדים לבניה. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמודים.</p> <p>3. חדרי שנאים ו/או כל תשתית גדולה אחרת יש להציע בבינוי תת קרקעי עם מופע על קרקעי מינימלי. תחנות השנאים תהינה תחנות פנימיות (בתוך מבנים), תוסתרנה בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ותשולבנה בפיתוח בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>הוראות סביבתיות לזמן בניה:</p> <p>תוגש תכנית פעולה וממשק מפורטת לאישור המחלקה לאיכות סביבה אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. עודפי עפר - טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. תאורה ותכנון והגבלת התאורה בגבול בין הבינוי לשטח הפתוח ובאתרי ההתארגנות כך שלא תפריע לאוכלוסיית החיות באזור.</p> <p>3. רעש ורעידות הצגת שלבי הביצוע ומפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, לרבות אמצעים הקשורים לציווד הבניה והמערכות המכניות, לשעות העבודה, לגידור ועוד.</p> <p>4. איכות אויר - מניעת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר, בין היתר באמצעות הרטבת דרכי עפר וקידוחים, כיסוי משאיות ביריעות, תיאום מיקומי המגרסות ועוד.</p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי 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>א. השטח המסומן שפרטיו מפורטים להלן: לא פורסם 5308/0 ירושלים, עסוייה (מזרח); לא פורסם 27091/2 ירושלים, הר הצופים (מזרח); 27091/0 "ירושלים, הר הצופים (מזרח)" י"פ: 4923 עמ" 4955 מיום: 26/9/2000 היננם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויוחלו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, ראשית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</p> | <p><b>6.14</b></p> |



|   |               |
|---|---------------|
| <b>6.14</b>   | <b>עתיקות</b> |
| יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע. |               |



|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>6.15</b>  | <b>גמישות לתכנית</b> |
| <p>יותר לבצע צירוף של תאי שטח במסגרת התכנית (להלן בס"ק זה: "ההליך"), באישורה של הוועדה המקומית, בתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ייעודם של המגרשים הכלולים בהליך, בהתאם לתכנית, הוא זהה.</li> <li>2. ביצוע ההליך לא יפגע בזכויות הדרך ו/או המעבר של מגרשים אחרים בתחום התכנית ומחוצה לה, לרבות שטחים ציבוריים (ולחילופין, יינתן מענה לזכויות אלה במסגרת ההליך, להנחת דעתה של הוועדה המקומית).</li> <li>3. תובטח דרך גישה לרכב לכל מגרש שייווצר כתוצאה מההליך. רוחבה של דרך גישה פרטית לחלקה אחורית, לא יפחת מ-6 מ'.</li> <li>4. המגרשים החדשים שייווצרו כתוצאה מההליך יעמדו בהוראות תכנית זו</li> <li>5. גובה הבינוי וקווי הבניין יוגדרו בהתאם למותר בתאי השטח המקוריים, כמפורט בטבלה 5 ובנספח הבינוי</li> </ol> |                      |



|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.16</b>   | <b>חניה</b> |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</li> <li>2. מספר קומות החניה התת קרקעיות יקבע לעת מתן היתר הבניה, ניתן יהיה להוסיף קומות ושטחי חניה בתיאום עם אגף תושי"ה ועל פי תקן החניה התקף.</li> <li>3. מיקום הכניסה והיציאה לחניונים יהיה ככל הניתן כמסומן בנספח התנועה</li> <li>4. כניסות לחניונים לא יוגדרו בשום מקרה מרחוב אל-בוסתאן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת</li> <li>5. לא תותר חזית חניון הפונה לרחובות המסחריים האחרים. במקרים חריגים בהם תותר חזית חניון הפונה לרחוב יש לתאם פרטי החזית, ופיתוח נופי מפצה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> </ol> |             |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                     | התנייה   |
|----------|--|--|
| 1        | שלב א פיתוח על בסיס מערך הדרכים הקיים והמוצע | טרם ביצוע ההפרדה המפלסית בכביש מס' 1, יתאפשר מימוש זכויות בניה בהיקף שלא יעלה על 85% מקיבולת השטח המקסימלית. כל היתר בניה שיוגש בתחום התכנית ייבחן לאור התניה זו.            |
| 2        | שלב ב - ביצוע ההפרדה המפלסית בכביש מס' 1     | תנאי למימוש זכויות בניה שלמעלה מ 85% מהיקף הזכויות הנתון בתכנית זו יהיה הקמת מחלף בכניסה לשכונה או שדרוג צומת הכניסה בהתאם לאישור משרד התחבורה, ואישור אגף תושי"ה לעניין זה. |
| 3        | מתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית             | תכנון מפורט של מערך הדרכים והתשתיות וקבלת אישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.  |



| מספר שלב | תאור שלב                              | התנייה  |
|----------|---------------------------------------|---|
| 4        | מתן היתר בניה בכל תא שטח בתחום התכנית | ביצוע גישה לתא השטח בהתאם לתכנון המפורט שאושר ובאישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים                                  |
| 5        | הבנייה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד     | לא תותר בניה בשלבים   |
| 6        | אכלוס תאי השטח 1-10 ו- 505-501        | השלמת ביצוע פיתוח המרחב הציבורי בחזית המגרש, לרבות שיקום הרחוב לאחר הבנייה, בהתאם להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו. |
| 7        | מתן היתר בניה בתאי שטח 1,7            | אישור אגף שפי"ע לתכנית פיתוח השצי"פ בתא שטח 202.  |
| 8        | אכלוס תאי שטח 1,7                     | ביצוע השצי"פ בתא שטח 202 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה ע"י אגף שפי"ע.  |
| 9        | מתן היתר בניה בתאי שטח 7,8            | אישור אגף שפי"ע לתכנית פיתוח השצי"פ בתא שטח 204.  |
| 10       | אכלוס תאי שטח 7,8                     | ביצוע השצי"פ בתא שטח 204 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה ע"י אגף שפי"ע.  |
| 11       | מתן היתר בניה בתאי שטח 503,505        | אישור אגף שפי"ע לתכנית פיתוח השצי"פ בתא שטח 201.  |
| 12       | אכלוס תאי שטח 503,505                 | ביצוע השצי"פ בתא שטח 201 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה ע"י אגף שפי"ע.  |
| 13       | מתן היתר בניה בתאי שטח 8,9,10         | הגשת תכנית פיתוח מפורטת לטיילת בתא שטח 203, תיאומה עם רט"ג ואישורה ע"י אגף שפי"ע בעיריית ירושלים.                 |
| 14       | אכלוס תאי שטח 8,9,10                  | ביצוע הטיילת בתא שטח 203 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה ע"י אגף שפי"ע.  |

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, הינו 20 שנים מיום אישורה.