

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0387449

רכס לבן

ירושלים

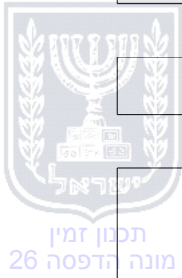
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים, מטה יהודה

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

תכנית מס' 101-0387449 הינה תכנית להקמת שכונת מגורים בדרום מערב ירושלים בצומת אורה ועל מורדות רכס לבן. התכנית מקודמת במטרה להרחיב את העיר לענות על המחסור בדירות בירושלים.

שטח התכנית מצוי על המורדות הדרומיים של רכס לבן בטופוגרפיה בעלת שיפועים תלולים, מיוער בחורשת קק"ל, בלוש שלוחות ההר.

גבולות התכנית במערב מושב עמינדב, בצפון חלקות "א" של מושב אורה, בדרום הגבול הצפוני של פארק עמק רפאים, ובמזרח כביש משואה. התכנית כוללת נחל לבן על מנת לשקם ולהנגיש אותו למבקרים.

שטח התכנית הינו צמוד דופן לעיר ירושלים לשכונת קריית מנחם. התכנית מצוייה בתחום שטח שיפוט מטה יהודה ושטח שיפוט ירושלים.

התכנית מקצה שטח למגורים בצפיפות גבוהה. בנוסף ליעוד מגורים מוקצים שטחים למסחר, תעסוקה, דיור מוגן, שימושים מעורבים, מבנים ומסודות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים, שטחים פתוחים אקסטנסיביים, בית מלון, חוות סוסים, תחנת דלק ושטח למתקנים הנדסיים.

התכנית מרחיבה ומפתחת את האיזור בצומת אורה ליצירת כניסה ראויה לשכונת המגורים. האיזור המהווה קשר אורבני משמעותי של שכונת רכס לבן, שהינה שכונת קצה, למסוף הרק"ל ולעיר ירושלים. התכנית קובעת באיזור החיבור, ייעודים של מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, חניון חנה וסע ציבורי לרכב פרטי עם קשר למסוף הרק"ל. מתוכנן בית ספר תיכון באיזור שישמש את תושבי השכונה ותושבי העיר ובפרט תושבי קריית מנחם והמושבים הסמוכים. באזור הכניסה לשכונה מתוכנן קשר הולכי רגל אל הוואדי שמוביל למעיין עין לבן.

התכנית מתבססת על הבנת החשיבות של שימוש בתחבורה ציבורית בשכונה והתחברות בין מערך התחבורה הציבורית הפנים שכונתי אל המערכת התחבורה הציבורית העירונית אל השכונה. התכנית מאפשרת כניסת קו רכבת קלה ברחוב הראשי.

התכנית משמרת קשר לפארק המטרופוליני עמק רפאים, שומרת על מרחק ראוי מהמצוק שעל שפת פארק עמק רפאים ומבטיחה את שימור המעיינות בסביבה. התכנית מפתחת טיילת בממשק בין השכונה לפארק ובינוי מרוכך בשורת הבניינים הפונה לכוון הפארק.

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה בהיררכיה. השצ"פים הראשיים, הגדולים נמצאים בואדיות שמחלקים בין שלוש השלוחות. אלה מהווים צירי קישור להולכי רגל בין מעלה השכונה וחלקה התחתון הנמוך וקשר למבני הציבור שממוקמים לאורך ואדיות אלה. בכל שצ"פ מוקצים שטחים מפולסים לגני משחק לילדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רכס לבן

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0387449

מספר התכנית

839.553 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



ל"ר

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים, מטה יהודה

קואורדינאטה X 214870

קואורדינאטה Y 628790

1.5.2 תיאור מקום

בדרום מערב ירושלים על מורדות רכס לבן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רכס לבן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29918	מוסדר	חלק	33	17, 26, 28, 30, 35
29919	מוסדר	חלק	1-2, 22-23	3-4, 9, 17
29946	מוסדר	חלק	10-13, 15, 18, 22, 24, 26	14, 16-17, 28, 31
30422	מוסדר	חלק		1, 3, 30
30435	מוסדר	חלק		86, 91
30778	מוסדר	חלק	66	58
30779	מוסדר	חלק	19-20, 47	23, 25-28, 30
30780	מוסדר	חלק	13, 15, 19, 23-24, 26	11-12, 17-18, 20
31320	מוסדר	חלק	3-8	2, 9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מטה יהודה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 /16 /א /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /16 /א /2. הוראות תכנית תמא/ 23 /16 /א /2 תחולנה על תכנית זו.	5414	3328	07/07/2005
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811	15/12/2014
תממ/ 1 /29	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 /29. הוראות תכנית תממ/ 1 /29 תחולנה על תכנית זו.	5170	1946	27/03/2003
11710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11710 ממשיכות לחול.	6528	2132	07/01/2013
12222	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12222 ממשיכות לחול.	6706	1742	28/11/2013
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4393	2390	22/03/1996
5166 /ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
י/ מי/ 13000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית י/ מי/ 13000 ממשיכות לחול.	6693	1251	14/11/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
י/ מי/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית י/ מי/ 2 ממשיכות לחול.	6542	2553	31/01/2013
מי/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מי/ 485	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 485 ממשיכות לחול.	3230	2965	27/07/1985
מי/ 777 ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 777 ט ממשיכות לחול.	5840	4400	18/08/2008
מי/ 620	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 620 ממשיכות לחול.	3595	346	17/11/1988
מי/ במ/ 777	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 777 ממשיכות לחול.	4305	3328	18/05/1995

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				רנדי אפשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			רנדי אפשטיין		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	17/04/2017	ברנרד גטניו	16/05/2017	מצב מאושר	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע	1: 2500	1	08/06/2017	רנדי אפשטיין	08/06/2017	נספח מס' 1 - תכנית סביבה	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1250	1	05/06/2017	רנדי אפשטיין	08/06/2017	נספח מס' 2, גיליון מס' 2.1 - נספח בינוי ופיתוח, תכניות	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 1000	1	08/06/2017	רנדי אפשטיין	08/06/2017	נספח מס' 2, גיליון מס' 2.2 - נספח בינוי ופיתוח, חתכים	לא
הוראות פיתוח	מנחה	1: 2000	1	26/06/2017	רחל וינר	27/06/2017	נספח מס' 3 - נספח נוף - תכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	15/05/2017	אלדד לבל	16/05/2017	נספח מס' 4.1 - נספח תנועה וחניה	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	29/05/2017	אברי מונטה	11/06/2017	נספח מס' 5.1 - נספח דרכים	לא
דרכים	מנחה	1: 2000	1	28/02/2017	אברי מונטה	11/06/2017	נספח מס' 5.2 - נספח דרכים, חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 2000	1	26/02/2017	אברי מונטה	11/06/2017	נספח מס' 5.3 - נספח דרכים, חתכים לאורך	לא
דרכים	מנחה	1: 2000	1	26/02/2017	אברי מונטה	11/06/2017	נספח מס' 5.4 - נספח דרכים, חתכים לאורך	לא
ניקוז	מנחה	1: 12500	24	08/06/2017	אלעזר במבורגר	11/06/2017	נספח מס' 6 - נספח הידרולוגיה וניקוז	לא
מים	מנחה	1: 1	4	11/06/2017	ניב סוטובסקי	22/06/2017	נספח מס' 7 - נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	11/06/2017	ניב סוטובסקי	21/06/2017	נספח מס' 8 - נספח ביוב	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	22	07/06/2017	רינה דגני	08/06/2017	ספח מס' 11 - נספח פרוגרמתי חברתי כלכלי מנחה	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 1250	1	29/05/2017	אברי מונטה	22/06/2017	נספח מס' 12 - תכנית חפירה ומילוי	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1		20/06/2017	בעז זלצמן	25/06/2017	ספח מס' 13 - סקר סיכוני רעידת אדמה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	27	07/06/2017	רחמים שרים	11/06/2017	נספח מס' 14 - מסמך עקרונות איזון וחלוקה	לא

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

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי, מחוז ירושלים	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291155	eulonb@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי, מחוז ירושלים	ירושלים	הלל	23	02-6291154	02-6291155	eulonb@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297745	02-6296178	
בבעלות רשות מקומית			רשות הפיתוח	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297627	02-6250875	dudu@jda.gov.il
אחר		0	.	(1)			00-0000000		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים לפי פרוט בטבלת הקצאה ואיזון בנספח מס' 14 - מסמך עקרונות איזון וחלוקה

(1) כתובת: -

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים) (1991 בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.co.il
מהנדס חקלאות	מהנדס	אלעזר במבורגר	00110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	elazar@hydromodul.co.il
מודד מסומך	מודד	ברנרד גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541011	03-7516356	berni@datamap.com
ד"ר לכלכלה אורבנית	יועץ כלכלי	רינה דגני		גיאוקרטוגרפי ה - המכון למחקר מרחבי בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222	03-7682223	Rina@geokg.com
אדריכל נוף	אגרונום	רחל וינר	040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	rachelle@wisli.co.il
גיאולוג	גיאולוג	בעז זלצמן		ד"ר עזי זלצמן ובעז זלצמן - גיאולוגיה הנדסית והנדסת	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaltz@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה(2012)ב ע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav.net
דוקטור, יועץ איכות סביבה ובניה ירוקה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	אברי מונטה	02616	רעם כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	avri@rameng.net
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246		maozni@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	ניב סוטובסקי	104965	סוטובסקי מערכות אזרחיות	רמלה	(1)	21	077-5447501	077-5447502	office@civil-systems.co.il
מהנדס ושמאי מקרקעין	שמאי	רחמים שרים	192	ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-6167030	03-6197145	ramis@poran-shrem.com

(1) כתובת: רח' סוקולוב 21 רמלה מיקוד 7220529.

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
בניה מרקמית	בנין הבונה דופן לחלל הרחוב מבחינת גובה ופרופורציות
מבנה הנעת המונים	מבנה שמקשר בין הרחובות המשניים המצויים במורדות השכונה ובאזורים תלולים טופוגרפית ע"י מעלונים (מבנה מדרגות נעות) או מעליות
מבנה זמני	מבנים ומתקנים הנדסיים שיוקמו בתחומי שטחי התארגנות ובתחום רצועת המתע"ן, הדרושים להקמת המסילות, התחנות והתשתיות הנלוות אליהן, ויפוגו בתום תקופת ההקמה.
מוסד תכנון	מוסד המוסמך לאשר תכנית, היתר או הרשאה לפי העניין.
מסוף מתע"ן	"תחנה" כהגדרתה בתמ"מ/29/1 וכהגדרת תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם ותחנה לתחבורה ציבורית על פי החוק.
מערכת הזנה חשמלית	מערכות הפעלה בתחום רצועת המתע"ן והתחנות הכוללות בין השאר: מתקני מיתוג, השנאה ויישור זרם, כבלי הזנת מתח עיליים ותת-קרקעיים, מערכות הזנת "מגע עילי" כולל עמודים ומתקני תמיכה, קונסטרוקציות וכבלי משיכה ומתיחה עיליים, מתקני וכבלי פיקוד ובקרה, חדרים טכניים וכל מתקן חשמלי אחר הנועד לשרת את המסילה והרכבות.
מרכז תחבורה	שטח למסוף אוטובוסים המיועד לחניית אוטובוסים ולהקמת מבנים ומתקנים להפעלת האוטובוסים ולשירות הנהגים והנוסעים, לרבות תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם ותחנה לתחבורה ציבורית כהגדרתן על פי החוק.
מתקן הנדסי	שטח להקמת חדר טכני ובו מתקנים המיועדים לתפעול הרכבת הקלה הכוללים בין השאר, מתקני חשמל, השנאה ויישור זרם, וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המסילות והרכבות.
צמ"מ	צוות מקצועי מלווה על פי הגדרתו בתמ"מ/29/1.
רצועת מתע"ן	"רצועת מסילה" כהגדרתה בתמ"מ/29/1.
שטח התארגנות	שטחים הדרושים בתקופת ההקמה לביצוע התכנית המיועדים להוות מקום אחסון וריכוז לציד הבניה והחפירה, לחניית ציוד הנדסי ולכל המבנים והמתקנים הזמניים הדרושים להקמת המסילה ומתקני הרכבת, לרבות מבנים זמניים לשירותי העובדים והמנהלה.
תקופת ההקמה	תקופה שתחילתה עם מסירת הודעה על ידי הגורם המוסמך למהנדס הועדה המקומית על תחילת הבניה, וסיומה במתן הודעה על ידי הגורם המוסמך, לרשות המקומית, כי הסתיימו עבודות ההקמה.

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 שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 4,700 יח"ד, 350 יח"ד מוגן, מלונאות, שטחים ציבוריים, תעסוקה ומסחר.

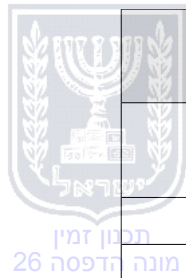
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מיעודים: איזור חקלאי א', אזור מלאכה, מלונאות (אכסון מלונאי), שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שטח לעיצוב נופי, חניון, תחנת תדלוק, שטח יער (עפ"י מ"מ במ/ 777), דרך שרות, אזור חקלאי א', יער קיים (עפ"י מ"מ 200), יער נטע אדם קיים (עפ"י י"מ 2), ליעודים: מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים מיוחד, תעסוקה ותחבורה, מלונאות (אכסון מלונאי), אטרקציה תיירותי, תחנת תדלוק, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, טיילת, כיכר עירונית, תחבורה, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
2. קביעת שימושים המותרים במגרשים בשטח התכנית.
3. קביעת הוראות לבניית מגורים בהיקף של כ 4,700 יח"ד ו 350 יח"ד מוגן.
4. קביעת הוראות לבניית 200 חדרי מלון.
5. קביעת שטחי בניה מירביים של שטח עיקרי ושטח שרות.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת גובה בניה מירבי.
8. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות להכנת תכניות בינוי למגרשי הבניה.
9. קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים, מערכת תנועה ומסלולי אופניים.
10. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
11. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
13. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגיים.
14. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
15. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
16. קביעת הוראות לרצועת מתע"ן.
17. קביעת הוראות ליישום אפשרי והתקנה של מערכת לפינוי אשפה פניאומטית במקרקעין שבתחום התכנית.
18. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	839.553
------------------	---------



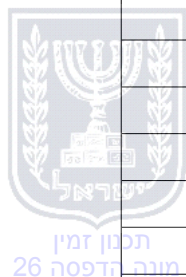
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+350	350		
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+30,800	30,800		דיור מוגן
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		+941	941		
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+200	200		
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+12,600	12,600		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+67,896	67,896		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+4,704	4,704		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+498,146	498,146		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+18,330	18,330		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+20,125	20,125		

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	705
דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
דרך ו/או טיפול נופי	860
דרך מאושרת	1, 3, 11, 12, 17, 19, 20, 23, 24, 27, 31, 35
דרך מוצעת	2, 4, 10, 13, 16, 18, 21, 22, 25, 26, 28, 30, 32, 34
ככר עירונית	661 - 664
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 509, 520, 521
מגורים ג'	107
מגורים ד'	101, 111, 112, 115, 118, 120, 122, 131, 134, 138, 139, 202, 204 - 206
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	102 - 106, 113, 114, 119, 121, 135, 137, 140, 203
מלונאות (אכסון מלונאי)	207
מתקנים הנדסיים	701, 702
שטח ציבורי פתוח	601 - 606, 608, 609, 651 - 658



יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים	801 - 811, 814, 821, 822
תחבורה	704, 706
תחנת תדלוק	703
תעסוקה	707 - 709

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף מתע"נ	דרך מוצעת	21, 9, 4
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מוצעת	2
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	504, 502
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	605, 606, 608, 652, 653, 655, 656, 658
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	7, 5
גשר/מעבר עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	207
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	605
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	801
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1, 3, 11, 12, 17, 20, 23, 24, 27, 31, 35
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	9, 14, 29
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	664
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501, 503, 506, 509, 520, 521
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	111, 131, 132, 134
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	113, 114, 203
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	207
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601, 603, 608, 651, 654, 655, 657
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	803, 806, 807, 809 - 811
דרך / מסילה לביטול	תחבורה	704
דרך / מסילה לביטול	תחנת תדלוק	703
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	707 - 709
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	20, 35
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	18, 21
הנחיות מיוחדות	ככר עירונית	664
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	509
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	133, 134
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	608, 657
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	803, 804, 810, 822
חזית מסחרית	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
חזית מסחרית	דרך מוצעת	9, 14, 30
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	502, 506, 509
חזית מסחרית	מגורים ד'	115, 116, 120, 133, 134, 202, 204 - 206
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	104, 109, 136, 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	657 ,655 ,601
חזית מסחרית	תעסוקה	707
מבנה להריסה	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	17
מבנה להריסה	דרך מוצעת	30 ,22 ,21 ,9 ,6 ,4 ,2
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	521 ,509 ,506 ,503 - 501
מבנה להריסה	מגורים ד'	205 ,112 ,111
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	203
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	701
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	658 ,652 ,604 ,601
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	811 ,810 ,807 ,805 ,804
מבנה להריסה	תחבורה	706
מבנה להריסה	תעסוקה	709
רצועת מתע"נ	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	201
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	35 ,27 ,20 ,3
רצועת מתע"נ	דרך מוצעת	32 ,30 ,25 ,21 ,10 ,9 ,6 ,4 ,2
רצועת מתע"נ	ככר עירונית	664 - 662
רצועת מתע"נ	מבנים ומוסדות ציבור	508 ,507 ,504
רצועת מתע"נ	מגורים ד'	206 ,205 ,202 ,132 ,131 ,118 - 115
רצועת מתע"נ	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	203 ,136 ,135 ,119 ,114 ,113
רצועת מתע"נ	שטח ציבורי פתוח	656 ,652 ,608 ,606
רצועת מתע"נ	שטחים פתוחים	804 ,803
רצועת מתע"נ	תחבורה	706
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	אטרקציה תיירותית	705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	7 ,5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	106 - 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	605
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	801

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א	227,869	27.14
אזור מלאכה	10,923	1.30
דרך מאושרת	83,081	9.90
דרך מוצעת	3,710	0.44
דרך שרות	49,725	5.92
חניון	5,119	0.61

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער מוצע ע"פ מי/ 200	5,251	0.63
יער נטע אדם קיים	12,517	1.49
שטח לעיצוב נופי	13,991	1.67
שטח מלונאות ונופש	54,058	6.44
שטח ציבורי פתוח	12,145	1.45
שמורת יער	358,469	42.70
תחנת תדלוק	2,594	0.31
תחנת תחבורה ציבורית	101	0.01
סה"כ	839,553	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	3,491.15	0.42
דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	16,778.31	2
דרך ואו טיפול נופי	601.41	0.07
דרך מאושרת	47,921.92	5.71
דרך מוצעת	148,010.9	17.63
ככר עירונית	5,263.23	0.63
מבנים ומוסדות ציבור	96,116.61	11.45
מגורים ג'	3,733.69	0.44
מגורים ד'	105,596.95	12.58
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	94,717.63	11.28
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,337.24	0.52
מתקנים הנדסיים	8,022.98	0.96
שטח ציבורי פתוח	73,957.55	8.81
שטחים פתוחים	209,550.12	24.96
תחבורה	5,905.63	0.70
תחנת תדלוק	3,092.09	0.37
תעסוקה	12,436.22	1.48
סה"כ	839,533.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.</p> <p>3. חדרי שנאים.</p> <p>4. מועדון דיירים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. דירות קטנות:</p> <p>20% מיחידות הדיור יקבעו כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי פלוס ממ"ד).</p> <p>2. בניה מרקמית:</p> <p>מיקום וגובה הבניה המרקמית יהיה לפי המסומן בנספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2.</p> <p>3. יבנה מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ 75 מ"ר בכל זוג בנינים או 112 מ"ר בשלישית בנינים בהתאם לתכנית בנוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לפי סעיף 6.2.1 להלן</p> <p>4. יבנה חדר איחסון עגלות ואופניים בכל בנין בשטח שלא יפחת מ 8 מ"ר.</p> <p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. גדלי יחידות דיור:</p> <p>השטח העיקרי הממוצע ליח"ד במתחם תכנון יהיה כפי שיקבע בתכנית בנוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לפי סעיף 6.2.1 להלן</p> <p>2. תמהיל:</p> <p>כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 3 חדרים בשטח עיקרי של כ 68 מ"ר.</p> <p>כחצי מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 4 חדרים בשטח עיקרי של כ 93 מ"ר.</p> <p>כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 5 חדרים בשטח עיקרי של כ 118 מ"ר.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.</p> <p>3. חדרי שנאים.</p> <p>4. מועדון דיירים.</p> <p>5. מסחר: מסחר קמעונאי (למעט מזון) ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון.</p>

4.2

מגורים ד'

6. משרדים.
7. שימוש לגני ילדים ומעונות יום.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. דירות קטנות:

20% מיחידות הדיור יקבעו כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי פלוס ממ"ד).

2. בניה מרקמית:

מיקום וגובה הבניה המרקמית יהיה לפי המסומן בנספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2. בתאי שטח מס' 112, 115-116, 131-134, ו 202-206 קו בנין לאורך כביש מס' 2 הוא מחייב לבנייה מרקמית. הבנין יוצמד לקו הבנין כך שלפחות 60% מחזית הבנין תעמוד על קו זה. בתאי שטח מס' 117-118 קו בנין לאורך כביש מס' 2 הוא מחייב לבנייה מרקמית בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1. הבנין יוצמד לקו הבנין כך שלפחות 30% מחזית הבנין תעמוד על קו זה.

3. יבנה מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ 75 מ"ר בכל זוג בנינים או 112 מ"ר בשלישית בנינים בהתאם לתכנית בנוי ופיתוח בקנ"מ 500:1 לפי סעיף 6.2.1 להלן

4. יבנה חדר איחסון עגלות ואופניים בכל בנין בשטח שלא יפחת מ 8 מ"ר.

5. תאי שטח המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יחויבו בשימושים של מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, וזאת בזיקה לרחוב ובמפלס המשכי אליו.

1. לא תותר המרת שטחי בנייה משימוש מסחר ומשרדים לשימוש מגורים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.

2. גובה קומת הקרקע של החזית מסחרית יהיה עד 6 מ'.

3. על אף האמור לעיל, בתאי שטח מס' 112, 115, 131, 132 ו 133, בשטחים שאינם מסומנים כחזית המסחרית, ניתן יהיה לנייד שטחי מגורים בקומת הקרקע לטובת שימושים של מסחר ומשרדים, גני ילדים ומעונות פרטיים, וזאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה. שטחי גני ילדים ומעונות הפרטיים אינם מיועדים להפקעה.

השימושים יותרו באישור הוועדה המקומית ובכפוף לאישור בקשה להיתר בנייה כדין.

4. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן (כולל חניות פנויות התחום הדרך) ונגישות לשטחים אלו.

ב

הנחיות מיוחדות

1. גדלי יחידות דיור:

השטח העיקרי הממוצע ליח"ד במתחם תכנון יהיה כפי שיקבע בתכנית בנוי ופיתוח בקנ"מ 500:1 לפי סעיף 6.2.1 להלן

2. תמהיל:

כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 3 חדרים בשטח עיקרי של כ 68 מ"ר.
כחצי מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 4 חדרים בשטח עיקרי של כ 93 מ"ר.

4.2

מגורים ד'

כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 5 חדרים בשטח עיקרי של כ 118 מ"ר

4.3

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

1. מגורים.
2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.
3. חדרי שנאים.
4. מועדון דיירים.
5. מוסדות ציבור : מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת, תחנת בריאות המשפחה וכל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר ע"י המועצה המקומית.
6. מסחר בקומת הקרקע בלבד : מסחר קמעונאי (למעט מזון) ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון.
7. משרדים בקומת הקרקע בלבד.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- . דירות קטנות :
- 20% מיחידות הדיור יקבעו כדירות קטנות. שטח דירה קטנה לא יעלה על 80 מ"ר (שטח עיקרי פלוס ממ"ד).
2. בניה מרקמית :
- מיקום וגובה הבניה המרקמית יהיה לפי המסומן בנספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2.
- בתאי שטח מס' 113 ו 114 קו בנין לאורך כביש מס' 2 הוא מחייב לבנייה מרקמית. הבנין יוצמד לקו הבנין כך שלפחות 60% מחזית הבנין תעמוד על קו זה.
- בתאי שטח מס' 119, ו 135-136 קו בנין לאורך כביש מס' 2 הוא מחייב לבנייה מרקמית בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500 :1. הבנין יוצמד לקו הבנין כך שלפחות 30% מחזית הבנין תעמוד על קו זה.
3. לאחר השלמת הבנייה יירשם השטח הבנוי לשימוש מוסדות ציבור ע"ש עיריית ירושלים בהתאם להוראות סעיף זה. ביצוע רישום בפועל יעשה לאחר השלמת רישום בית משותף.
4. לא תותר המרת שטחי בנייה משימוש מוסדות ציבור לשימוש מגורים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
5. יבנה מועדון דיירים בשטח שלא יפחת מ 75 מ"ר בכל זוג בנינים או 112 מ"ר בשלישית בנינים בהתאם לתכנית בנוי ופיתוח בקנ"מ 500 :1 לפי סעיף 6.2.1 להלן
6. יבנה חדר איחסון עגלות ואופניים בכל בנין בשטח שלא יפחת מ 8 מ"ר.
7. בקומת הקרקע יותרו השימושים מסחר ומשרדים ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה.

4.3

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

8. תאי שטח המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יחויבו בשימושים של מסחר ומשרדים בקומת הקרקע, וזאת בזיקה לרחוב ובמפלס המשכי אליו.
1. לא תותר המרת שטחי בנייה משימוש מסחר ומשרדים לשימוש מגורים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
2. גובה קומת הקרקע של החזית מסחרית יהיה עד 6 מ'.
3. על אף האמור לעיל, בתאי שטח מס' 113 ו 114, בשטחים שאינם מסומנים כחזית המסחרית, ניתן יהיה לנייד שטחי מגורים בקומת הקרקע לטובת שימושים של מסחר ומשרדים, גני ילדים ומעונות פרטיים, וזאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה.
- שטחי גני ילדים ומעונות הפרטיים אינם מיועדים להפקעה.
- השימושים יותרו באישור הוועדה המקומית ובכפוף לאישור בקשה להיתר בנייה כדין.
4. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן (כולל חניות פנויות התחום הדרך) ונגישות לשטחים אלו.

ב

הנחיות מיוחדות

1. גדלי יחידות דיור:
- השטח העיקרי הממוצע ליח"ד במתחם תכנון יהיה כפי שיקבע בתכנית בנוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפי סעיף 6.2.1 להלן
2. תמהיל:
- כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 3 חדרים בשטח עיקרי של כ 68 מ"ר.
- כחצי מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 4 חדרים בשטח עיקרי של כ 93 מ"ר.
- כרבע מיחידות הדיור במתחם יהיו בנות 5 חדרים בשטח עיקרי של כ 118 מ"ר

4.4

דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

1. מגורים מיוחדים לדיור מוגן.
2. תעסוקה שאינה יוצרת מוטרידים סביבתיים, כגון: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ופיננסיים, משרדים של חברות עתירות ידע, מעבודות רפואיות וכד'.
3. שימושים ציבוריים כגון: לשכת רווחה, מרכז יום לקשיש, מקווה, ביי"כ וכל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר ע"י המועצה המקומית.
4. מסחר: מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מסחר סיטונאי, שימושי תרבות, בידור, בילוי ופנאי, קופות חולים, קליניקות וכו'.
5. כיכר עירונית.
6. חנייה תת-קרקעית לשימוש המבנים בתא שטח וחנייה תת-קרקעית חניון חנה וסע ציבורי ל 800 מקומות חניה.
7. תחנת טרפו.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מספר 2 גיליונות מס' 2.1 ו 2.2, נספח בינוי ופיתוח, ובתחום קווי הבינוי בתשריט. מודגש בזה כי הבינוי המפורט בנספח הינו מנחה בלבד.
2. התכנון יתואם עם מהנדס העיר כחלק מתכנית מפורטת לעת מתן היתר בנייה.



4.4

דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

3. השטח הפתוח במפלס הקרקע ישימש לכיכר עירונית.
בכיכר עירונית תותר הקמת ריהוט רחוב זמני, דוכנים למכירה באופן זמני, מבנים קלים, פרגולות לבתי קפה ומסעדות מסביב לכיכר כולל ריהוט זמני.
השטח יהיה פתוח לציבור ללא מגבלה כל שהיא. לצורך הבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
4. שימושי מסחר ושימושים ציבוריים יתאפשרו בחזית מסחרית בלבד.
5. לאחר השלמת הבנייה יירשם השטח הבנוי לשימוש מוסדות ציבור ע"ש עיריית ירושלים בהתאם להוראות סעיף זה. ביצוע רישום בפועל יעשה לאחר השלמת רישום בית משותף.

4.5

תעסוקה

4.5.1

שימושים

1. תעסוקה שאינה יוצרת מוטרידים סביבתיים, כגון: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים ופיננסיים, משרדים של חברות עתירות ידע, מעבודות רפואיות וכד'.
2. מסחר: מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מסחר סיטונאי, שימושי תרבות, בידור, בילוי ופנאי, קופות חולים, קליניקות וכו'.
3. חנייה תת-קרקעית לשימוש המבנים בתא שטח.
4. תחנת טרפו.

4.5.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- יותר רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש, וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעונים רישוי) מטרות הרישוי 3 (הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים) ו-4 (מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום ומקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות) אינן נכללות בין מטרות הרישוי העיקריות שלו, הכל בכפוף למגבלות שלהלן:
1. יצירה של פסולת מוצקה: מותרת פסולת ביתית ופסולת משרדית בלבד, ובכלל זה נייר וקרטון.
2. יצירה ואצירה של פסולת רעילה: אסורה.
3. שימוש ואחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים: מותרים מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים.
4. שפכים: שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים.
5. רעש ורעידות: איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.
6. ריחות: אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.
7. זיהום אוויר: אסורה פליטת מזהמים כך שריכוזם יעלה על ריכוזי הרקע בגבולות העסק.
8. בתא שטח מס' 707 קו הבנין הקדמי מחייב. הבנין יוצמד לקו הבנין כך שלפחות 60% מחזית הבנין תעמוד על קו זה.
9. שימושי מסחר יתאפשרו בחזית מסחרית בלבד.

תעסוקה	4.5
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.6
שימושים איכסון מלונאי שימושים תומכי מלון מסחר מלונאי חניה תת קרקעית מחסנים ומדרים טכניים כולל חדר טרנספורמציה הכל בהתאם לתקני משרד התיירות	4.6.1
הוראות	4.6.2
הוראות בינוי א 1. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם בלספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2. ניתן לערוך שינויים אדריכליים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המירביים. 2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יאסר שימוש באבן נסורה. יותר שימוש בחומר גמר נוספים כגון זכוכית, מתכת, עץ וכדו'. 3. שרתי המסחר המלונאי יוגבלו לקומת מפלס הקרקע בלבד.	
אטרקציה תיירותית	4.7
שימושים	4.7.1
חוות סוסים פעילות תיירות כגון: יקב, בית בד	
הוראות	4.7.2
הוראות בינוי א 1. גובה מבנה עם גג רעפים, לא יעלה על 9.5 מ' וגובה מבנה עם גג שטוח ליעלה על 8 מ' ממפלס ה 0.00 הקובע בבנין. 2. תותר הקמת עלית גג. 3. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה בעת מתן היתר בנייה. החניה יהיה בתחום המגרש. 4. לא תותר אחסנה פתוחה בתחום המגרש.	
תחנת תדלוק	4.8
שימושים	4.8.1
תחנת תדלוק ושימושים נלווים לתחנת תדלוק	
הוראות	4.8.2
הוראות בינוי א 1. עיצוב התחנה יהיה בהתאם לאישור מהנדס העיר.	

4.8

תחנת תדלוק

2. תאסר שטיפת מכוניות.

4.9

מתקנים הנדסיים

4.9.1

שימושים

מתקנים טכניים והנדסיים כגון בריכת מים, חדר שנאים, תחנת שאיבה, מתקני מפחיתי לחץ מים וכיו"ב.

תא שטח מס' 701 ישמש לבריכת מים.

תא שטח מס' 702 ישמש כתחנת משנה חשמל.

4.9.2

הוראות

א

הוראות בניוי

בתא שטח מס' 702 :

1. תחנת החשמל על כל מרכיביה תהא מבונה.
2. לא יותרי הקמת מתקני טרנספומציה או אחרים שאינם בתוך מבנה סגור.
3. הבנייה תהיה באופן מוטמן בהתאם לנספחים מסד 2.1 ו 2.2 ובהתאם לתנאים בסעיף 4.9.2.3 להלן.

ב

עיצוב אדריכלי

תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים כפי שצוין לעיל ואשר ישולבו במסגרת פיתוח בשטח.

בשטח בנוי, יעוצב המבנה באופי אדריכלי של המבנים בסמוך. בסמיכות לשטח, פתוח ישולבו ככול הניתן בפיתוח השטח הצמוד להם באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג

ניהול מי נגר

תא שטח מס' 702 נמצא באיזור רגישות הידרוגיאולוגית גבוהה.

בניית התחמ"ש תעשה באופן מוטמן ובתנאי שיבוצעו בדיקות הידרוגיאולוגיות מקדימות על מנת לוודא שבנייה מוטמנת בסמוך לשכבת החוואר איננה חוסמת זרימת מי תהום למעיינות במורד התחמ"ש. כמו כן בניית התחמ"ש תבוצע באופן שיאפשר שימור נגר ורגישות הידרולוגית מירבית

4.10

מבנים ומוסדות ציבור

4.10.1

שימושים

1. מוסדות ציבור לסוגיהם : חינוך, בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, מנהל, דת, רווחה, מוסדות סעד, מחסני חירום, שיטור, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית, בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי מבנה הציבור כחלק בלתי נפרד מהמבנה ובגודל שלא יעלה על 50 מ"ר שטח עיקרי, חניון תת קרקעי, וכל שימוש אחר לצרכי ציבור שיאושר ע"י המועצה המקומית.
- שימושים כגון : מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, מקוואות, בתי כנסת, מרכזי יום לקשיש, מרכזי תרבות נוער וספורט, מועדונים וכיו"ב.
2. מסחר בהיקף של עד 20% בכל תא שטח.
3. מתקן הנדסי בתא שטח 502.
4. רשימת שימושים עיקריים לפי מגרשים :



4.10	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>501 - ביי"ס יסודי, גן, מעון, מוסד רווחה כולל מעונות</p> <p>502 - ביי"ס מקיף, מתנ"ס, מועדון יום לקשיש</p> <p>503 - ביי"ס יסודי</p> <p>504 - 2 ביי"ס יסודי</p> <p>505 - גן, מעון</p> <p>506 - ביי"ס מקיף, גן, מעון</p> <p>507 - מעון</p> <p>508 - 2 ביי"ס יסודי</p> <p>509 - ביי"ס מקיף</p> <p>520 - תחנת כיבוי אש, תחנת משטרה, נפת אגף התברואה</p> <p>521 - תחנת מד"א</p> <p>4. בתאי שטח מס' 502 "מבני הנעת המונים" לפי הגדרתם בתכנית זו.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2 ובתחום קווי הבניין כמצוין בתשריט.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים או לשנות את שימוש ציבורי אחד לאחר בהתאם לצרכי השכונה והרשות המקומית לאחר מימוש כל השימושים המפרטים לעיל.</p> <p>3. השימושים העיקריים שנקבעו לעיל הינם מחייבים. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים הנ"ל יקבלו מענה בתחום התכנית. הועדה המקומית תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים במגרשים. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע תתאפשר ובלבד שלא תסכל מימוש הפרוגרמה הנדרשת לצרכי ציבור בתחום התכנית.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשי ציבור במסגרת תכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה כפי שנקבעה לעיל. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין שחצץ ביניהם, שטחי הבניה ייקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו עפ"י תוכנית זו.</p> <p>5. במגרשים של מבני ציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. תנתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מתקני מיחזור, מיכלי מים וכו'.</p> <p>כמו כן, יותר להקצות במגרשים המיועדים למבני ציבור שטחים למעבר תשתיות. הכל במסגרת שטחי הבניה המותרים במגרש, וע"פ הוראות תכנית זו. מעבר התשתיות יועבר, ככל הניתן, בין קו הבניין וגבול המגרש.</p> <p>6. בנוסף לשימושים העיקריים כפי שנקבעו לעיל ניתן יהיה לשלב במגרשים למבני ציבור שימוש משני של בתי כנסת.</p> <p>7. בתא שטח מס' 501 יותר שימוש זמני לשטח התארגנות עירום עפר.</p> <p>8. בתא שטח מס' 501 יותר חניון חנה וסע ומסוף אוטובודים זמניים.</p> <p>9. בתא שטח מס' 521, תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>בשלב התכנון המפורט יוקצה בתחום תא השטח אזור המיועד למתקן איסוף ומיון שכונתי למערכת איסוף ומיון אשפה פנאומטית, לרבות מתקנים תת קרקעיים, אביזרים וכל הנלווים בהתאם לדרישות שייקבעו בתכנית הבינוי והמפורטות בסעיף 6.1.</p>

4.10

מבנים ומוסדות ציבור

10. האחראיות לפיקוח המגרשים למבני ציבור, כולל פילוס, תימוך ודיפון, יבוצע ע"י יזם התכנית בתיאום עם אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים.
11. ב"ס המקיף הראושן להבנות בשכונה יהיה בתא שטח מס' 502.

ב

הוראות בינוי

סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו

בתאי שטח מס' 502 (סימון מתקנים הנדסיים מס' 53) תותר בנייה מבנה מעלוניים (מבנה מדרגות נעות) או מעליות בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג

חניה

תקן החניה לבתי הכנסת יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הבקשה להיתרי הבניה. ככל האפשר, החנייה תהיה במפצי החניה הציבורית בתחום הרחובות הסמוכים.

ד

עיצוב אדריכלי

- יושם דגש על שילוב מבני הציבור בטופוגרפיה הקיימת ובנייתם תוך ניצול תנאי טופוגרפיה כגון ע"י שימוש בגגות המבנים לאזורי פעילות חוץ וכהמשך לשטחים הפתוחים במגרש ובשצ"פ הסמוך לו.
- שטחי החוץ של מבני הציבור יפותחו בהתאם להנחיות הבאות:

בית הספר יתוכנן ככל הניתן כמבנה קהילתי, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים.

הכניסה לבית הספר תתוכנן ככל הניתן ככוכר ציבורית דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים.

חצרות בית הספר יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה המקומית ובזיקה לנגישות מירבית לרחובות ולשצפ"ים הסמוכים.

קירות פיתוח עד גובה 5 מ' בתחום המגרש, ובחזית לרחוב עד 2.5 מ' בלבד.

הקירות בחיפוי אבן טבעית בעיבוד חאמי, כולל קופינג בפוגות ללא כיחול ופתחי ניקוז נסתרים מפני האבן.

מבני עזר, חדרי אשפה פילרים וכו' ישולבו בקירות הפיתוח.

שטחי גינון על קרקע טבעית לפחות 30% משטח המגרש.

נטיעת עצים בוגרים דרג 7 לפחות ביחס של עץ אחד לכל 200 מ"ר בנוי.

ה

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי לפתיחת תיק לבקשת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בתאום עם התכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לפי סעיף 6.2.1 ב', ובתאום עם המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים על גבי התכנית.

4.11

שטח ציבורי פתוח

4.11.1

שימושים

בתאי שטח מס' 601-609:

4.11

שטח ציבורי פתוח

1. שטחים פתוחים לרווחת הציבור בפיתוח אינטנסיבי הכולל: שבילים ורחבות מרוצפות וסלולות, פינות ישיבה וריהוט גן, מתקני משחקים, פנאי ספורט ונופש, פרגולות ומבני הצללה.
 2. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת בשטח בנוי עד 150 מ"ר שטח עיקרי (כדוגמת שירותים ציבוריים, חדרי אחסון למחלקת שפ"ע וכדומה) באישור מהנדס הרשות המקומית.
 3. בתאי שטח מס' 605 ו 606, תותר בניית מבנה למעודון תנועת נוער בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר מיקום המבנה יקבע בהיתר בנייה.
 4. מתקנים הנדסיים, חצרות למקטיני לחץ, מתקני מיחזור, תחנות טרפו בתת קרקע או משולבים בקירות התמך בתיאום עם הרשות המקומית ובאישורו.
 5. מתקני השהיה וטיפול בנגר עילי בהתאם להנחיות הידרולוג ועל בסיס תכנית כוללת לטיפול בנגר עילי המהווה תנאי ל היתר ראשון בשטח בהתאם לסעיף 6.3 להלן.
- בתאי שטח מס' 651-658 :
1. שבילי מעבר, מדרגות ורמפות, מעלית משופעת, קירות תמך גדרות ומעקות.
 2. שטחים פתוחים לרווחת הציבור בפיתוח אינטנסיבי הכולל: שבילים ורחבות מרוצפות וסלולות, פינות ישיבה וריהוט גן, מתקני משחקים, פנאי ספורט ונופש, פרגולות ומבני הצללה.
 3. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת עד 50 מ"ר שטח עיקרי באישור מהנדס הרשות המקומית.
 4. מתקנים הנדסיים, תחנות טרפו בתת הקרקע או משולבים בקירות התמך בתיאום עם הרשות המקומית ובאישורו. מתקני מיחזור.
- בתאי שטח מס' 605, 606, 608, 651*653, 655, ו 656: "מבני הנעת המונים" כהגדרתם בתכנית זו.
- בכל תא שטח: מתקנים טכניים והנדסיים כגון חדר שנאים, מתקני מפחיתי לחץ מים.

4.11.2

הוראות

א

הוראות בזמן בניה

בתאי שטח מס' 606 ו 608 יותר השימוש שטח התארגנות עירום עפר.

ב

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו

1. בתאי שטח מס' 605, 606, 608, 651*653, 655, ו 656 (סימון מתקנים הנדסיים מס' 50-52 ו 54-58) תותר בנייה מבנה מעלונים (מבנה מדרגות נעות) או מעליות בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג

הוראות פיתוח

- השטחים שישמשו לגנים ציבוריים, יפותחו ברמת פיתוח אינטנסיבי הנדרשת לפי סטנדרט הרשות המקומית, ויכללו: הסדרת קרקע, קירות תמך בחיפוי אבן חאמי או אבן לקט ללא כיחול, שבילים ורחבות, פינות ישיבה, תאורה וריהוט גן, פרגולות ומתקני הצללה, איזורי משחק, ספורט, פנאי ונופש.
- הכל לפי תכנון מפורט בהנחית מחלקת תכנון עיר ומחלקה לשיפור פני העיר ברשות המקומית.
2. בתחום שטחים אלו תותר גישה מוגבלת לרכב חירום ושירות ותותר התוויית דרכים לתחזוקת

4.11

שטח ציבורי פתוח

- תשתיות הנדסיות.
3. התכנון הנופי ייתן דגש על העצמה וקיום של מערכות טבעיות כחלק מתפיסת התכנון הכוללת של השטחים הפתוחים בפרויקט כמפורט בסעיף 6.2.
- הגינון בשטחים אלו יבוסס על צמחיה מקומית, חסכנית במים בדגש על נטיעה מרובה של עצים בוגרים ועצי צל.
4. התכנון הנופי של שטחים אלו יכלול תכנון גרביטציוני של הנגר העילי, כולל איזורי השהיה וחלחול, הכל על בסיס תכנית גיאולוגית מפורטת שתוכן כחלק מתנאי ההיתר על פי הנחיות סעיף 6.3, באישור המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת שפ"ע ברשות המקומית.
5. המתקנים הטכניים וההנדסיים ישולבו במסגרת פיתוח בשטח. בשטח בנוי, יעוצב המבנה באופי אדריכלי של המבנים בסמוך. בסמיכות לשטח פתוח, ישולבו ככול הניתן בפיתוח השטח הצמוד להם באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.12

ככר עירונית

4.12.1

שימושים

1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל.
2. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, עמודי תאורה, מתקני חניה לאופניים וכדו'.

4.12.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. כל כיכר עירונית תפותח כחלק וברצף אחד עם המערך הציבורי, מערך הולכי הרגל והרחובות הסמוכים ותתוכנן באופן נגיש.
2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הרשות המקומית.

4.13

שטחים פתוחים

4.13.1

שימושים

1. שטחים טבעיים לפיתוח אקסטנסיבי ו/או לשימור עפ"י תכנית מפורטת.
2. נטיעות עצי חורש מקומי, פיתוח שבילי טיול ודרכי גישה תוך שמירה על ערכי טבע ונוף קיימים.
3. תקנים טכניים והנדסיים כגון מתקני מפחית לחץ מים.
4. טיילת נופית המשמשת כשביל הליכה, שביל אופניים, ודרך שירות למתקנים הנדסיים ורכב חירום ותפעול.
5. מבני שירות נדרשים למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת בשטח בנוי שייקבע על ידי הרשות המקומית לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (כדוגמת שירותים ציבוריים, חדרי אחסון למחלקת שפ"ע וכדומה).
6. תוואי למערכת ביוב ומים ותשתיות תת קרקעיות אחרות.
7. מבני עזר למתקנים הנדסיים בתת קרקע או משולבים בקירות התמך בתיאום עם הרשות המקומית ובאישור.
8. מתקני מיחזור.
9. מתקני השהיה וטיפול בנגר עילי בהתאם להנחיות הידרולוג ועל בסיס תכנית כוללת לטיפול בנגר עילי המהווה תנאי להיתר ראשון בהתאם לסעיף 6.1 להלן.

4.13

שטחים פתוחים

4.13.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

- שטחים לפיתוח אקסטנסיבי בלבד. חיזוק נטיעות קיימות ותוספת נטיעות עצי חורש חדשים, פיתוח שבילים ומצפורי נוף.
- ממצאים ארכאולוגיים, היסטוריים, גיאולוגיים ובוטניים ישומרו או ישולבו בפיתוח הנדרש.
- בתחום שטחים אלו תותר גישה מוגבלת לרכב חירום או כיבוי בלבד.
- רוחב הטיילת יהיה 8 מ' לפחות ויאפשר מעבר כלי רכב חירום, רכב תפעול ורכב שירות לטיפול בתשתיות הנדסיות לאורך התוואי.
- ינתן דגש לתכנון התוואי בשיפועים נוחים להליכה ורכיבה על אופניים ופגיעה מינימלית בערכי הטבע הסובבים.
- לאורך הטיילת יינטעו עצים בוגרים מצמחיית החורש המקומית. בדגש על צמחיה חסכונית במים.
- עקב מיקומה של הטיילת בשולי השכונה ובתפר עם גן לאומי, ינתן דגש על תאורה מינימלית בגופי תאורה בעלי גוף המאיר כלפי מטה.
- לאורך הטיילת יוקמו מצפורי נוף, פינות ישיבה ומנוחה, ברזיות ומתקני פנאי ונופש, הכל על פי תכנית פיתוח מפורטת בתיאום עם המחלקה לתכנון עיר ומחלקה לשיפור פני העיר עיברשות המקומית.
- גדרות וקירות ייבנו בחיפוי אבן טבעית מסוג חאמי או אבן לקט טבעית, פוגות ללא כיחול.

4.14

תחבורה

4.14.1

שימושים

מסוף אוטובוסים

4.14.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מספר 2 גיליונות מס' 2.1 ו 2.2, נספח בינוי ופיתוח, ובתחום קווי הבינוי כמצוין בתשריט.

4.15

דרך מאושרת

4.15.1

שימושים

- לפי הגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
- שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה.
- "ברצועת מתע"ן" המסומנת בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים:
מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן (לפי סעיף ג' להלן) מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקה קלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן.
- ברצועת המתע"ן המסומנת בתחום הדרך תותר הקמת מסופי מתע"ן בהם יותרו השימושים הבאים:
רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים ומטענים, מתקנים הדרושים לנוחות

4.15

דרך מאושרת

- ובטיחות הנוסעים ובהם אמצעי הצללה, מתקני כרטוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות וביטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.
5. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים: חדרים טכניים תת קרקעיים. ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת-קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה, בקרה, מתקני איורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"ן.
6. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, חניונים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"ן נוספים.
7. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים.
8. מתקני וקווי תשתית לרבות: חשמל, (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או המשרתות אותה.
9. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.

4.15.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. סימון מסוף מתע"ן בתשריט הוא מנחה בלבד. המיקום הסופי יקבע בהיתר בנייה.
2. סימון מתקני הנדסי לשימוש תחנת מישורים למתע"ן הוא מנחה בלבד. המיקום הסופי יקבע בהיתר בנייה.
3. מתקני איתות ייבנו ככל הניתן מתחת למפלס הקרקע. מיקומם ייקבע בידי מהנדס הועדה המקומית. תותר התקנת מתקן איתות באופן שחזית אחת שלו תהייה מעל מפלס הקרקע/הכביש (בתוך קיר תומך) במקום שבו התנאים הטופוגרפיים מאפשרים זאת.

4.16

דרך מוצעת

4.16.1

שימושים

1. לפי הגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
2. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה.
3. "ברצועת מתע"ן" המסומנת בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים:
- מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן (לפי סעיף ג' להלן) מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקה קלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן.
4. ברצועת המתע"ן המסומנת בתחום הדרך תותר הקמת מסופי מתע"ן בהם יותרו השימושים הבאים:
- רציפים, מתקנים ומבנים להעלאת והורדת נוסעים ומטענים, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים ובהם אמצעי הצללה, מתקני כרטוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות וביטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.
5. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים: חדרים טכניים תת קרקעיים. ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת-קרקעיים,

4.16

דרך מוצעת

מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה, בקרה, מתקני איורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"ן.

6. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, חניונים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"ן נוספים.

7. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים.

8. מתקני וקווי תשתית לרבות: חשמל, (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או המשרתות אותה.

9. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.

4.16.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. סימון מסוף מתע"ן בתשריט הוא מנחה בלבד. המיקום הסופי יקבע בהיתר בנייה.
2. סימון מתקן הנדסי לשימוש תחנת מישרים למתע"ן הוא מנחה בלבד. המיקום הסופי יקבע בהיתר בנייה.

3. מתקני איתות ייבנו ככל הניתן מתחת למפלס הקרקע. מיקומם ייקבע בידי מהנדס הועדה המקומית. תותר התקנת מתקן איתות באופן שחזית אחת שלו תהייה מעל מפלס הקרקע/הכביש (בתוך קיר תומך) במקום שבו התנאים הטופוגרפיים מאפשרים זאת.
4. בתא שטח מס' 4 תבוצע דרך בשני מפלסים, מפלס פני הקרקע ומפלס תת קרקעי. במפלס התת קרקעי תהיה גישה לחניונים במגרשים הסמוכים.

הוראות בינוי

ב

סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי

1. עיצוב אדריכלי:
התכנון יתואם עם מהנדס העיר כחלק מתכנית מפורטת לעת מתן היתר בנייה.

4.17

דרך ו/או טיפול נופי

4.17.1

שימושים

1. לפי הגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל
2. טיפול נופי
3. טיילת

4.17.2

הוראות

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

קו בנין (מטר)	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	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									גודל מגרש כללי				
4	4		10	(1) 31.5	15	56	80	304	11359			6076	5283	3734	107	מגורים ג'
4	4		8	(1) 25.2	24	170	80	483	34405			18445	15960	7122	101	מגורים ד'
4	4		12	(1) 37.8	24	145	80	495	29330			15733	13597	5929	111	מגורים ד'
4	4		13	(1) 40.95	34	124	80	676	25061			13454	11607	3700	112	מגורים ד'
					24	164			33158			17794	15364	6755	115	מגורים ד'
									730			(2) 300	430	6755	115	מגורים ד'
4	4		12	(1) 37.8	24	164	80	502	33888			18094	15794	6755	115	מגורים ד' <סך הכל>
4	4				24	90			18210			9765	8445	3703	116	מגורים ד'
									1615			(2) 665	950	3703	116	מגורים ד' מסחר
4	4		12	(1) 37.8	24	90	80	535	19825			10430	9395	3703	116	מגורים ד' <סך הכל>
4	4		11	(1) 34.65	24	172	80	494	34808			18662	16146	7044	117	מגורים ד'
4	4		11	(1) 34.65	25	176	80	504	35614			19096	16518	7067	118	מגורים ד'
					20	130			26345			14105	12240	6533	120	מגורים ד'
									383			(2) 158	225	6533	120	מגורים ד' מסחר
4	4		11	(1) 34.65	20	130	80	672	43888			14263	29625	6533	120	מגורים ד' <סך הכל>
4	4		10	(1) 31.5	19	130	80	376	26345			14105	12240	7010	122	מגורים ד'
4	4		12	(1) 37.8	26	156	80	519	31546			16926	14620	6076	131	מגורים ד'
4	4		13	(1) 40.95	24	104	60	490	21031			11284	9747	4291	132	מגורים ד'
					26	99			20024			10742	9282	4119	133	מגורים ד'
									680			(2) 280	400	4119	133	מגורים ד' מסחר
4	4		11	(1) 34.65	26	99	80	503	20704			11022	9682	4119	133	מגורים ד' <סך הכל>
					19	63			12770			6836	5934	3315	134	מגורים ד'
									1530			(2) 630	900	3315	134	מגורים ד' מסחר
4	4		11	(1) 34.65	19	63	80	431	14300			7466	6834	3315	134	מגורים ד' <סך הכל>
4	4		8	(1) 25.2	21	150	80	434	30375			16275	14100	7000	138	מגורים ד'
4	4		8	(1) 25.2	18	120	80	366	24330			13020	11310	6655	139	מגורים ד'
					32	93			18815			10091	8724	2877	202	מגורים ד'
									1530			(2) 630	900	2877	202	מגורים ד' מסחר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
0	4		12	39.65 (1)	93	80	707	20345			10721	9624	2877	202	<סך הכל>	מגורים ד'
					160			32352			17360	14992	5249	204	מגורים	מגורים ד'
								1785			(2) 735	1050	5249	204	מסחר	מגורים ד'
4	4		12	39.65 (1)	160	80	650	34137			18095	16042	5249	204	<סך הכל>	מגורים ד'
					160			32352			17360	14992	5524	205	מגורים	מגורים ד'
								1700			(2) 700	1000	5524	205	מסחר	מגורים ד'
0	4		24	95.45 (1)	160	80	616	34052			18060	15992	5524	205	<סך הכל>	מגורים ד'
					188			37994			20398	17596	5628	206	מגורים	מגורים ד'
								1700			(2) 700	1000	5628	206	מסחר	מגורים ד'
4	0	6	24	95.45 (1)	188	80	705	39694			21098	18596	5628	206	<סך הכל>	מגורים ד'
					79			15994			8572	7422	3835	102	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								545			(2) 105	440	3835	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4		10	31.5 (1)	79	80	431	16539			8677	7862	3835	102	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
					118			23889			12803	11086	6823	103	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								330			(2) 70	260	6823	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4		10	31.5 (1)	118	80	355	24219			12873	11346	6823	103	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	104	13568	24528	28319			52847		261	19					
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	104	13568	520	(2) 140			660								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	104	13568	500	(2) 350			850								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	104	13568	25548	28809			54357	401	261	19	31.5 (1)	10		4	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	105	3722	5544	6293			11837		58	16					
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	105	3722	260	(2) 70			330								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	105	3722	5804	6363			12167	327	58	16	31.5 (1)	10		4	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	106	3716	5841	6727			12568		62	17					
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	106	3716	260	(2) 70			260								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	106	3716	6101	6797			12898	347	62	17	31.5 (1)	10		4	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי
4	4			24	178			36017			19313	16704	7325	113	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								330			(2) 70	260	7325	113	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4		12	(1) 37.8	24	178	80	496	36347		19383	16964	7325	113	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
					25	176			35614		19096	16518	7007	114	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								875			(2) 175	700	7007	114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4		11	(1) 34.65	25	176	80	521	36489		19271	17218	7007	114	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4				25	170			34405		18445	15960	6684	119	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								875			(2) 175	700	6684	119	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
								850			(2) 350	500	6684	119	מסחר	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4		11	(1) 34.65	25	170		541	36130		18970	17160	6684	119	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	121	7028	12705	14648			27353		135	19					
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	121	7028	260	(2) 70			330								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	121	7028	12965	14718			27683		80	135	34.65 (1)	11		4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	135	7053	16518	19096			35614			176	25				
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	135	7053	520	(2) 140			660								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	135	7053	17038	19236			36274		80	176	40.95 (1)	13		4	4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	136	7121	17634	20398			38032			188	26				
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	136	7121	440	(2) 105			545								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	136	7121	500	(2) 350			850								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	136	7121	18704	20503			38577		80	188	44.1 (1)	14		4	4



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כלי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	137	9627	18360	21158			39518		195	20						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	137	9627	960	(2) 245			1205									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	137	9627	900	(2) 630			1530									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	137	9627	20220	22033			42253	80	195	20	(1) 28.35	9		4	4	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	140	5539	7794	9006			16800		83	15						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	140	5539	520	(2) 140			660									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	140	5539	225	(2) 158			383									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	140	5539	8539	9303			17842	80	83	15	(1) 22.05	7		4	4	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	203	5753	16387	9800	9188		35375		175	30						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	203	5753	1000		700		1700									

קו בנין (מטר)	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							
								ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי	שרות
								425	175		250	5753	203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
0	4		12	39.65 (1)	30	175	80	652	37500	10063		9800	17637	5753	203	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
						350 (3)			41563			10763	30800	16778	201	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									15219			6419	8800	16778	201	תעסוקה	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									7897			(2) 2897	5000	16778	201	מסחר	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									4080			(2) 1680	2400	16778	201	מבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
									2800		2800			16778	201	תחבורה	דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	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		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי	
0	0	4	24	(1) 95.45			577	96759		2800	21759	47000	16778	201	<סך הכל>	דיור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	12	(1) 50		200 (4)	70	399	17300	3560		1140	12600	4337	207		מלונאות (אכסון מלונאי)
4	4		2	(1) 8			50	58	2025			225	1800	3491	705		אטרקציה תיירותית
									7065	(2) 2130		495	4440	2257	707	תעסוקה	תעסוקה
									1300	(2) 910			1300	2045	707	מסחר	תעסוקה
0	0		7	(1) 29			80	411	9275	3040		495	5740	2257	707	<סך הכל>	תעסוקה
			3	(1) 12				123	4564	1764		280	2520	3709	708		תעסוקה
			3	(1) 12				122	7906	3056		485	4365	6470	709		תעסוקה
4	4		3	(1) 12			50	50	6477			1295	5181	12953	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
									433	233			200	14680	502	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
									7340			1468	5872	14680	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		6	(1) 24			80	51	7540			1468	6072	14680	502	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		3	(1) 12			50	150	9212			1842	7369	6141	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
									5899			11480	4719	11798	504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
									350			35	315	11798	504	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		4	(1) 16			50	53	6249			1215	5034	11798	504	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)	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	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי
4	4	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12 (1)		50	150	6069			1214	4855	4046	505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								7497			1499	5997	14993	506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								1408	758			650	14993	506	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		3	12 (1)		50	59	8905	758		1499	6647	14993	506	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		3	12 (1)		50	150	4760			952	3308	3173	507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		4	16 (1)		50	150	13916			2783	11132	9277	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								6431			1286	5145	12062	509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								1517	817			700	14680	509	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		3	12 (1)		50	62	7948	817		1286	5845	12862	509	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		3	12 (1)		80	290	4440	2143		459	1837	1531	520	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4		3	12 (1)		80	193	9017	4353		933	3731	4664	521	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0							150				(5) 150	6354	601		שטח ציבורי פתוח
0	0							150				(5) 150	4621	602		שטח ציבורי פתוח
0	0							150				(5) 150	1492	603		שטח ציבורי פתוח

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
					עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
שטח ציבורי פתוח		604	1916	150 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		605	13896	350				350 (6)									
שטח ציבורי פתוח		606	14058	665	35			700 (7)							0	0	
שטח ציבורי פתוח		608	18230	465	35			500 (8)							0	0	
שטח ציבורי פתוח		609	8392	150 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		651	434	50 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		652	1074	50 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		653	444	50 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		654	403	50 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		655	565	50 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		656	480	50 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		657	729	50 (5)				150							0	0	
שטח ציבורי פתוח		658	870	50 (5)				150							0	0	
מתקנים הנדסיים		701	3243	2000				2000				11	1		5	5	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					
ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
0	0		1	13		80	126	5000				5000	3982	702		מתקנים הנדסיים
5	5		2	10 (1)			6	200				200	3092	703		תחנת תדלוק
5	5		1	4 (1)			3	100				100	3151	704		תחבורה
5	5		1	4 (1)			7	200				200	2754	706		תחבורה
								350			35	315	12209	4	מתקנים הנדסיים	דרך מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



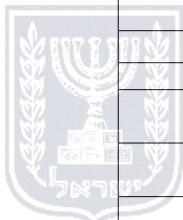
תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

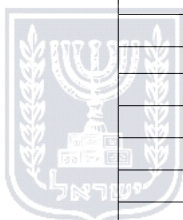
חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
2940 מ"ר	4	4	107	מגורים	מגורים ג'
8925 מ"ר	4	4	101	מגורים	מגורים ד'
7613 מ"ר	4	4	111	מגורים	מגורים ד'
6510 מ"ר	0	4	112	מגורים	מגורים ד'
8610 מ"ר			115	מגורים	מגורים ד'
300 מ"ר			115	מסחר	מגורים ד'
8910 מ"ר	0	4	115	<סך הכל>	מגורים ד'
5390 מ"ר	0	4	116	מגורים	מגורים ד'
			116	מסחר	מגורים ד'
5390 מ"ר	0	4	116	<סך הכל>	מגורים ד'
9030 מ"ר	0	4	117	מגורים	מגורים ד'
9240 מ"ר	0	4	118	מגורים	מגורים ד'
6825 מ"ר			120	מגורים	מגורים ד'
			120	מסחר	מגורים ד'
6983 מ"ר	4	4	120	<סך הכל>	מגורים ד'
6825 מ"ר	4	4	122	מגורים	מגורים ד'
8190 מ"ר	0	4	131	מגורים	מגורים ד'
5460 מ"ר	0	4	132	מגורים	מגורים ד'
5198 מ"ר			133	מגורים	מגורים ד'
280 מ"ר			133	מסחר	מגורים ד'
5478 מ"ר	0	4	133	<סך הכל>	מגורים ד'
3308 מ"ר			134	מגורים	מגורים ד'
630 מ"ר			134	מסחר	מגורים ד'
3938 מ"ר	0	4	134	<סך הכל>	מגורים ד'
6300 מ"ר	4	4	138	מגורים	מגורים ד'
6300 מ"ר	4	4	139	מגורים	מגורים ד'
4883 מ"ר			202	מגורים	מגורים ד'
630 מ"ר			202	מסחר	מגורים ד'
5513 מ"ר	4	0	202	<סך הכל>	מגורים ד'
8400 מ"ר			204	מגורים	מגורים ד'
735 מ"ר			204	מסחר	מגורים ד'
9135 מ"ר	0	4	204	<סך הכל>	מגורים ד'
8400 מ"ר			205	מגורים	מגורים ד'
700 מ"ר			205	מסחר	מגורים ד'
9100 מ"ר	0	4	205	<סך הכל>	מגורים ד'
9870 מ"ר			206	מגורים	מגורים ד'
700 מ"ר			206	מסחר	מגורים ד'
10570 מ"ר	0	4	206	<סך הכל>	מגורים ד'
4148 מ"ר			102	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

ייעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)		חניה-כלול בסך השטחים (%)
			קדמי	אחורי	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	102			105 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	102	4	4	4253 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	103			6195 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	103			70 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	103	4	4	6265 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	104			13703 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	104			140 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	104			350 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	104	4	4	14193 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	105			3045 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	105			70 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	105	4	4	3115 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	106			3255 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	106			70 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	106	4	4	3325 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	113	0	4	9345 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	113			70 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	113	0	4	9415 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	114			9240 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	114			175 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	114	0	4	9415 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	119	0	4	8925 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	119			175 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	119			350 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	119	0	4	9450 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	121			7088 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	121			70 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	121	4	4	7158 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	135			9240 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	135			140 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	135	0	4	9380 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	136			9870 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	136			105 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	136			350 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	136	0	4	10325 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	137			10238 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	137			245 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	137			630 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	137	4	4	11113 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	140			4358 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	140			140 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	140			225 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	140	4	4	4655 מ"ר

ייעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)		חניה-כלול בסך השטחים (%)
			קדמי	אחורי	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	203			9188 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	203			700 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203			175 מ"ר
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	203	0	4	10063 מ"ר
דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	דיוור מיוחד	201			3063 מ"ר
דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	201			4219 מ"ר
דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	201			2897 מ"ר
דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201			1680 מ"ר
דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תחבורה	201			2800 מ"ר
דיוור מיוחד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	201	0	0	39859 מ"ר
מלונאות (אכסון מלונאי)		207	4	4	2100 מ"ר
אטרקציה תיירותית		705	4	4	
תעסוקה	תעסוקה	707			2130 מ"ר
תעסוקה	מסחר	707			910 מ"ר
תעסוקה	<סך הכל>	707	0	4	3040 מ"ר
תעסוקה		708			1764
תעסוקה		709			3056
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	502			233 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	502			
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	502	4	4	233 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	503	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	504			
מבנים ומוסדות ציבור	מתקנים הנדסיים	504			
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	504	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	505	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	506			
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	506			758 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	506	4	4	758 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	507	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	508	4	4	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	509			
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	509			817 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	509	4	4	817 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	520	4	4	2143 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	521	4	4	4353 מ"ר
שטח ציבורי פתוח		601	0	0	
שטח ציבורי פתוח		602	0	0	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

ייעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)		חניה-כלול בסך השטחים (%)
			קדמי	אחורי	
שטח ציבורי פתוח		603	0	0	
שטח ציבורי פתוח		604	0	0	
שטח ציבורי פתוח		605			
שטח ציבורי פתוח		606	0	0	
שטח ציבורי פתוח		608	0	0	
שטח ציבורי פתוח		609	0	0	
שטח ציבורי פתוח		651	0	0	
שטח ציבורי פתוח		652	0	0	
שטח ציבורי פתוח		653	0	0	
שטח ציבורי פתוח		654	0	0	
שטח ציבורי פתוח		655	0	0	
שטח ציבורי פתוח		656	0	0	
שטח ציבורי פתוח		657	0	0	
שטח ציבורי פתוח		658	0	0	
מתקנים הנדסיים		701	5	5	
מתקנים הנדסיים		702	0	0	
תחנת תדלוק		703	5	5	
תחבורה		704	5	5	
תחבורה		706	5	5	
דרך מוצעת	מתקנים הנדסיים	4			

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

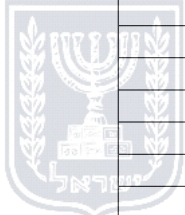
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כללי:

- שטחי השרות לחניה ימוקמו מתחת למפלס הקרקע הסופית.
- לעת היתר בניה, בסמכות הועדה המקומית לאשר על פי תקן חניה בתוקף, תוספת זכויות בניה וכן קומות מתחת תת קרקעיות לשימוש חניה בהיקף של 35 מ"ר לכל מקום חניה אשר יתווסף.
- תותר תוספת של עד 12 מ"ר שטח מרפסת ליח"ד לעת היתר. שטחים אלה אינם נכללים בשטח הבניה המירבי בטבלה 5.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר שינויים לגובה מעל לכניסה הקובעת בשיעור של עד קומה אחת לתוספת או להפחתה כולל העברת השטחים בהתאמה.
- במגרשי המגורים, יותקנו מחסנים לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומת המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ 3 מ"ר ליח"ד, כלול בשטחי שרות בטבלה 5. לא יותר ניווד זכויות אלה לשימוש אחר.
- במגרשי המגורים, יותקנו מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר נטו לדירה ושלא יפחת מ 5 מ"ר נטו לדירה, כלול בשטחי שרות בטבלה 5.
- במגרשי המגורים, לכל 2 בנינים יבנה מועדון דיירים בשטח של 75 מ"ר (112 מ"ר 3 בנינים), כלול בשטח עיקרי בטבלה 5. לא יותר ניווד זכויות אלה לשימוש אחר.
- בתאי שטח מס' 112-115, ו 131-133 ניתן לנייד, לעת היתר בניה, שטחי מגורים בקומת הקרקע לטובת שימושים של מסחר ומשרדים, גני ילדים ומעונות פרטיים, וזאת ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה.

קווי בניין:



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1. יותרו קווי בנין 0 תת קרקעיים לצורך חניה, כולל רמפות וגישות לחניה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

(1) גובה פני הגג נמדד בכל חתך בנין. הגובה המסומן בנספחים מס' 2.1 ו 2.2 הוא מירבי. מעל הקומה העליונה תותר בניית מעקה בנוי, יציאות מדרגות ומעליות לגג ומתקנים טכניים שגובהם לא יעלה על 5

מטר מפני הגג.

(2) חניה.

(3) דיור מוגן.

(4) חדרי מלון. המספר הסופי יקבע ע"י משרד התיירות.

(5) לאחזקתו השוטפת. עבור מבני שירות למשתמשים בפארק

.

(6) מתוכן 200 מ"ר מועדון נוער, 150 מ"ר מבני שירות ותחזוקה.

(7) מתוכן 200 מ"ר מועדון נוער, 350 מ"ר מתקנים הנדסיים, 150 מ"ר מבני שירות ותחזוקה.

(8) מתוכן 350 מ"ר מתקנים הנדסיים, 150 מ"ר מבני שירות ותחזוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתר בנייה ראשון בשטח:

1. ההנחיות ההידרולוגיות כתנאי לביצוע עבודות כלשהן:

- א. ביצוע מדידות ספיקה וניטור במעיינות לבן ועין בלד, על מנת לאפשר הערכת השתנות הזרימות במעיינות לאורך השנה וכן ביצוע בחינה והגדרת המערכת האקולוגית המצויה והרצויה סביב כל מעיין. על בסיס תוצרי הבחינה ההידרולוגית והאקולוגית יוגדרו זרימות בסיס עונתיות הרצויות בכל מעיין.
- ב. ביצוע סקר גיאופיסי לאיתור חללים בשפ"צים. הסקר הגיאופיסי יתמקד בתת הקרקע הרדוד (עד עומק של 10 מ') וברזולוציה גבוהה (שתאפשר איתור של חללים בגודל של מעל 0.5 מ'). במידה ויאותרו חללים משמעותיים בשטחים הציבוריים, הם ישמשו להחדרה יזומה של מי נגר עילי אל האקוויפר.
- ג. במידה ויאותרו חללים קרסטיים משמעותיים בשפ"צים, יבוצע סקר הידרולוגי לבחינת יכולת חידור בחללים שאותרו. במידת הצורך יבוצע גם ניסוי סמנים לבחינת הקשר בין החללים שאותרו למעיינות הסמוכים לחלל.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להיתר בנייה בתכנית:

1. תנאי למתן היתר בנייה בתכנית יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (כולל קביעת מתחמי תכנון) לאישור מהנדס הרשות המקומית. התכנית תכלול הנושאים המפורטים בסעיף 6.4 להלן.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לשימור המעיינות באמצעים טבעיים ומלאכותיים בתיאום עם הרשות המקומית.
3. תנאי להיתר בנייה בשטח יהא הכנת תכנית ניקוז מפורטת הכוללת הנחיות לביצוע פתרונות הניקוז, החדרה ו/או השהיה של מי נגר בהתבסס על נספח הניקוז לתוכנית והנספח ההידרוגיאולוגי יובטח כי מי הנגר לא יזרמו לכיוון איזורי הפעילות של הפארק. מוצאי הניקוז וכן מיקום מתקני החדרת המים או השהייתם ותאמו לתכניות הפיתוח של הפארק.
- התכנית המפורטת תכלול את כל מתקני הניקוז הנדרשים להשהיה והחדרה באם נדרש, כולל תיאום מיקומם של מוצאי מים. הללו יתוכננו גם מבחינה אדריכלית, ע"י אדריכל או אדריכל נוף ויועץ אקולוגי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תנאי להיתר בנייה, יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה לרשויות התמרור המוסמכות. בעת הגשת תכנית הסדרי התנועה ייבחן הצורך בפיתוח תשתיות תחבורה רובעיות, ובכלל זאת הדרכים, חתכי הרוחב של הדרכים, מעברים. הביצוע בפועל ייקבע בהתאם למסקנות הבחינות האמורות.
5. הצגת פתרון לאיסוף ופינוי פסולת בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. קביעת מיקום מתקני מיחזור מגודרים המאפשרים מיחזור בקבוקי פלסטיק, נייר, קרטון, זכוכית, גזם, פסולת אלקטרונית וכו'. מרכזי המיחזור ימוקמו במקומות מרכזיים, בכניסה לשכונה ובסמוך למרכזים מסחריים. הכל באישור מהנדס הוועדה והמחלקה לאיכות הסביבה.
- פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה בהתאם להוראות המשרד להגה"ס.
6. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בהתאם לנספח עודפי העפר ובכפוף לאישור הרשות המקומית. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין על ידי בעל היתר הבניה תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה.

תכנית הפעולה תכלול בין היתר:

1. תכנית פעולה ושלבי ביצוע לטיפול בעודפי העפר בהתאמה ללוח"ז ביצוע העבודות בתחום התכנית.

2. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.

3. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.

4. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.

7. תנאי לאכלוס 400 יח"ד ראשונות יהיה הפעלת קווי שירות מהשכונה ופתיחת חניון חנה-וסע זמני על תא שטח מס' 501 (המיועד להקמת ביי"ס מקיף) ובו 200 מקומות חניה.

8. תנאי לאכלוס עד 1,400 יח"ד יהיה הרחבת החניון הזמני ל-300 מקומות חניה ותחילת הנחת מסילות הרכבת הקלה בין הר הצל לצומת אורה.

9. אכלוס מעל 1,400 יח"ד מותנה בהשלמת העבודות בקו הרכבת הקלה בין הר הצל לצומת אורה ופיתוח חניון חנה וסע בתא שטח מס' 201 במתכונת מלאה.

10. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים יהא הכנת תכנית פיתוח לשצ"פים הסמוכים להם.

11. פסולת:

תכנית פינוי ואיסוף איסוף פנאומטית לכלל שטח התכנית בתיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים.

הנחיות להתקנת מערכות פינוי ואיסוף אשפה פנאומטיות במבנים הנבנים בתוקף תכנית זו.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים היתר בנייה במגרשי בנייה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ויאושרו עפ"י תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 על נספחיהם אשר יובאו ע"י יזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בנייה.

1. תנאי למתן היתר בנייה במתחם תכנון כפי שיקבעו בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500

(לפי סעיף 6.1) הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו:

תכנית הבנוי והפיתוח תכלול תכניות, חזיתות עקרוניות, חתכים מנחים וכיוב' ותתייחס לנושאים הבאים:

1. מיקומם הסופי של הבנינים בכל מתחם, גובהם, צורתם והמרחקים ביניהם.

2. גדלי ומספר הדירות בבנינים השונים, בכפוף להוראות תכנית זו.

3. סימון מיקום וגודל החדרים לבניה בעתיד.

4. מיקומן הסופי של הכניסות למגרשים, להולכי רגל וכלי רכב.

5. מיקום רחבות הכניסה למבנים.

6. מימדים, וצורה סופית של חזית מסחרית, כולל מיקום ואיפיון שילוט מסחרי.

7. חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבנינים, גדרות, קירות תמך ומתקנים.

8. פרוט קירות תמך חיצוניים למגרשים ומתחמים שכנים, כולל חתכים המציינים את מפלסי הקרקע הסמוכים לקירות התמך במצבם הקיים והמתוכנן.

9. פרוט גדר זמנית אטומה בבניה בסמוך למדרונות למניעת דרדור אבנים ופסולת בניין במורד הערוץ.
10. פרוט האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.
11. מפלסי המגרש והכניסה הקובעת לבנין. מפלסי החצרות המשותפות והפרטיות.
12. מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחלחול מקומי של מי הנגר הכל בכפוף להוראות תכנית זו.
13. מיקום מקומות החניה, מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
14. מיקום חדרי אשפה ומתקני אצירת אשפה כנדרש ואופן פינוי האשפה.
15. פתרון לניקוז מי נגר בדגש על מפלסים תת-קרקעיים.
16. מיקום מתקני תשתית כגון: חיבורי מים, ארונות סעף ופילרים, ברזי כיבוי אש וכיו"ב.
17. תאום תשתיות עם הרשות המקומית. בין היתר - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, דרך, עמודי תאורה, קווי תאורה ומרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
18. פתרון למיקום צוברי גז.
19. מעבר תשתיות במגרשים - ציון זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק.
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט לפתרון איסוף ופינוי אשפה בהפרדה לשני זרמים (יבש/רטוב), כולל מתקני מחזור בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י אגף תברואה בעיריית ירושלים (יבש/רטוב).
21. במגרשי מסחר ותעסוקה תהיה הפרדה בין אשפה "רגילה" לקרטונים.
2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הרשות המקומית 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 והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. תנאי למתן היתר בנייה אישור רשות העתיקות.
5. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
6. הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין.
- על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.
7. במתקנים הנדסיים למים תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
8. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח מס' 701 ו 702 יהיה ביצוע בדיקה סביבתית וקביעת האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים או חריגות מהתקנות למגרשים הגובלים ממזרח וכן שימושי הקרקע הרגישים בסביבה לאישור מהנדס הועדה המקומית.
9. בתא שטח מס' 702:



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>1. במסגרת הכנת תכנית מפורטת לתחנת החשמל יבחנו השעות הקרינה האלמ"ג ומיזערן.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית נקודתית מפורטת לתחנת הטרנספורמציה כך שתכלול התייחסות לקווי ההולכה המגיעים אל התחנה.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה למתקני המים והביוב - אישור משרד הבריאות.</p> <p>יובטח מעבר תשת</p>	
תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט : רצועת מתע"נ	6.4
<p>1. בקשה להיתר בניה, להרשאה או להודעה לתחילת עבודות לפי סעיף 261 (ד) לחוק תוגש בליווי המסמכים ולאחר התיאומים הבאים :</p> <p>תשריט בקנה מידה 1: 500 או בקנה מידה אחר לפי בקשת מוסד התכנון, שיכלול את תנחת המסילה, חתכי רוחב כוללים עד לחזיתות הבניינים משני צידי הרחוב. פירוט מערכות ההזנה החשמלית לרבות תחנות מיישרים, כבלי הזנה ואופן תלייתם, פירוט עבודות התשתית לרבות חמרי גמר של מצע המסילה. התכניות יכללו פתרונות בטיחותיים תוך התייחסות לאופי המוסדות הגובלים והאוכלוסייה המשוררת על ידי המתע"נ, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. המיקום המדויק של תחנות המתע"נ יקבע בהיתק בנייה.</p> <p>3. תכניות לעיצוב סופי של התחנות, בקנה מידה 1: 250 או בקנה מידה אחר לפי בקשת מוסד התכנון, לרבות פירוט חמרי גמר ומתקנים הדרושים לצורך נגישות התחנה לאנשים עם מוגבלויות. במסגרת תכנית זו ישובצו מתקני עגינה לאופניים בתחנות.</p> <p>4. יידוע התושבים ובעלי הנכסים הגובלים טרם תחילת ביצוע העבודות. ההודעה תכלול מועד משוער של סיום העבודות. הידוע יהיה כמפורט להלן :</p> <p>1. טרם ביצוע העבודות, יוצבו שלטים המתארים את מהות העבודה ומשכה.</p> <p>2. תפורסם הודעה לציבור ברחובות הסמוכים על שינויים ומגבלות העומדים להגרם עקב העבודות.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.5
<p>1. מספר בניינים בתא שטח :</p> <p>מספר הבניינים המירבי בכל תא שטח יהיה על פי נספח טבלת מספר בניינים מירבי.</p> <p>2. גובה המבנים :</p> <p>1. גובה המבנים ומפלס 0.00 לכל בנין יהיו לפי נספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2.</p> <p>2. גובה המירבי, ומספר הקומות המירבי יהיה בהתאם לנספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2.</p> <p>3. מהנדס הרשות המקומית רשאי להתיר שינויים בגובה המבנה ובמידת הדירוג.</p> <p>4. מהנדס הרשות המקומית רשאי להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00, ובמפלסי הגגות של עד +1.0 מ' יאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. שינויים במפלסים מעל 1.0 מ' יינתנו רק באישור הרשות המקומית.</p> <p>6. הרשות המקומית רשאית להתיר תוספת בגובה, במספר קומות ומידת הדירוג בעת הדין בבקשה היתר הבניה.</p> <p>7. מרחק המינימום בין בניינים בתוך תא שטח יהיה 8 מ' בצד הבנין.</p> <p>3. קו בניין :</p>	

6.5

עיצוב אדריכלי

1. קו הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

4. חומרי גמר :

1. לפחות 75% משטח חזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים.

בתא שטח מס' 201, לפחות 60% משטח חזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בנדבכים אופקיים.

2. לא תאושר בניה בגמר אבן נסורה חלקה.

3. חלקי חזית שאינם אבן יבוצעו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

4. פירוט מלא של חומרי הגמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיו"ב יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.

5. בנייה :

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. כל הקירות החיצוניים של הבניינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת הערוכה בשורות \ אפקיות.

הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) או בסיתות מכונה עדין, אסורה.

3. הכיחול יהיה שטוח ובגוון האבן.

4. משקופי הפתחים האופקיים יהיו באבן משקוף אחת או במספר אבנים בקשת אופקית.

5. עומק האבן בחשפי פתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.

6. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה באורכה מהצלע הקצרה.

7. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניינים תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 8 ס"מ לפחות.

8. אסורה הפניית חלונות ממ"ד לכוון הרחוב אלא אם אלה יבנו כחלון עם תריס הנגרר לתוך כיס סמוי בקיר האבן.

9. בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת הבניין, תאורה טבעית וכו'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

10. אסורה הפניית מתקני ייבוש לכביסה אל חזית הרחוב. מתקני ייבוש הכביסה יתוכננו באופן שיהיו מוסתרים. פרטי המסתור יכללו בבקשה להיתר הבניה.

11. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

6. הבלטת מרפסות וגגונים :

1. תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב בהתאם לחוק התכנון והבניה. ההבלטה לא תעלה על 2.2 מ' מקיר המבנה, עפ"י הקטן מביניהם.

6.6

הוראות בינוי

על מגרשי הבניה יחולו הוראות הבינוי כלהלן :



6.6

הוראות בינוי

1. מרפסות :

1. לכל דירה שאינה דירת גן, ניתן יהיה לתכנן מרפסת פתוחה בלתי מקורה אשר תוצג בבקשה להיתר הבניה שתוגש לבניין.
2. תותר הקמת מצללה במרפסות לפי חוק התו"ב.

2. מסתורי כביסה :

1. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.
2. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
3. הפנייתם של המסתורים תהיה לחזית צדדית או אחורית בלבד, במידת האפשר.
4. אורך מסתור מינמאלי יהיה 1.6 מ'.

3. מזגנים :

1. בכל מבנה תבוצע על ידי הקבלן הכנה למערכות מיזוג אוויר.
2. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזית המבנה.
3. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבניין או באופן מוסתר על הגגות- הכל באופן המשתלב בחזית הבניין.
4. יובטח לשביעות רצון הרשות המקומית כי מתקני המיזוג אינם מהווים הפרעה אקוסטית לדיירי המגרש וסביבתו.
5. מי מזגנים יופנו להשקייה בתחום המגרש ככל הניתן, באישור עפ"י כל דין.
6. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

4. מערכות סולריות :

1. כל יחידות הדיור יצוידו במערכות סולאריות לחימום מים.
2. קולטי השמש יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
3. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים ו/או יהיו נפרדים מהקולטים לצורך הסתרה. לא יותרו דודי שמש מעל הקולטים.
4. פתרון למערכות סולריות יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.
5. הפתרון התכנוני טעון אישור הרשות המקומית.

5. גגות :

- גגות המבנים יהיו גגות שטוחים ויתוכננו כ"חזית חמישית". גמר הגגות יהיה ע"י ריצוף או אגרגט בגוון שיאושר ע"י הרשות המקומית.

6. חלונות ממ"דים :

1. לא יותקנו חלונות ממ"דים בחזית הבניין הפונה לשטחים ציבוריים אלא עם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף ההדף.

7. צנרת מרזבים ומתקני תשתית :

1. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים.
2. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות חוץ בקומות עמודים מפולשות או מתחת לזיזים.



6.6

הוראות בינוי

3. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

8. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למתחמי התכנון כפי שיסומנו בתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לפי סעיף 6.2 יותרו שינויים מקומיים מהוראות תכנית זו כמפורט להלן:

1. יותר לנייד יח"ד ושטחי בניה ממגרש למגרש בתוך מתחם תכנון בתנאי שעסקין במתחם אחד בו יש מספר בניינים אשר ישווק ליזם אחד מבלי להגדיל את סה"כ היח"ד ושטחי הבניה במתחם ובתנאי שהיקף הניוד לא יעלה על 2 יח"ד ממגרש למגרש.
2. שינויים במפלסי הכניסה הקובעת לבנין כמפורט בהוראות תכנית זו, ובלבד שלא יעלו על 1.20 מ' ממעל או מתחת למפלס שנקבע בתכנית הבינוי (נספח מס' 2, גיליונות 2.1 ו 2.2) וביחס למפלס הדרך.

9. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים.

6.7

מסחר

1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

2. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.

3. בתאי שטח עם סימון חזית מסחרית:

1. שטח הבנייה לחזית מסחרית יהיה בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה.
2. קן בנין לחזית מסחרית יהיה קו בנין 0 בקומת הקרקע.
3. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.
4. בתא שטח מס' 502, חזית המסחרית תבנה בהתאם לתכנון נבין.
5. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

6.8

ניקוז

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל למגורים, 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח מגרש מגורים עם קו בנין 0, ו- 30% משטח מגרש למבני ציבור, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי המתקבל בתחום המגרש לצורכי השהיה וחילחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

שטחים פתוחים ציבוריים ישמשו לאגירה והחדרת מים. בחלק הדרומי של התכנית ישולבו אזורי חלחול והחדרת מי נגר באמצעים שונים.

תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס הרשות המקומית או מי שהוסמך לכך מטעמו.

מומלץ כי מגרשי חניה באזורים של מבני ציבור וכן רחבות, מדרכות ושבילים, ירוצפו בחומר

ניקוז	6.8
מחלחל שאינו דורש אחזקה רבה דוגמת אבני דשא וכיו"ב.	
הוראות פיתוח	6.9
<p>על מגרשי הבניה יחולו הוראות הפיתוח כלהלן:</p> <p>1. שטחים מגוננים ונטיעות:</p> <p>1. לפחות 15% משטח מגרשי הבניה יתוכנן ללא ריצוף אטים או בניה. במגרש מגורים עם קו בנין 0, לפחות 20% משטח מגרשי הבניה יתוכנן ללא ריצוף אטים או בניה. בשטח זה תתאפשר השהיה, ניקוז, חלחול מי נגר, כמפורט בסעיף 6.8 לעיל.</p> <p>2. בכל מגרש בניה ינטע עץ בוגר לכל 200 מ' משטח המגרש או לכל 3 יח"ד.</p> <p>3. תותר גמישות מהוראות אלו למגרשים, ובלבד שתשמרנה במסגרת המתחם, כפי שיוצג בתכנית בינוי ופיתוח למתחם הבניה ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>2. קירות תמך:</p> <p>1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.</p> <p>2. לא תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים ואין לשלב קיר ומסלעה. תותר בניית מסלעה מגוננת בתחום המגרש בגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>3. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 2.5 מ' גובה. ברחובות משופעים ניתן יהיה לחרוג מגובה זה בכפוף להגשת פריסות הקירות בחזית המתחם ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלו על 3 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבולות הגובה כפי שפורטו בסעיף ג' לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון.</p> <p>5. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד גובה של 4 מ' וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים והכל באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם למפורט בהיתר הבניה.</p> <p>6. 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 חמאי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.</p> <p>7. ניתן לבנות על גבי קירות תומכים גדרות לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים הציבוריים.</p> <p>8. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכד') גם בקירות פיתוח הניצבים בגבול המגרש, בחזית הרחוב ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה.</p> <p>9. תותר חדירה לתחום המגרש לתחום המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות, במידה שלא תעלה על 1.50 מ'.</p>	

6.9

הוראות פיתוח

3. הנחיות ביסוס:

1. המבנים לא יתמכו מדרונות ולכן, יתוכננו קירות דיפון, תמך וכיו"ב שיקבלו את לחצי הקרקע וימנעו העברת כוחות כלשהם למבנים.
2. יש לתכנן תכנית ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז בהתייעצות עם יועץ ניקוז, לסילוק מבוקר של מי נגר עילי למניעת נזק בקרטון שהוא רגיש למבנים.
3. ביסוס המבנים יעשה בשיטת כלונסאות על בסיס קידוחי נסיון פרטניים.
4. האבן הקירטונית אינה מתאימה לחיפוי קירות, יקב עמידותה הנמוכה בארוזיה.
5. יבוצעו בדיקות לקביעת רמת העבדות של הקרטון באתר. תוצאות הניסוי יקבעו את המפרט האופייני לאתר (אבן מכסימלית, דירוג מכני, עובי השכבות, צפיפות, רמת הדיוק).
6. ביצוע המדרונות יעשה בליווי גיאולוג ומודד.

6.10

הוראות פיתוח

1. פיתוח שטחים פתוחים:

1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח מס' 2, גיליון מס' 2.1 - נספח נופי, המצורף למסמכי התוכנית.
2. השטחים הפתוחים בתוכנית יתוכננו כמערכת המקיימת מערכות טבעיות תוך שילובם במערכת השטחים הפתוחים המיצרניים בתוכנית.
3. התכנון המפורט של השטחים הפתוחים יהיה על בסיס הנחיות סקר תשתיות הטבע, ובהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע ומחלקת תכנון עיר ברשות המקומית.
4. בעת התכנון המפורט של השטחים הפתוחים תיקבע האינטגרציה בין השטח הפתוח לחדרי השנאים בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית או מי מטעמו, ויישמר עקרון ההפרדה בין השטח הפתוח לבין מבנה השנאים.
5. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון ככל הניתן.
6. מבני העזר, מתקני התשתיות והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ושולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית או מי שהוסמך לכך מטעמו.
7. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות. לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים.
8. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו תוויות שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'.
9. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזות וצביון אחידים ותאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית או מי שהוסמך לכך מטעמו.

2. פיתוח דרכים:

1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית, בהתאם למפורט בנספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2, נספח בינוי ופיתוח, המצורף למסמכי תוכנית זו.
2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הדרך המוצעת, כמפורט בחתכי הרחוב בנספח מס' 2, גיליונות מס' 2.1 ו 2.2, נספח בינוי ופיתוח. המצורף למסמכי תוכנית זו.

6.10

הוראות פיתוח

3. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון על ידי אדריכל או אדריכל נוף בהתאם להנחיות בנספח מס' 1, גיליונות מס' 1.1 ו 1.2, נספח בינוי ופיתוח. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. התכניות יובאו לאישור מחלקת הרשות המקומית והמחלקה לשיפור פני העיר ברשות המקומית.
- יועבר התכנון המפורט למחלקת התנועה ברשות המקומית לצורך בחינתו מההיבט בטיחותי תוך שימת דגש על אי חסימת שדה הראייה ביציאות מהחניונים ובכלל.
4. עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התווית הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית.
5. עבודות השיקום הנופי תעשה בד בבד עם ביצוע הכביש.
6. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס תנועה.
7. גודל הגומות במדרכה בהתאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מחלקת שפ"ע ברשות המקומית
8. הנטיעות בשטחים הפתוחים (פארקים, טיילות ושטחים ציבוריים פתוחים-ייעור) יהיו שילוב של עצי אורן וצמחיית חורש מקומי של עצים רחבי עלים, תוך דגש על צמחיה עמידה וחסינית במים, שמירה על מערכות צומח המקיימות מערכות טבעיות נלוות, ושילובם במרקם הטבעי הקיים של אגן עמק רפאים.
9. בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מתקני מיחזור וכן מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.

6.11

הוראות פיתוח

1. פיתוח המתע"ן:
1. תנאי למתן היתר בניה, להרשאה או להודעה לתחילת עבודות לפי סעיף 261 (ד) לחוק יהיה הגשת תכנית פיתוח לשיקום קטעי הרחוב בהם יבוצעו העבודות ואישורה על ידי מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
2. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לביצוע העבודות הבאות:
1. עבודות גימור הנדרשות עקב פגיעה שתגרם במהלך ההקמה.
2. עבודות להחלפת ריצוף, הסדרת שטחי גינון, הקמת קירות תמך, ועבודות נוספות הדרושות לשיקום פני הרחוב בקטע שבו מתבצעת העבודה.
3. מפרט עקירת עצים, שימור עצים ונטיעת עצים חדשים במקום העצים שנעקרו. במקום בו לא תתאפשר נטיעת עצים, ייבחנו פתרונות חלופיים לעיצוב הרחוב והצללתו.
4. שיקום נופי בקטע הגן הבוטני, בו יבוצעו העבודות, ייעשה בהלימה ליעוד הבוטני של האזור בתאום עם הגן הבוטני לעניין סוג ואופן הפיתוח.

6.12

פיתוח סביבתי

1. חצרות פרטיות- במגרשי המגורים תוצמד ככל האפשר לכל דירות הגן (צמודות הקרקע) כחצר פרטית במפלס הדירה.
2. קירות תמך בחזית המגרש כלפי הרחוב לא יעלו על גובה 3 מ'.
3. גדרות בנויות וקירות תמך בכל חזיתות המגרש יחופו אבן טבעית בעיבוד חאמי. הפוגות ללא כיחול, הקירות יסתיימו בקופינג, ופתחי הניקוז יהיו נסתרים מפני האבן.
4. מבני עזר כגון חדרי אשפה, פילרים שעוני מים וכו' ימוקמו כחלק מקירות הפיתוח בגבול

6.12

פיתוח סביבתי

המגרש. תיבחן האפשרות למקמם בחזית שאינה פונה לרחוב.
 5. בשטחי החוף המשותפים תותר זיקת הנאה למעבר. כמו כן בשטחים משותפים מגוונים על תקרת חניון יש להקפיד על גובה פיתוח סופי שיאפשר גינון ושטילת עצים בוגרים על תקרת חניון, לפחות עומק של 1 מ' של מצע גנני לשטילת עצים ושיחים.

6.13

איכות הסביבה

1. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה:
 1. תנאי למתן היתר בניה לעבודות החפירה ו/או ההקמה, יהיה הכנת נספח לביצוע עבודות עפר אשר יוגש לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יוכן על בסיס תכניות מפורטות ויכלול אמצעים למניעת פגיעה נופית ומפגעים סביבתיים, לרבות אבק ורעש.
 2. לפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי בשטח, תסומן רצועת העבודה, הכוללת את השטחים שבין קווי הדיקור ביתדות וסרטים לכל ארכה. שטחי ההתארגנות יסומנו ביתדות ובסרטים בצבע שונה. לאחר סימון השטח יערך סיור בהשתתפות אדריכל ומפקח מטעם קק"ל לאישור הסימון. העבודה תתחיל רק לאחר גידור באיסכורית בגובה 2 מ' של שטח העבודה.
 3. עבודות עפר ייעשו אך ורק בתוך רצועת העבודה המאושרת שתסומן לפני ביצוע העבודה.
 4. לא ישפכו עודפי עפר מחוץ לשטח רצועת העבודה.
 5. לא תושלך פסולת בנייה, חומרי בנייה, מערומי עפר וכיו"ב, מחוץ לתחום העבודות.
 6. לא תורשה תנועה של כלי רכב כבדים אלא על הדרכים המוסדרות באתר העבודות.
 7. על מנת למנוע חריגות מרצועת העבודה בקטעי מילוי, יש לבנות קירות או מסלעות במקומות המסומנים בתכנית לפני תחילת המילוי.
 8. עודפי עפר ופסולת הבניה מגבולות התכנית יפוננו לאתר פינוי מאושר על ידי עיריית ירושלים.
 9. גריסת חומר לצרכי ויסות ומיחזור בתחום התכנית תבוצע בהתאם לתנאים מיוחדים שיוכנו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, במסגרת התנאים להיתר בניה.
 10. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא סלילת דרך עפר שתאפשר מעבר משאיות וכלי רכב כבדים מכיוון צומת אורה לשטח התכנית.
 11. אתרי התארגנות ואתרי עירום עפר יותרו בשטחים המסומנים בתשריט ובכל שטח אחר המסומן כשצ"פ, מבנה ציבור או דרך ציבורית, ובתנאי שיעמדו בהנחיות הסביבתיות שבהוראות התכנית.
2. מניעת מטרדי רעש ורעידות:
 1. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון (ובפרט לעבודות החפירה), הכנת נספח אקוסטי לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
 - הנספח האקוסטי יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 2. תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות, יוכן נספח ביצוע בנושא רעידות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.13

איכות הסביבה

3. מניעת מטרדי אבק :

1. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
2. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של איזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.
3. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.
4. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק.

6.14

איכות הסביבה

1. הוראות למזעור פגיעה במערכת האקולוגית :

1. שימור רצועת חיץ בגבול התכנית הדרומי. מומלץ כי על גבול הבינוי ישמרו רצועות עצים, ככל האפשר ובכפוף להוראות כיבוי אש, לצורך מיסוך ויזואלי של הבינוי.
2. איסוף והעתקת גיאופיטים וצמחים ייחודים בכל שטח התכנית. הפקעות והזרעים ישמשו לשיקום שטחים פגועים ולמטרות גינון במסגרת השטחים הציבורים הפתוחים.
3. עבודות הפיתוח באיזורים בעלי ערכיות גבוהה יבוצעו לאחר חישוף פני הקרקע העליונים ושמירתה. באיזורים סלעיים ניתן לשמור גושי סלע. כלל החומר ישמש לשיקום שטחים מופרים ולשיחזור בתי גידול טבעיים במסגרת השצ"פים.
4. טיפול בצמחים פולשים אחרי סיום העבודות יהיה המשך לטיפול שבוצע טרם העבודות ובזמן ביצוען.
5. טיפול במינים פולשים יכלול את כל השטחים שנפגעו במסגרת העבודות.
6. ניטור וביעור צמחים פולשים כחלק מתחזוקת התשתיות : זיהוי מוקדם של נבטים וצמחים צעירים של מינים פולשים וטיפול מיידי המונע התבססות מינים פולשים בשטחים שנפגעו במהלך העבודות. יש לטפל באופן מידי בריכוזי הנבטים ובצמחים צעירים שהתגלו בשטח, לפי השיטות המתאימות למין. מומלץ להשתמש בשיטות סלקטיביות, ידניות או כימיות ממוקדות, כדי לא להפר את תהליכי השיקום של השטח.

2. בתאי שטח מס' 201 :

1. היתר בנייה ילווה במסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית העירונית.
2. איכות אוויר- במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.
3. שפכים- שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.
4. ריח- לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה.
5. רעש- מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר, 1990) הן בתוך האזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני הציבור רגישים לרעש בסביבה.
6. מקורות אנרגיה- יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה בלתי מתכלה בלבד.
7. חומרים מסוכנים- ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.

6.14

איכות הסביבה

3. בתאי שטח מס' 521, להקמת המערכת איסוף אשפה הפניאומטית :

1. יש לקבוע את נקודת יציאת האוויר מחדר האשפה ואופן הטיפול בריחות באופן שלא ייגרמו מטרדי ריח בסביבה.
2. חדר האשפה יתוכנן עם בידוד אקוסטי, ומשתיקים למערכות, למניעת רעש.
3. חדר האשפה יצויד במכולה לפסולת יבשה.
4. יש לתכנן שתי דחסניות שאינן נתיקות, מחוברות למערכת ומוזנות אוטומטית באמצעות רמפה.
5. פינוי המכולה המלאה יבוצע, ככל האפשר, ללא צורך בניתוק צינור ההזנה.
6. יובטח כי הצנרת אינה מהווה מקור רעש לדיירים בעת פינוי אשפה.
7. עובי הצנרת וסוג המתכת יוגדרו בצורה שניתן יהיה לקבוע קיים ארוך ככל האפשר.



6.15

איכות הסביבה

סימון בתשריט : רצועת מתע"נ

1. הקמת המתע"ן :

1.מסמך הביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמת המתע"ן יתייחס לכל קטע נשוא הבקשה להיתר, הרשאה או הודעה לתחילת עבודות, ויכלול, בין השאר, את הנושאים הבאים :

1. מיקום שטחי ההתארגנות.
2. הפעלת מערכות מכניות לאספקת אנרגיה.
3. שינויים בתנועה הקשורים ישירות לשלב ההקמה.
4. מפגעי אבק והאמצעים למניעתם, לרבות אבק מרחף ותחמוצות חנקן. תוגש תכנית לניטור אוויר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שתתייחס בשלב ההקמה למדידות ריכוזי אבק מרחף ותחמוצות חנקן.
5. מפגעי רעש מכל מקורות הרעש לרבות כתוצאה מהפעלת ציוד הבניה.
6. פירוט השיטות המוצעות להקטנת מטרדי רעש לרבות שימוש במתרסי רעש ניידים, תכנון פעולות ההקמה, שיטות עבודה שקטות וכד'. תוגש תכנית לניטור רעש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולמשרד להגנת הסביבה.
7. מפגעי רעידות וממצאי הסקרים המקדימים.
8. מפגעי קרינה מצידוד עבודה שיופעל וממתקני חשמל ועמידתם בדרישות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
9. השפעות על תפקוד הרחוב ועל הגישות למבנים בשלבי ההקמה.
10. אתרים לסילוק עודפי עפר ופירוט מסלולי נסיעת משאיות המפנות את עודפי העפר.
11. התייחסות לדרכים למניעת נזקים לנוף בזמן העבודה, תחום העבודה, גדרות הגנה, כניסה ויציאה משטח העבודה וכד'.
12. דרכי הטיפול בתלונות התושבים במהלך העבודות.

2. הקמת המתע"ן :

2. מסמך הביצוע למניעת מפגעים בשלב ההפעלה ייערך בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה של העירייה. המסמך יפרט את ההשפעות הסביבתיות הצפויות והאמצעים למניעתם על בסיס פרטי תכנון ונתוני הציוד המעודכנים. המסמך יתייחס, בין השאר, לנושאים הבאים :
1. רעש, רעידות וחריקות : דו"ח אקוסטי מפורט אשר יקבע את מפלסי הרעש והרעידות במבנים הסמוכים לקטע, לרבות טיפול בחריקות, ולרבות תכנית לניטור רעש ורעידות.



6.15

איכות הסביבה

סימון בתשריט : רצועת מתע"נ

במקומות שבהם תסקיר ההשפעה על הסביבה ציין כי קיים חשש לחריגות במפלסי הרעש, יינקטו באחד מהאמצעים הבאים להפחתת הרעש :

1. הגבלת מהירות הרכבת.
2. פתרונות הנדסיים לשיכוך הרעש.
3. מיגון דירתי.

2. שדות אלקטרומגנטיים : יוגש דו"ח חיזוי מערכות חשמל, תחנות מיישרים. יוצגו היתרי סוג לתחנות טרנספורמציה ותוצאות מדידות הקרינה שבוצעו בעת ההפעלה הניסיונית. יצורפו תוצאות בדיקות ברמות השדה המגנטי במהלך הפעלת הרכבת לפי מיפוי שנערך לאורך התוואי במצב קיים. עבור תחנות המיישרים תוכן חוות דעת בטיחות קרינה.

3. פירוט השימוש בחמרי בניה, לוח זמנים לביצוע והתנאים ליישום האמצעים הנדרשים.

4. תוגש תכנית ניטור אוויר שתתייחס למדידות של תחמוצות חנקן. נקודות הדיגום ימוקמו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ברחובות בהם יהיו שינויי תנועה.

5. תוגש תכנית לניטור זרמים תועים והגנה קתודית במרחק שלא יעלה על 500 מ' מתוואי המתע"ן ובדגש על מקומות בהם נמצאות תחנות דלק ותשתיות תת קרקעיות הכוללות חמרים מסוכנים. התכנית תוגש למשרד להגנת הסביבה לבדיקה, לתיאום, לליווי, לפיקוח ולאישור הביצוע בכל שלביו. הטיפול בנושא זה יעוגן במסמכי הביצוע.

6.16

ניהול מי נגר

ההנחיות מיוחדות להבטחת קום המעיינות :

1. תוכנית ההחדרה תתבצע רק לאחר שיובטח כי החדרת המים בחללים שיאותרו איננה מסכנת את המבנים והתשתיות של התוכנית.
2. במידה ויאותר חלל קרסטי משמעותי במהלך הבנייה (מחוץ לאזורי השצ"פ או כזה שלא אותר בסקר המקדים) יש לנסות ולבצע מילוי של החלל על ידי חומר שיאפשר המשך חלחול מים לתת הקרקע. זאת כמובן ללא יצירת סיכון למבנים ותשתיות קיימים ומתוכננים.
3. מומלץ כי באזורים בהם נדרש מילוי קרקע, הוא יעשה על ידי חומרים שיאפשרו המשך חלחול מי נגר אל תת הקרקע, זאת כמובן ללא יצירת סיכון למבנים ותשתיות קיימים ומתוכננים.
4. יתוכנן ויבוצע איסוף, ניתוב עילי והזרמת נגר עילי באזור הסמוך למעיינות. יש לנסות ולמנוע זרימות של נגר עילי מזוהם אל המעיינות.
5. יישום התוכנית יעשה בתיאום עם פארק עמק רפאים ורטה"ג.
6. יש להבטיח שמירה על רדיוסי מגן כנדרש על הנחיות משרד הבריאות.

6.17

תנועה

תנועת הולכי רגל :

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

רוחב רצועות הליכה לאורך הרחובות, רוחב שבילים, מעברים, קולונדות, מעברי חציה וכיוב' יותאם להיקף השימוש החזוי בהם. ולא יפחת מהרוחב הדרוש עפ"י ההנחיות לתכנון רחובות עירוניים ואיזורי מיתון תנועה.

תנועת אופניים :

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

6.17

תנועה

תנועת האופניים תופרד מתנועת רכב מנועי ע'פ עוצמת התנועה החזויה ומהירותה. חניון במבנה או בתא שטח המיועד לשימוש כבית ספר, מתנ"ס ומבנה תעסוקה יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם באופן שיבטיח כי הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. חניון במגרש לתעסוקה יכלול מקלחות, מלתחות, תאים/חדרים ליבוש בגדים, והכל לשימוש רוכבי האופניים. כל זאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, או בהתאם להנחיית מהנדס הרשות המקומית ו/או מי מטעמו בהעדר תקן שכזה.

6.18

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
2. הכניסה לחניונים תהיה כפי שיאושר בנספח מס' 2, גיליון מס' 2.1 נספח הבינוי ופיתוח.
3. החניה בשטח המגרש תהיה תת קרקעית, ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו בדבר שטחים והיקפי בניה, שטחים מגוונים, בתי גידול לנטיעות, אמצעי השהית מי נגר וכיוב'.
4. תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור חניה לפי התקן.

6.19

תשתיות

1. תברואה ואצירת אשפה :
 1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם עיריית ירושלים על פי השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התוכנית, לרבות בחינת פינוי אשפה פנאומטי כתנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בתחום התכנית.
 2. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים.
 3. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש.
 4. תותר הקמת מערכת איסוף אשפה פנאומטית, באישור מהנדס העיר וע"פ בדיקת היתכנות מוקדמת, אשר תאפשר הפרדה בין זרם יבש לרטוב.
 5. תותר הקמת מתקני מחזור בשטחים ציבוריים.
 6. במגרשי מסחר ותעסוקה תהיה הפרדה בין אשפה "רגילה" לקרטונים. יותרו דחסי אשפה.
- יותר מעבר של צנרת מים וביוב בצמוד לגבולות המגרש.

2. חשמל :

1. קיימים בתחום התכנית שני קווי מתח עליון. הקווים יועתקו או יוטמנו לתוואי אחר בתיאום ואישור חברת חשמל, הרשות לפיתוח עמק נחל רפאים, הרשות המקומית. הערה : במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן. הכול עפ"י אישור הרשות המקומית וחח"י.
2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלי חשמל מתח נמוך אלו ואין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מאת בעל רשיון החלוקה.
3. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל, בשטח התכנית, ימוקמו בשצ"פים ו/או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור ו/או בייעוד של מתקנים הנדסיים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובתשריט.
4. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

תשתיות	6.19
<p>בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>5. התאורה באזורי הבינוי המשיקים לשטחים טבעיים תתוכנן כך שלא תתבצע הארה ישירה מחוץ לתחום הבינוי ובהתאם להמלצות לתכנון תאורה של רשות הטבע והגנים.</p> <p>6. חדרי שנאים :</p> <p>1. חדרי השנאים ימוקמו על פי דרישת חברת החשמל לעת היתר הבנייה.</p> <p>2. חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו האפס.</p> <p>3. תותרנה הקמת תחנות שנאים בשצ"פים ובמגרשים למגורים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לכל בניין בתכנית יהיה העברת התכנית לחברת חשמל לצורך קבלת התייחסותם.</p> <p>3. תקשורת :</p> <p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבניינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. במידה וידרשו ארונות נוספים או מתקנים עיליים נוספים, הארונות ימוקמו בתחום מגרשי הבניה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים והמתקנים שגובהם אינו עולה על 70 ס"מ במדרכות בתחום רצועת השרות או בתוך ערוגות מגוונות בהתאם לנספח הנוף.</p> <p>4. התשתיות לרשת הטלפון תהיינה בתאום עם חברת בזק ובאישור הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>5. תשתיות הטלוויזיה בכבלים יוקמו על פי הנחיות חברת הכבלים האזורית ובתאום ואישור הגורמים המוסמכים לכך.</p>	
תשתיות	6.20
<p>1. ביוב :</p> <p>1. תנאי לקבל היתר בניה ראשון הינו הכנת תכנית חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. תשתיות הביוב בכל מתחם ומתחם יבוצעו במקביל לפיתוח המתחם. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>3. לכל מתחם שיפותח יהיה חיבור למערכת קווי ביוב פעילים ועובדים אשר יוליכו את הביוב מהמתחם אל קו הביוב המאסף הקיים בחיבור גרויטציוני ישיר.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה לעבודות תשתית ופיתוח בתחום היישוב הנו הגשת חישובים המוכיחים כי קו המאסף האזורי מסוגל להוליך את מכלול השפכים האזוריים, לרבות שפכי השכונות המתוכננות.</p> <p>5. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר למאסף ביוב גרביטציוני.</p> <p>6. הביוב היחיד שיהיה מותר להזרים למערכת התשתית יהיה באיכות ביוב סניטרי בלבד.</p> <p>7. עסקים בהם צפויים להיווצר שפכים שאינם שפכים סניטריים יחויבו בהצגת פרשה טכנית לעניין השפכים לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>8. יובטח כי לאורך כל קווי הביוב תהיה גישה לרכב תחזוקה, יותקנו דרכי ביוב לאורך קוים אשר מותקנים בשטחים פתוחים.</p>	

6.20

תשתיות

2. מים :

1. בתא שטח מס' 403 תבוצע בריכה לאגירת מים.
2. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה.
3. בשטח התכנית יותקנו ברזי כיבוי במספר, בדגם ובמקומות שייקבעו על ידי רשות כיבוי האש.
4. ברזי כיבוי יותקנו במדרכות או בתוך ערוגות מגוננות, ולא יבלטו אל תוך התחום המיועד להליכה.
5. בשטח התוכנית, בשצ"פים, ימוקמו חצרות בתיאום ואישור מהנדס בהן יותקנו מפחיתי לחץ לאזורי הלחץ השונים באישור המהנדס המקומית.

3. מערכות גז ביתי :

1. צוברי גז ימוקמו בתחום מגרשי הבניה עבור בנין אחד או מספר בניינים. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים/תאי שטח במתחם או למתחם כולו.

4. מעבר תשתיות בין מגרשים :

1. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים פרטיים למגורים וכן בתחום מגרשים המיועדים לבניני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.
2. מעבר מערכות תשתית וניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים.
3. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.

5. הוראה לתיאום תשתיות :

1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6. קו מתח עליון :

1. מסומנים בתשריט קווי מתח עליון לביטול. לא יבוטל קו מתח עליון עד לביצועו של קו מתח עליון חדש.
2. העתקת קווי מתח העליון תתבצע בהתאם לתכנון מפורט של חברת החשמל ובאישורו.
3. אחזקת הקווים מחייבת הקפדה על צמחיה נמוכה לכל אורך התוואי מחשש מפני שרפות העוללות לסכן קווים וכן כדי למנוע התפרקויות מתח או הארקה דרך הצמחיה.
4. תוואי קווי מתח העליון עובר בשטחים נופיים ועל כן יעשה שימוש רב ככל שניתן בדרכים קיימות או בשבילי עפר קיימים. חלק מהדרכים יידרש לשפר לצורך עבירת כלים כבדים. דרכי הגישה יקבעו בתאום מלא עם חברת החשמל, רשות הטבע והגנים, ו-----

6.21

זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.21

זיקת הנאה

2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר ברגל הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.22

תשתיות

סימון בתשריט : רצועת מתע"נ

הקמת המתע"ן :

1. מרחק קווי המים מהמסילה ייקבע באופן שקווי המים לא ייפגעו מהשפעות חשמליות/קורוזיות של זרמי החשמל מהרכבת הקלה. על מגיש הבקשה להיתר להמציא לאישור חב' הגיחון מסמכים ואישורים טכניים לגבי מרחק ההשפעה תוך התייחסות ברורה למרחק המינימלי ולהשפעת הרעידות על צנרת המים.
2. לאחר הפעלת הרכבת הקלה, על אחריותו של מגיש הבקשה להיתר להתקין נקודות בדיקה להשפעות הרכבת הקלה על הצנרת ובמידה ויתגלו השפעות שליליות, על מגיש הבקשה להיתר לדאוג למגוונים הדרושים.
3. אספקת החשמל למערכת הסעת המונים מסילתית תעשה בתאום עם חברת החשמל לישראל.
4. מיקום חציית המסילה למעבר תשתיות חשמל תת-קרקעיות קיימות ומתוכננות ייקבעו לעת היתרי הבניה בתאום עם חברת החשמל.
5. מגיש הבקשה להיתר יעתיק את תשתיות חברת החשמל (עליות ותת-קרקעיות), באם הדבר דרוש, לדעת חברת החשמל, לפנות תוואי למסילת הרכבת או למנוע את סיכון תשתית חברת החשמל.
6. מגיש הבקשה יתקין מערכות הגנה במתקני הרכבת הקלה, למניעת הפרעות למערכות חשמל קיימות בהתאם לדרישות חברת חשמל.

6.23

פיתוח תשתית

סימון בתשריט : רצועת מתע"נ

מערכת איסוף אשפה פנאומטית :

1. תותר התקנת מערכת איסוף אשפה פנאומטית לכלל שטח התכנית.
2. במסגרת הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 כמפורט בסעיף 6.2, יותר לוועדה המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פנאומטי במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו, ובשטחים הציבוריים שלה.

6.24

שמירה על עצים בוגרים

העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט התכנית. נספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית זו כולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה ; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח תחולתם מחייבת.

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתנאי השטח הכוללים עצים לשימור, יתוכננו המבנים וקומות המרתף באופן שיאפשר המשך קיום העץ.

6.25

עתיקות

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

6.25

עתיקות

מרשות העתיקות.

6.26

פסולת בניין

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

6.27

קולטי שמש על הגג

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

6.28

דרכים

1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
2. לאורך הרחובות יותקנו מפרצי אוטובוסים, מקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת.
3. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה לבעלים פרטיים, והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן למעט המפורט בסעיף זה.
4. דרך לביטול:
לא תבוטל דרך המסומנת בתוכנית זו לביטול עד לביצועה של דרך חלופית ופתיחתה לתנועה.
עד לפתיחתה של הדרך החלופית לתנועה, יחולו על הדרך המבוטלת כל הוראות הדרך המאושרת על פי סעיף 4.11.

6.29

הוראות בזמן בניה

- כללי:
1. חריגה מגבולות מתחמי הבניה, ו/או המגרשים כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', תהיה באישור הרשות המקומית, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית. הגישה לאתר תתבצע, ככל הניתן, בתוואי דרכים מאושרות ולא דרך השטחים הפתוחים.
 2. בגבול המגרשים לפיתוח הגובלים במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות זמניות אטומות מפח/איסכורית, בגובה של כ-2 מ', שימנעו דרדור אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ, ביצוע הגדר כמפורט בהיתר הבניה, יהיה תנאי לתחילת העבודה.
 3. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות.
 4. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת נזק למדרונות.
 5. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפנו באופן שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי.
 6. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.
 7. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה (16 ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) - התש"ל 1970.
 8. מהנדס הרשות המקומית יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים.
 9. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

אתרי וויסות זמניים :

1. בתאי שטח מס' 501, 605 ו 617 מותר להפעיל אתרי וויסות זמניים לטיפול, אחסון ושיווק של עודפי עפר שמיוצרים בתחום התכנית.
2. אתר וויסות יכול לכלול גם תחנת מעבר לפסולת בניין.
3. אסורה הקמת אתר וויסות או שפיכה של עודפי עפר בשטחים פתוחים שמיועדים לשימור: יער, עתיקות, שטחים פתוחים, או שצ"פים אקסטנסיביים.
4. אתרי הוויסות יפותחו במקומות ובשלביות שקבע נספח 12, גיליון 12.1. בסמכות הרשות המקומית.
5. באתר ויסות יתאפשרו השימושים והתכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בניין, עירום ואחסון זמני של עודפי עפר, מתקנים למיון והשבחה כגון: נפות ומגרסות, אמצעים לבדיקות איכות לסוג החומר, שטחי התארגנות ולוגיסטיקה: משרדים, ביתן שומר, שירותי עובדים, דרך גישה, מאזני משקל, גדר, שער, תאורה, וגנראטור לאספקת חשמל, קו מים ואמצעים להרטבה ולמניעת אבק כגון: ממטרות.
6. היתר בנייה לאתר וויסות/תחנת מעבר לפסולת יכלול:
 1. מפה מצבית ועליה סימון גבולות האתר, מיקום המבנים והמתקנים, גדרות ושערים ותשתיות מים, חשמל וביוב לעובדים.
 2. שטח עירוני העפר וגובהם המקסימאלי. גובה ערמה לא יעלה על 10 מ'.
 3. הסדרת פתרונות הניקוז, ומניעת היווצרות סחף עפר, קרקע ובוצ למחוז לשטח האתר.
 4. סימון דרכי הגישה ופתרונות התנועה.
 5. קביעה מחייבת למועד סיום פעולת האתר.
 6. הנחיות להשבת השטח לייעודו בתכנית ולשיקום מפגעים בסביבת האתר, ככול הנדרש.
7. אכלוס מגרשים גובלים למגורים ולמוסדות ציבור יותנה בסיום פעולת האתר, בכפוף להנחיות הרשות המקומית.
8. תנאי לאכלוס מגורים במרחק של לפחות 100 מ' מאתר הוויסות יהיה הפסקת הפעילות של האתר והגבלות נוספות, ככול שיינתנו במסמך הסביבתי ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
9. הנחיות סביבתיות:
10. מסמך סביבתי, המפרט אמצעים למניעת מפגעים ומטרדי אבק ורעש, שיוכן לפי הנחיות ובאישור היחידה הסביבתית שורק.
11. האתר יגודר בגדר היקפית אטומה בגובה של לפחות 2.0 מטר. הכניסה לאתר תהיה דרך שער כניסה מבוקר.
12. עמידה בתקנות למניעת מפגעים.
13. מהנדס הרשות המקומית יוכל לאשר עבודה בשעות הלילה לאחר שנבחנו ההיבטים הסביבתיים ונמצא שלא נגרמת הפרעה לשימושים סמוכים ולאקולוגיה.
14. המשרד להגנת הסביבה/היח' הסביבתית האזורית יוכלו לחייב את מפעיל האתר לבצע ניטור לבדיקת רעש ואבק, ולדרוש נקיטת אמצעים למזעור מפגעים, כגון:
 15. אמצעי השתקה אקוסטיים ומתזי מים במגרסות ובנפות
 16. סלילה או הרטבה של דרכים, משטחי עבודה וערמות אחסון
 17. טיאוט ושימוש בשרוולים.
 18. אין לאחסן, לטפל ולתדלק כלים בתחום האתר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26



הנחיות מיוחדות	6.31
<p>1. בנקודה המסומנת באות A בתשריט : נ.צ.מ 214627.3/628598.11 גובה מקסימלי - 89.4 מטר מעל פני השטח, 872 מטר מעל פני הים.</p> <p>2. בשטח המסומן באות B בתשריט יוגבל גובה הבינוי ל-25 מטר מעפ"ש (ר' מפה בנספח א'): 213933/628549 213986/628505 213932/628426 213874/628472</p> <p>3. בשטח המסומן באות C בתשריט יוגבל גובה הבינוי ל 834 מ' מעל פני הים : 214502/628825 214374/628820 214148/627918 214251/627896 214304/627928</p> <p>4. בנקודה המסומנת באות D בתשריט : נ.צ.מ 214377/628613 הגבלת גובה ל-15 מטר מעל פני השטח.</p> <p>5. מבנים מעל 50 מטר מעפ"ש יועברו לח"מ לקבלת הנחיות סימון בהיבט בטיחות טיסה.</p> <p>6. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, (כולל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים).</p> <p>7. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>8. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות : 1. בפקס למספר : 03-6065954, או במייל : air21@idf.gov.il . 2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866.</p> <p>9. תוקף אישור זה הינו לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתו. בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתנו, אלא אם כן ניתן תוקף לתכנית בתקופה זו.</p> <p>10. הנחיות מיוחדות להקמת המתע"ן : 1. צוות מקצועי מלווה : הרכבו של הצמ"מ יהיה כקבוע בתמ"מ/ 29/1 . 2. הצמ"מ יקבע בתחילת עבודתו את נוהלי העבודה וסדריה לרבות קביעת מועדים לקבלת החלטות ונוהל המצאת מסמכים.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.32
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.33
<p>1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר</p>	

6.33

חלוקה ו/ או רישום

הוועדה המקומית.

2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

4. בעת רישום הבית המשותף תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח מבני הציבור בתא שטח מס' 102, 103, 104, 105, 106, 113, 114, 119, 121, 135, 136, 137, 140 ו 203.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה.