

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0808840

שכונת מגורים - אמת המים התחתונה

ירושלים

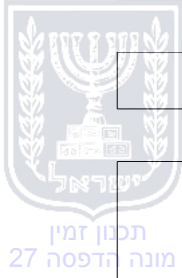
מחוז

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

רקע התכנית:

התכנית ממוקמת מדרום לקיבוץ רמת רחל ממערב לשכונת צור באהר, מצפון לדרך שמואל מאיר וממזרח לקטיסימה.

שטח התכנית המוצעת כ-186 ד'.

על שטח התכנית חלות תכניות מס' מי/200, 151-0347427, 2302 א.

תאור התכנית המוגשת המוצעת:

התכנית המוצעת יוצרת תשתית תכנונית לבניית מבני מגורים עבור 1215 יח"ד ו-250 יח"ד דיור מוגן. בחלק מהמבנים תשולב חזית מסחרית.

כמו כן יוקצו מגרשים עבור מעונות וגני, מגרש לשני בתי ספר יסודי המכילים 12 כיתות כל אחד ומגרש לבית ספר מקיף. כמו כן יוקצו כל השטחים הציבוריים הפתוחים הדרושים.

בקצה הצפוני של התכנית מוקצה שטח לכיכר ציבורי אשר מסביבה חזיתות מסחריות.

התכנית כוללת מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

פרטים משמעותיים לגבי הקיים בפועל:

בגבולה הדרומי של התכנית עובר תוואי אמת המים התחתונה. התכנית מקצה שטחים פתוחים השומרים על קיומה של האמה ואף מאפשרים פיתוח עתידי סביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים - אמת המים התחתונה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

101-0808840

מספר התכנית

186.261 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 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	220818
	קואורדינאטה Y	627120

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת מדרום לקיבוץ רמת רחל ממערב לשכונת צור באהר, מצפון לדרך שמואל מאיר וממזרח לקטיסימה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
30789	לא מוסדר	חלק		999
30983	לא מוסדר	חלק		999
31236	לא מוסדר	חלק		999
31392	לא מוסדר	חלק		999
29933	מוסדר	חלק	47	46, 48-49
30213	מוסדר	חלק		21
30288	מוסדר	חלק		7
30290	מוסדר	חלק		42, 45
30292	מוסדר	חלק		1-2, 7
30297	מוסדר	חלק	1-5, 8-10, 12, 14, 16	6-7, 11, 13, 15, 17

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
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/ 200
23/09/1999	26	4802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 2302 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /2302
17/01/2021	3061	9369		החלפה	151-0347427
02/03/1997	2400	4498	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5053 ממשיכות לחול.	שינוי	5053



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1: קומפילציית מצב מאושר	09: 31 21/07/2021	ברני גטניו	02/03/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 2: מפת בעלויות	09: 34 21/07/2021	ברני גטניו	02/03/2021	1	1: 1250	רקע	מפת בעלויות
לא	נספח מס' 3: נספח בינוי	23: 21 06/06/2021	ארי כהן	06/06/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 4: נספח נוף	09: 42 02/05/2021	רקפת סיני	25/04/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 5: נספח ביוב	08: 21 07/06/2021	מאזן בראכת	22/04/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 6: נספח מים	08: 22 07/06/2021	מאזן בראכת	22/04/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח מס' 7: נספח ניקוז	08: 24 07/06/2021	מאזן בראכת	22/04/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	בה"ת	15: 56 05/09/2021	אייל קראוס	08/09/2019			רקע	תנועה
לא	נספח מס' 8 - תנועה 1	15: 32 25/07/2021	אייל קראוס	06/06/2021	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 8 - תנועה 2	15: 32 25/07/2021	אייל קראוס	07/06/2021	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 8 - תנועה 3	15: 33 25/07/2021	אייל קראוס	06/06/2021	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 8 - תנועה 4	15: 33 25/07/2021	אייל קראוס	06/06/2021	4	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 9 - נספח עצים בוגרים - תמונות	10: 29 19/07/2021	רון פרומקין		15		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9 - נספח עצים בוגרים	10: 27 19/07/2021	רון פרומקין		20		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9 - נספח עצים בוגרים - תשריט	10: 30 19/07/2021	רון פרומקין		1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10 - חוות דעת סביבתית	10: 42 19/07/2021	ענת שרט	18/11/2020	7		מנחה	איכות הסביבה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	09: 32 21/07/2021	ברני גטניו	19/07/2021	1	1: 1250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הקצאה ואיזון	11: 42 12/05/2021	יוני צ'רניאבסקי	12/05/2021	26		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר טבע עירוני	10: 38 19/07/2021	רון פרומקין	13/04/2021	59		רקע	איכות הסביבה

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318879		amaliaa@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב יפו 216 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318879		amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: רח' יפו מס' 216 ירושלים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318879		amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(2)	1	02-6296482		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: - התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

- התכנית כוללת מקרקעין בבעלות פרטיים מרובים

(1) כתובת: רח' יפו מס' 216 ירושלים.

(2) כתובת: כיכר ספרא.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים )	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		avinoam@mi c-arc.com
מהנדס	יועץ תשתיות	מאזן בראכת	05542	יו.די.סי. הנדסה	ירושלים	(1)	12	02-5879722		
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות	בני ברק	(2)	67	03-7541000		bernardg@da tamap.com
גיאולוג	גיאולוג	עוזי זלצמן			רמת גן	(3)		03-7526531		
אדריכל נוף	יועץ נופי	רקפת סיני	2821464	ארא אדריכלות נוף בע"מ	ירושלים	(4)	4	02-6747070		rakefet.ara@ gmail.com
אגרונים	אגרונים	רון פרומקין			מבשרת ציון	(5)		02-5332028		ron.frumkin @gmail.com
שמאי	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763	יוני צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	(6)	19			yonicher@g mail.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס חן הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	(1)	12	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il
מומחית לתחום איכות הסביבה	יועץ סביבתי	ענת שרטור		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	(7)		02-6252514		topsviva@gm ail.com

(1) כתובת: רחוב בית הדפוס 12.

(2) כתובת: רחוב הירקון 67 בני ברק.

(3) כתובת: רח' המלאכה 8 כניסה א'.

(4) כתובת: רחוב ר' בנימין 4.

(5) כתובת: מבוא יערה 17 מבשרת ציון.

- (1) כתובת : רחוב בית הדפוס 12.
- (6) כתובת : רח' סוטיץ 19 תל אביב.
- (7) כתובת : רח' ההסתדרות 10.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
אמת המים התחתונה	התוואי ההיסטורי של אמת המים העובר בחלק הדרומי מזרחי של התכנית
דירית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח הדירית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי.</li> <li>הדירית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>הדירית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תעש"ב, 2011.</li> </ol>
דירות להמרה	דירת מגורים אשר שיטחה אינו עולה על 120 מ"ר. בדירה להמרה ניתן לקבוע שימוש שונה ממגורים כגון: מסחר, משרדים, פעוטון או משפחתון. זאת בתנאים שתקבע הועדה המקומית למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.
קטיסימה	אתר ארכיאולוגי הגובל בשטח התכנית מצפון מערב.

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 תשתית ומבנים עבור 1215 יח"ד ו-250 יחידות דיור מוגן. חלקם משולבים בשימושי מסחר וכן כל מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הדרושים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי מיעודי שטח ציבורי פתוח, שטח נוף פתוח וקרקע חקלאית, ליעודים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, שטח פרטי פתוח, ודרך מוצעת.
- קביעת תחום לאיחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית וכן הוראות הפקעה.
- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור עשרים ושישה בנייני מגורים חדשים.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
- קביעת תוספת 1215 יח"ד בתחום התכנית.
- קביעת תוספת 250 יחידות דיור מוגן בתחום התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לשלבויות ביצוע התכנית.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
- קביעת הוראות לענין דירות להנאה.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- קביעת עקרונות שומה
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, עצים וערכי טבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	111 - 101
דיור מיוחד	150
מסחר	210
מבנים ומוסדות ציבור	410 - 401
שטח ציבורי פתוח	630, 628 - 626, 624 - 604, 602, 601
דרך מוצעת	6 - 1
דרך ו/או טיפול נופי	858, 856, 854 - 852
שביל	802, 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	856
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	6, 2, 1
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	108
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	624, 616, 613, 609, 606
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	150
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	111, 110, 103 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	621, 620, 601
חזית מסחרית	מגורים ד'	111 - 109, 104, 102, 101
קו בנין עילי	דיור מיוחד	150
קו בנין עילי	דרך מוצעת	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	111 - 101
קו בנין עילי	מסחר	210
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דיור מיוחד	150
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	4, 2, 1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	409, 406 - 404
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	111 - 107, 103 - 101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שביל	802, 801
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	626, 623 - 620, 609, 605, 604, 601 628 -
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	150
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	852
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	6, 3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	410 - 408, 406 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	111, 109 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	210
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	802, 801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	617, 615 - 613, 611 - 604, 601 630, 628 - 626, 624

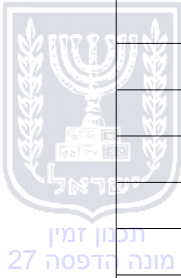
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5 מיוחד	2,711	1.45
אזור תעסוקה	4,617	2.46
דרך ו/או טיפול נופי	617	0.33
דרך מאושרת	654	0.35
דרך מוצעת	1,178	0.63
מבני משק	835	0.45
קרקע חקלאית	30,922	16.50
שטח ללא תכנון מפורט	9,604	5.13
שטח נוף פתוח	24,283	12.96
שטח פרטי פתוח	1,854	0.99
שמורת נוף	110,092	58.76
<b>סה"כ</b>	<b>187,367</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	4,383.68	2.35
דרך ו/או טיפול נופי	16,551.41	8.88
דרך מוצעת	39,306.78	21.09
מבנים ומוסדות ציבור	34,184.48	18.34
מגורים ד'	49,115.33	26.35
מסחר	285.33	0.15
שביל	393.2	0.21
שטח ציבורי פתוח	42,155.14	22.62
<b>סה"כ</b>	<b>186,375.36</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים  2. חניה תת קרקעית  3. מתקנים טכניים, חדרי שנאים סעף וכו'  4. שבילי הליכה, גינון וריהוט רחוב.  5. בסימון חזית מסחרית: מסחר קמעונאי, בתי קפה, הסעדה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר, שירותים אישיים ומשרדים. לא יותרו שטחים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.  6. במגרש 111 יותרו משרדים ומרפאות  7. דירות להמרה בקומת הקרקע כהגדרתן בתכנית זאת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מרחק מינימלי בין חזיתות צדיות במבנים הנמצאים באותו המגרש לא ירד מ-8 מ'.  2. מרחק מינימלי בין חזיתות קדמיות במבנים הנמצאים באותו המגרש לא ירד מ-13 מ'.  3. לפחות 20% מסך יח"ד בשטח התכנית יהיו קטנות (80 מ"ר כולל שטח ממ"ד).  4. דיורית  א. ב-25% מיח"ד בכל תא שטח (ביעוד זה) ששטחן עולה על 120 מ"ר (שטח עיקרי לדירה כולל ממ"ד) יהיה ניתן לאשר הקמת יחידת משנה אחת למגורים ("דיורית" כהגדרתה בסעיף 1.9).  ב. הדיורית תכלול בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.  4. דירות להמרה: בכל תא שטח ביעוד זה יותרו שתי דירות להמרה כהגדרתן בתכנית זו.  5. בניה באבן:  א. כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אפקיות.  ב. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.  ג. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן.  6. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים:  אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.  7. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים:  לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-8.0 מ'.  8. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.  9. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר בניה.  10. שילוט  לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בנין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.  11. יחידות מיזוג אוויר:  לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר שיניח את דעתו של מהנדס מועצת העיר או מי</p>



4.1

## מגורים ד'

מטעמו. לא יותרו יחידות מיזוג אוויר גלויות.  
12. מרפסות:

א. יותרו מרפסות מקורות, תתכן בליטת מרפסות של 1.0 מ' מעבר לקווי בניין.  
ב. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.  
ג. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.  
ד. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.  
ה. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.  
ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.  
13. ככל ויבנו כל הקומות האפשריות מתוקף תכנית זו, הקומה האחרונה תהיה בנסיגה של לפחות 2 מ' מחזית הרחוב במגרש עולה ומהחזית האחורית במגרש בו קיימות יח"ד מתחת למפלס הדרך הגובלת.

ב

## זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי

1. השטח המסומן ברשת בצבע אדום הינו שטח בזיקת הנאה ותירשם עליו הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
2. בשטח זה יפותח שביל לטובת גישת הציבור למבנים הגובלים בו.
3. בשטח זה לא יותר כל גידור או הצבת שערים מעבר לבינוי המסומן במסמכי התכנית.
4. מפלסי הפיתוח של השטח בזיקת הנאה יהיו תואמים למפלסי הבנינים הגובלים.
5. גג החניון שמתחת לזיקת הנאה יבנה כך שיאפשר גידול צמחיה.
6. בזיקת הנאה המסומנת במגרשים 101,102 יש להשאיר מעבר פנוי ברוב 4 מ' המיועד למעבר רכב כיבוי. המעבר יהיה ע"פ תקן ישראלי ת"י 412.
7. בתא שטח 110 יישמר מעבר ציבורי פתוח בין הרחבה הציבורית שבתא שטח 111 לבין הקטיסימה.

ג

## מסחר

סימון מהתשריט: חזית מסחרית

1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב.
2. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ-2.75 מ' ולא יעלה על 5.00 מ' בסה"כ.
3. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים
4. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, הפרדות דרושות בתשתיות ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. בייעוד מעורב הכולל מגורים, פתרון הבינוי





<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
	<p>יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים על פי המגורים.</p> <p>5. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>6. תותר התקנת מצללות להצללת השטח בחזית יחידות המסחר, בתנאי שעומק המצללה לא יעבור את גבול המגרש. השטח המכוסה בגגון ייכלל במניין שטחי השירות</p> <p>7. החזית המסחרית הפונה לרחוב תהיה שקופה לכל הפחות לאורך 70% מאורך החזית המסחרית</p>



<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דיור מוגן, דיור סיעודי וכל השימושים הנלווים הנדרשים לרבות: אולמות מפגש וכינוס, חדרי פעילות, חדרי אוכל ומטבח, מתקנים רפואיים נלווים, מרפאות, שטחי מנהלה, אחסנה ודיור תומך המאפשר שהות של מלווי המטופלים.</p> <p>2. בקומת הקרקע, מסחר קמעונאי, בתי קפה והסעדה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר, שירותים אישיים ומשרדים, מרפאות. לא יותרו שטחים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. השטח המסומן ברשת בצבע אדום בתא שטח 150 יישמר מעבר ציבורי פתוח בין הרחבה הציבורית שבתא שטח 111 לבין הקטיסימה ותירשם עליו הערת אזהרה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. בשטח זה לא יותר כל גידור או הצבת שערים מעבר לבינוי המסומן במסמכי התכנית.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח של השטח בזיקת הנאה יהיו תואמים למפלסי הרחובות בהם גובל השטח לזיקת הנאה.</p> <p>4. שטח זיקת ההנאה יפותח בשילוב צמחיה, ספסלים, שבילים, פינות ישיבה אמצעי הצלולה וכו'.</p>



<b>4.3</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. בית קפה והסעדה.</p> <p>2. קיוסק</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תכנון המבנה המסחרי יתואם עם תכנון השצ"פ במגרש 605 ויתחשב במערכת השבילים הפנימית של השצ"פ.</p> <p>2. החזית האחורית של המבנה הפונה לשצ"פ תהיה חזית פעילה. לא תתאפשר בניה בחומרים אטומים בחזית זו בהיקף העולה על 40% מאורך החזית.</p> <p>3. קביעת ה-0.00 של המבנה תתחשב בגבהים המתוכננים של השצ"פ ותאפשר גישה לחזית</p>


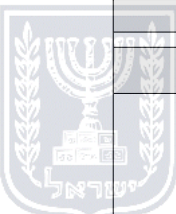



<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מסחר</b></p> <p>האחורית מתחום השצ"פ.                  4. תא שטח 210 יפותח בד בבד עם שצ"פ בתא שטח 605.                  5. במידה ולא יפותח מבנה בתא שטח 210, על בעל הקרקע לפתחו כחלק מהשצ"פ בתא שטח 605.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. גני ילדים ומעונות (מלבד תא שטח 410)                  2. בית ספר יסודי בתאי שטח 401, 402                  3. בית ספר מקיף                  4. מבני ציבור המשמשים לתרבות, ספורט, בריאות, דת קהילה ורווחה.                  5. מעבר תשתיות תת קרקעיות                  6. מתקנים טכניים כגון: חדרי סעף, מתקני השנאה, גנרטורים וכו'.                  7. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לפחות 30% מחזיתות המבנה יצופו באבן מסותתת.</p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
<p><b>4.5.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. נטיעות, גינון.                  2. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.                  3. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה.                  4. מתקני משחק לילדים                  5. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.                  6. מתקני חניה לאופניים.                  7. מעבר תשתיות תת קרקעיות.                  8. בריכות נוי.                  9. אתר ארכאולוגי בתא שטח 606, 609, 613.                  10. מתקנים להנגשה כגון מדרגות נעות ומעליות.</p>
<p><b>4.5.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, כפי שייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.                  2. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח שטח בלבד. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.                  3. בשטחים שאינם בתחום איחוד וחלוקה, תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת מבנה שנאים. תנאי להיתר בניה לחדרי שנאים בתחום ייעוד שטח ציבורי פתוח הוא תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.5
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תאי שטח 613, 609, 606 יפותחו כטיילת לצד אמת המים התחתונה. תוך שמירה על הממצאים הארכיאולוגיים.</p> <p>2. הפיתוח יעשה בתיאום עם רשות העתיקות.</p>	ב
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. כל פיתוח בתחום השטח המסומן בהנחיות מיוחדות (תוואי אמת המים התחתונה), יתאפשר אך ורק באישור רשות העתיקות.</p>	ג
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>1. מעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל.</p> <p>2. חניות ציבוריות.</p> <p>3. גינון.</p> <p>4. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. ריהוט רחוב.</p> <p>6. תחנות אוטובוס.</p>	
הוראות	4.6.2
<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. אפיון מדרכות- יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר לפי רשימת עצים המתאימים לאזור ירושלים וחסכוניים במים, הרשימה תהיה מנחה ותוכן ע"י אדריכל נוף בשלב תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>2. תכנית הפיתוח הנופי תכלול הצללה מלאה ככל הניתן על שבילי הליכה ומדרכות. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. כמו כן ניתן לשלב ריצוף מחלחל בחלק מהמדרכה</p> <p>3. נפח אדמה בתת קרקע לעצי רחוב יהיה מינימום 2.5 קוב לעץ. במידה וניתן יאוחדו ערוגות עצים לטובת הרחבת נפח תת קרקע.</p>	א
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. לעת ביצוע הכביש, במקומות אלו, יסומן התוואי ההיסטורי של אמת המים. זאת באמצעות שינוי ריצוף, או כל סימון אחר שימצא לנכון ע"י אדריכל הנוף.</p>	ב
דרך ו/או טיפול נופי	4.7
שימושים	4.7.1
<p>1. מעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל.</p> <p>2. חניות ציבוריות.</p> <p>3. גינון.</p> <p>4. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	



	<b>4.7 דרך ו/או טיפול נופי</b>	<b>4.7</b>
	<p>5. ריהוט רחוב.  6. תחנות אוטובוס.  7. תמיכה וביסוס קרקע, עבודות עפר  8. תאורה</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>א סביבה ונוף</b></p> <p>1. שטחים אלו יפותחו באופן אקסטנסיבי. הפיתוח ייעשה בחתימה נמוכה באופן שישתלב עם סביבתו</p> <p>2. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר לפי רשימת עצים המתאימים לאזור ירושלים וחסכוניים במים, הרשימה תהיה מנחה ותוכן ע"י אדריכל נוף בשלב תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>3. תכנית הפיתוח הנופי תכלול הצללה מלאה ככל הניתן על שבילי ההליכה. נגר עילי יופנה להשקיית הצמחיה.</p> <p>4. נפח אדמה בתת קרקע לעצי רחוב יהיה מינימום 2.5 קוב לעץ. במידה וניתן יאוחדו ערוגות עצים לטובת הרחבת נפח תת קרקע.</p>	<b>א</b>
	<b>שביל</b>	<b>4.8</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p>1. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים  2. נטיעות, גינון.  3. מעבר תשתיות תת קרקעיות.  4. ריהוט רחוב.  5. מעבר רכב כיבוי</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 27</p>	<p><b>א פיתוח תשתית</b></p> <p>1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר לפי רשימת עצים המתאימים לאזור ירושלים וחסכוניים במים, הרשימה תהיה מנחה ותוכן ע"י אדריכל נוף בשלב תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>2. תכנית הפיתוח הנופי תכלול הצללה מלאה ככל הניתן על שבילי ההליכה. נגר עילי יופנה להשקיית הצמחיה. ריצוף השבילים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. כמו כן ניתן לשלב ריצוף מחלחל בחלק מהשביל.</p> <p>3. נפח אדמה בתת קרקע לעצי רחוב יהיה מינימום 2.5 קוב לעץ. במידה וניתן יאוחדו ערוגות עצים לטובת הרחבת נפח תת קרקע.</p>	<b>א</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	1	10	35	57	250	60	531	23113	1375	(1) 838	2450	(1) 18450	4380	150	דירור מיוחד	דירור מיוחד
						7.5	7.5	325			50	275	4380	150	מסחר	דירור מיוחד
	1	4	16			50	200	8000	(2)		(2) 2000	6000	3980	401		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	16			50	200	11600	(2)		(2) 2300	9300	5803	402		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	16			50	200	3250			650	2600	1615	403		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	16			50	200	2050	(2)		(2) 400	1650	1015	404		מבנים ומוסדות ציבור
	2	3	12			50	200	2150	(2)		(2) 400	1750	1072	405		מבנים ומוסדות ציבור
	2	3	12			50	200	3000	(2)		(2) 600	2400	1495	406		מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	12			50	200	9200	(2)	(2)	(2) 1850	(3) 7350	4592	407		מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	12			50	200	24750	(2)	(2)	(2) 4950	(2) 19800	12365	408		מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	16			50	200	2925	(2)		(2) 575	2350	1459	409		מבנים ומוסדות ציבור
	1	3	12			60	300	1550	(2)		(2) 300	1250	765	410		מבנים ומוסדות ציבור
1650	3	8	28	19	148	50	442	33599	12850	1450	5900	11749	7602	101	מגורים ד'	מגורים ד'

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי							שרות
						2	2	140			35	105	7602	101	מסחר	מגורים ד'
1355	3	8	28	19	121	50	470	29599	12750	1100	5075	9319	6295	102	מסחר	מגורים ד'
						2	2	140			35	105	6295	102	מסחר	מגורים ד'
1500	2	7	24.5	20	127	50	492	30191	12900	1550	3925	10316	6131	103	מסחר	מגורים ד'
1065	0	11	38	26	106	50	620	24909			15050	8794	4015	104	מסחר	מגורים ד'
						5	5	210	0	0	50	160	4015	104	מסחר	מגורים ד'
1175	0	11	38.5	30	114	50	635	23853	0	0	13550	9128	3756	105	מסחר	מגורים ד'
1065	0	11	38.5	26	108	50	667	27919	0	0	17400	9454	4185	106	מסחר	מגורים ד'
770	1	9	31.5	26	68	50	652	16945	7550	350	1900	6375	2597	107	מסחר	מגורים ד'
865	2	8	28	25	88	50	490	17529	6100	1275	2125	7164	3579	108	מסחר	מגורים ד'
1620	2	8	28	22	135	50	489	29739	11625	750	4250	11494	6080	109	מסחר	מגורים ד'
						2	2	140	0	0	35	105	6080	109	מסחר	מגורים ד'
580	0	11	40	24	48	50	591	11780	5400		1700	4100	1994	110	מסחר	מגורים ד'
						2	2	475	0	0	95	380	1994	110	מסחר	מגורים ד'
1800	1	28	100	54	152	50	1387	39487	18700	0	4850	14137	2846	111	מסחר	מגורים ד'
						3	4.5	1250	350		50	850	2846	111	מסחר	מגורים ד'
	1	1	5			49	49	140	(2)		(2) 36	104	285	210	מסחר	מסחר

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.

ב. קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ג. מעל גובה מבנה המירבי המפורט בטבלה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות בבניין עד 9 קומות לא יעלה על 3.0 מ', גובה גג חדר מדרגות בבניינים מעל 9 קומות לא יעלה על 5 מ'.

ד. אחוזי התכנית המפורטים הינם התכנית העילית המקסימלית המותרת.

ה. השטחים המצויינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטח לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבוא במניין השטחים.

ו. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין תאי שטח 407-408.

ז. ניתן יהיה להוסיף עד 20% שטחי שירות תת קרקעיים וקומת חניה תת קרקעית אחת נוספת - לטובת שימוש לחניון באישור הועדה המקומית.

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

- (1) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו ובאישור הועדה המקומית.
- (2) ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו..
- (3) ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו, ובלבד שלא יתווספו קומות תת-קרקעיות מעבר למופיע בטבלה זו..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה בכלל שטח התכנית:

א. תנאי למתן היתרי בניה בכלל שטח התכנית הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית כמפורט להלן:

- (1) תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תוכן בקנה מידה 1:500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:
- מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
  - מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
  - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.
  - הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש.
  - קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
  - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
  - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
  - פירוט אזורי נטיעה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו.
  - מעברים ציבוריים ומפלסים רציפים בהתאם לתכנית זו
- (2) תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת תכניות פיתוח לכל השטחים הציבוריים ולשטחים בזיקת הנאה למהנדס העיר או מי מטעמו.

2. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה בשטח התכנית:

תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין היתר בנושאים הבאים:

- א. מניעת דרדרת ושפכי עפר: תיאום עם מחלקת מהנדסת העיר בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
- ג. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
- ד. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת היתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.

4. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 101-102 יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה בדבר השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה". בתא שטח מס' 101-102 (מגורים ד') ומיועד למעבר הולכי רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהי.

5. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 111 יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה בדבר השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה". בתא שטח מס' 111 (מגורים ד') ומיועד למעבר הולכי רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהי.



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול הגורמים הבאים:</p> <p>א. תאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.</p> <p>ב. תאום ואישור שרותי הכבאות.</p> <p>ג. תאום עם תאגיד המים העירוני בדבר פתרון הביוב והניקוז בהתאם לנספח הביוב והניקוז.</p> <p>ד. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוען בפועל.</p> <p>ה. אישור אגף שפ"ע בין היתר לנושאי גינון כבישים מדרכות תאורה ובטיחות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהא תיאום מיקום רחבות הכיבוי בתחום התכנית עם תחנת הכיבוי האזורית.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה ביצוע סקר אקוסטי ואישורו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>א. טיפול במשטחי הגג של המגורים:</p> <p>1. גגות יהיו שטוחים וישמשו למיקום שטחי שירות טכניים, בשאר השטחים יתאפשר שימוש בשטחי הגג כשטח מגוון משותף או פרטי באמצעות גינות גג.</p> <p>2. אזורים טכניים לא ימוקמו על גג מבנה היציאה לגג.</p> <p>3. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.</p> <p>4. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין.</p> <p>5. על משטחי הגג להיות או מרוצפים או מגוננים. אסור הגימור בהלבנה, וביריעות. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.</p> <p>ב. קירות תמך וגדרות:</p> <p>1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן.</p> <p>2. קירות תומכים חדשים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 3 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 4.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח לא יעלו על 4.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבלות הגובה שפורטו לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברחוב מזערי של 1.5 מ' אשר תשמש לרצועת גינון ולריכוך נופי של מופע הקיר, זאת על בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.</p> <p>4. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש</p>	



6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.</p> <p>5. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. טיפול במשטחי הגג של החניון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משטחי גינון מעל גג החניון תת קרקעי ויעמדו בכל הדרישות לתכנון ע"ג מצע מנותק.</li> <li>2. הגינון מעל החניון יתוכנן ככל הניתן כ"מערכת פתוחה", כך שישמור על רציפות בית הגידול. יש להעדיף פתרון תכנוני של תעלות גידול, בו בית הגידול יהיה פתוח בשוליו בחפיפה מירבית לסביבתו, ללא חוצצים, ככל הניתן.</li> <li>3. עומק המיכל/בית הגידול לגינון יהיה לא פחות מ-1.5 מ' כך שיאפשר נטיעת עצים קטנים ובינוניים. נפח בית הגידול לכל עץ יהיה לפחות 3.0 מ"ק.</li> <li>4. יש לתכנן את בית הגידול לעצים כתעלות גידול, ולשלב ריצוף מחלחל מעל כל שטח המיכל.</li> <li>5. יש לוודא כי בתי הגידול ינוקזו כנדרש, יש לתכנן ולשלב אמצעי בקרה למערכת הניקוז כחלק בלתי נפרד ממערכת הניקוז ולמקם אותם במקומות נגישים בנקודות שונות ומייצגות ומעל פתחי הניקוז.</li> <li>6. רצפת בית הגידול תהיה בשיפוע של 1%-1.5% ולא יותר מ 3%. על מנת לאפשר ניקוז עודפי מים.</li> <li>7. מצע הגידול יהיה בהתאם להנחיות אגרונום, יותאם לעומס גג החניון ע"פ הנחיות קונסטרוקטור.</li> <li>8. יש לנקז את מי הנגר מתא שטח בהתאם להנחיות יועץ ניקוז.</li> <li>9. מערכת ההשקיה תתוכנן בהתאם לדרישות גינון במצע מנותק.</li> <li>10 בקרה על מערכות הניקוז ושלמות מערכת האיטום, מעקב אחר מי הנקז ובקרה להמלחה, בקרה כללית גבוהה יותר ותכופה לתפקוד מערכות ההשקיה יחד עם כל היבטי התחזוקה הנורמטיביים.</li> </ol> <p>ד. חניונים:</p> <p>יש לשלב ולהטמיע את פתחי מערכת איורור והאור של החניון התת קרקעי וחדר השנאים בפיתוח, כך שלא יהוו פגיעה ויזואלית ואקוסטית.</p>	
6.3	ניהול מי נגר
<p>א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. למעט מגרשים בהם יש חניה תת קרקעית, ואין בתחומם אפשרות להחדרת מי נגר.</p> <p>ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד').</p>	
6.4	חניה
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב. כל החניות הנדרשות יסופקו בתחומי המגרש.</p>	



<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>ג. לא יותר מיקום חניות בתחום זיקת ההנאה בתאי שטח 101,102.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>1. כללי</p> <p>א. תותר מעבר תשתיות בדרכים, שבילים ובשטחים ציבוריים פתוחים, במבנים ומוסדת ציבור.</p> <p>ב. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחומי המגרשים המיועדים לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. כלול בזה הצבת ארוני סעף, שעוני מים, קירות תמך, העברת קווי ביוב וכיו"ב.</p> <p>ד. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם תתבצע באחריות מבצע העבודות או בעלי הזכויות בתאי השטח.</p> <p>ה. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת הרשות המקומית.</p> <p>2. ביוב</p> <p>א. המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש חומת שמואל.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>1. תחנות השנאה :</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים כדלקמן : דיור מיוחד, מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח. במגרשים אלה חדרי השנאים יהיו משולבים במבנה או בחניון. ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם בתחום המבנה תתאפשר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>2. קווים ומתקני חשמל :</p> <p>א. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המותרים לפי תקן.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים :</p> <p>1. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה ;</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים הכולל חישוב ערך חלופי לקביעת הפיצוי הנופי לעצים שיכרתו ו/או יועתקו וכן לפעול מול פקיד היערות להוצאת רישיונות כחוק וערבבויות לטובת שימור העצים והפיצוי הנופי.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 עתיקות</b></p> <p>א. 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>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במינונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p>	<p><b>6.8</b></p>



<b>עתיקות</b>	<b>6.8</b>
<p>ג. 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>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית לדרוש שינויים בתכנית הבינוי או תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.9</b>
<p>1. מס' הקומות המרבי המפורט בטבלה 5 הינו מחייב. תוספת קומות מעל מס' זה תיחשב כסטיה ניכרת, חדר יציאה לגג לא ייחשב כתוספת קומה.</p>	
<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.10</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.11</b>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.12</b>
<p>1. השלמת נטיעות הפיצוי הנופי, כי שיקבע פקיד היערות ע"פ האמור בסעיף 6.7.</p>	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

20 שנה