

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

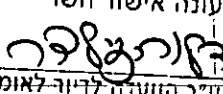
משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
25.07.2012

נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 12032
שם תוכנית: שכונת מגורים חדשה, מורדות משואה, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוכחת שיטה) התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז ירושלים</p> <p>הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 9.5.12</p> <p>לאשר את התוכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>  יו"ר הוועדה לדיור לאומי </p> </div> <p style="text-align: center;">תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית "מורדות משואה" מפרטת, מסדירה ומאפשרת פיתוח של קרקע המיועדת ע"פ ת.מ.מ. 1 לפתוח עירוני וזאת במטרה להקים שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 493 יח"ד. הקרקע המוצעת לפיתוח נמצאת בתווך שבין גן החיות הקיים והרחבת גן החיות המיועדת לבין שכונת "גבעת משואה" הבנויה על גב הרכס. השטח הינו טבעי ואינו מפותח במצב הנוכחי. הבנייה והפיתוח המוצעים צריכים להתמודד עם שפועי קרקע גדולים אבל בתמורה תוצרנה יחידות מגורים איכותיות, הפונות לדרום, לעבר הנוף הפתוח של גן לאומי ונחל רפאים כאשר לכולן נגישות לשטח חוץ ולמרביתן אפילו נגישות ישירה לקרקע. התכנית יוצרת תוואי לינארי המאפשר מסלול הליכה או רכיבה באופניים אשר בקצהו ישנה גישה אל הטבע ואל הפארק הלאומי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
שכונת מגורים חדשה, מורדות משואה	12032	מספר התוכנית
	171.024 דונם	1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	01	1.3 מהדורות
	10.07.2012	מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה
תוכנית מתאר מקומית	כן	1.4 סיווג התוכנית
	ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
	לייר	לפי סעיף בחוק
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		היתרים או הרשאות
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.		סוג איחוד וחלוקה
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216205 קואורדינטה X
628256 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח הקרקע שבין גן החיות ובין שכונת גבעת משואה ע"ג המורדות הדרומיים והמזרחיים של שכונת גבעת משואה, בירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית ירושלים גבעת משואה ל"ר ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30422	מוסדר	חלק מהגוש	-	26
30425	מוסדר	חלק מהגוש	-	3
30426	מוסדר	חלק מהגוש	-	2
30427	מוסדר	חלק מהגוש	11,41,48,50,54,55	14,44,49,51,52
30431	מוסדר	חלק מהגוש	-	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5322	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5322 ממשיכות לחול.	י.פ. 4912 עמ' 4513	21.08.2000 י' באב תש"ס
5038	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 5038 ממשיכות לחול.	י.פ. 4809	14.10.1999 ד' בחשוון תש"ס
5038 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 5038 ממשיכות לחול.	י.פ. 5164	6.03.2003 ב' באדר ב' תשס"ג
3730	שינוי	תכנית זו משנה רק את סעיף 09 בהוראות תכנית 3730 "הוראות למניעת מפגעים סביבתיים". כל יתר הוראות תכנית מס' 3730 ממשיכות לחול.	י.פ. 3828	27.12.1990 י' בטבת תשנ"א
2935 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 2935 ממשיכות לחול.	י.פ. 3932 עמ' 213	17.10.1991 ט' בחשוון תשנ"ב
62 תכנית המתאר של ירושלים	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר 62, לרבות השינויים לה, ממשיכות לחול.	687	16.07.1959 י' בתמוז תשי"ט

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדר' דורון חוק	10.07.2012	1	36	לי"ר	מחייב	✓ הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אדר' דורון חוק	10.07.2012	1	לי"ר	1:1,250	מחייב	✓ תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	רחל ויגור - ורד סינגר אדריכלות נוף בע"מ	04.07.2012 10.07.2012	2	לי"ר	1:1,250 1:500	מחייב חלקית (מפלסי ה00 בתכניות- מחייבים)	✓ נספח מס' 1: נספח בינוי ופיתוח- גליון 1.1: תכניות גליון 1.2: חתכים
	ו. מחוזית	אדר' דורון חוק	06.06.2012 21.06.2012	2	לי"ר	1:200	מנחה	נספח מס' 2: בנייני מגורים טיפוסיים- גליון 2.1: טיפוס A גליון 2.2: טיפוס B
	ו. מחוזית	אינג' מיכאל נקמן ר.ע.ם הנדסה	01.07.2012	1	לי"ר	1:750	מנחה	נספח מס' 3: נספח דרכים, תנועה וחניה
	ו. מחוזית	רחל ויגור - ורד סינגר אדריכלות נוף בע"מ	08.07.2012	1	לי"ר	1:100 1:250 1:2,000	מנחה	נספח מס' 4: נספח נוף
	ו. מחוזית	תה"ל	08.07.2012	1	19	1:2,500	מנחה	נספח מס' 5: נספח יקוז ושימור מי נגר
	ו. מחוזית	תה"ל	01.05.2010	לי"ר	60	לי"ר	מחייב חלקית	נספח מס' 6: נספח חוות דעת סביבתית
	ו. מחוזית	דטה מפ	09.07.2012	1	לי"ר	1:1,250	מחייב	נספח מס' 7: נספח איחוד וחלוקה
	ו. מחוזית	רחל ויגור - ורד סינגר אדריכלות נוף בע"מ	08.07.2012	1	לי"ר	1:1,250	מחייב	נספח מס' 8: נספח עצים
	ו. מחוזית	יוזמות תכנון וניהול סביבתי בע"מ	01.05.2011	לי"ר	40	לי"ר	מחייב חלקית	נספח מס' 9: סקר טבע עירוני
	ו. מחוזית	ד"ר יובל ברוך, רשות העתיקות ירושלים	25.02.2007	לי"ר	28	לי"ר	מחייב חלקית	נספח מס' 10: סקר ארכיאולוגי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (נ)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	pnioi@mimi.gov.il	02-5318706		02-5318888	רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ירושלים 91361	מס' תאגיד	רשות מקומית	לי"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
								מ.מ.י	לי"ר	עמליה אברמוביץ	לי"ר

1.8.2 זום בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
pnioi@mimi.gov.il	02-5318706		02-5318888	רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ירושלים 91361	מס' תאגיד	רשות מקומית	לי"ר	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6296453		02-6297680	כיכר ספרא 1, ירושלים		עיריית ירושלים			קובי סדן	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בל עניין בקרקע
pnioi@mimi.gov.il	02-5318706		02-5318888	רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ירושלים 91361	מס' תאגיד	רשות מקומית	מ.מ.י	עמליה אברמוביץ	לי"ר	לי"ר
	02-6296453		02-6297680	כיכר ספרא 1, ירושלים		עיריית ירושלים			קובי סדן	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
doron@hock.co.il	073-2223630	050-5219417	073-2223636	רח' מלכת הרוג' מלכת 9, ת"א	ח.פ. 513250175	דורית וזרון חוק אדריכלים	27249	50329887	דורון חוק	דריכל אדריכל
office@wisi.co.il	02-5670090	050-6333145	02-5670080	ז'בוטינסקי 10, י-ם	ח.פ. 557728441	רחל וינר-רוד סינר אדריכלות נוף בע"מ	40207	13245576	רחל וינר	אדריכל עף
nakman@netvision.net.il	02-9934022	054-7265087	02-9931024	אלון שבת 109	עסק מורשה 12080420	מיכאל נקמן הנדסת תנועה	05542	12080420	מיכאל נקמן	ייעץ תנועה
office@raneng.net	02-6529945	052-3320207	02-6529944	כנפי נשרים 24, י-ם	540121779	ר.ע.מ.	20616	3053631	אברי מונטה	ייעץ כבישים
office@blau-eng.co.il	02-6763081	054-6668910	02-6769284	רח' העיריית 7, י-ם	ח.פ. 512751801	א. בלאו מהנדסים בע"מ	33941	51215804	אברהם בלאו	ייעץ נויב
gustavok@tahal.com	03-6968818	052-4664455	03-6924610	אבן גבירול 54, ת"א	ח.פ. 510289747	תה"ל ת"א	-	013655410	תה"ל ת"א גוסטבו קרונברג	ייעץ סביבתי
Barecat-m@tahal.com	02-6513782	054-7724733	02-6524454	בית הדפוס 22, ירושלים	ח.פ. 510289747	תה"ל ירושלים	-	023347719	תה"ל ירושלים מאון ברכאת	ייעץ הידרולוג
orenb@datamap.com	03-7516356	054-2204705	03-7541013	הירקון 67, בני ברק	ח.פ. 511894586	נטני ושות'	570	52602984	ברני נטני	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת כ-493 יחידות מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן :

- 2.2.1 שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח-ייעור לאזור מגורים ג', למסחר, למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי, למבנים ומוסדות ציבור לדת, למתקנים הנדסיים, לדרך מוצעת, לדרך ו/או טיפול נופי, לפארק/ גן ציבורי, לשטח ציבורי פתוח ולשטח ציבורי פתוח-ייעור.
- שינוי ייעוד שטח משטח לדרך ודרך ו/או טיפול נופי לשטח ציבורי פתוח ולשטח ציבורי פתוח-ייעור.
- 2.2.2 קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים ומבנים למסחר ומוסדות ציבור בשטחים המיועדים לבניה בתכנית, בהתאם לנספחי הבנוי.
- 2.2.3 קביעת תמהיל בינוי, דיור להשכרה, גובה בניה מרבי, קווי בניין מרביים וזכויות בניה מרביות בשטחים המיועדים למגורים בתכנית :
סך זכויות הבנייה 100,000 מ"ר
493 יחידות דיור
מספר הקומות המרבי 10 קומות.
- 2.2.4 קביעת מספר הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי, קווי הבניין המרביים, שטחי הבניה המרביים והשימושים המותרים בשטחים המיועדים למבנים למוסדות ציבור ולמסחר בתכנית.
- 2.2.5 קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ושלבים והתניות לביצוע הבניה.
- 2.2.6 קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית.
- 2.2.7 ביטול קטע מדרך מאושרת.
- 2.2.8 הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.
- 2.2.9 קביעת הוראות לאופן ביצוע עבודות ההקמה וניטור העבודות למזעור הפגיעה בגן החיות.
- 2.2.10 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.
- 2.2.11 ביטול תוואי קווי חשמל מתח גבוה ומתח עליון בתכנית מאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	171.176 דונם
------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	46,200 מ"ר ✓	+ 46,200 מ"ר	0	מ"ר	מגורים
	-	493 ✓	+493	0	מס' יחיד	
	-	610 מ"ר ✓	+ 610 מ"ר	0	מ"ר	מסחר
	-	1,800 מ"ר	+ 1,800 מ"ר	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	-	360 מ"ר	+ 360 מ"ר	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
		320 מ"ר	+ 320 מ"ר	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	-	284 מ"ר	+ 284 מ"ר	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 17), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

זקת הנאה	קווי מתח חשמל	עתיקות	תאי שטח כפופים						ד"ר לביטול	תאי שטח	יעוד
			חורשות לעקירה	חורשות לשמור	עצים לעקירה	עצים להעתיקה	עצים לשימור	טיילת			
		01,11	01,02,03 04,10		01,02,03, 04,10				01,02,03,04,10,11		מאגרי ג'
		21	21,22			21			21,22		מסחר
	30		30						30		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
			31,32						31,32		מבנים ומוסדות ציבור לתרבות, פנאי ודת
			40,41,42						40,41,42,43,44		מתקנים הנדסיים
			100		100				100,109		פארק/גן ציבורי
101A	105	101	101,105 106,113	101	101,106	101	101,113	101	101,105,106,113		שטח ציבורי פתוח
	110,111	110,111	110,111	108,110, 111,112	111	108,110, 111,112, 113		108,110, 112	108,110,111,112		שטח ציבורי פתוח- ייעור
			201,202 204	202					201,202,204		דרך מאושרת
	200	200	200,205,206		200	200	203		200,203,205,206		דרך מוצעת
			210	210	210				210		דרך ואו טיפול נופי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
25.74%	44,025		
0.68%	1,155		
2.93%	5,006		
0.81%	1,386		
0.28%	486		
12.82%	21,933		
3.30%	5,652	6,775	4.0%
2.40%	4,112	1,494	0.9%
15.92%	27,228	22,285	13.0%
31.86%	54,468	140,470	82.1%
3.26%	5,573		
100.00%	171,024	171,024	100%

יעוד	סה"כ
מגורים ג'	דרך מאושרת
מסחר	דרך ואו טיפול נופי
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	שטח ציבורי פתוח
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות, פנאי ודת	שטח ציבורי פתוח-ייעור
מתקנים הנדסיים	פארק/גן ציבורי
דרך מוצעת	סה"כ
דרך מאושרת	
דרך ואו טיפול נופי	
שטח ציבורי פתוח	
שטח ציבורי פתוח-ייעור	
פארק/גן ציבורי	
סה"כ	



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
	1. עיצוב אדריכלי:
א.	<p>בתאי שטח מספר 01,02,03,04 בנייני המגורים יבנו כך שהחזיתות הדרומיות שלהם מדורגות בהתאם למפורט בנספחים מס' 1- נספח בנוי ופתוח (גליונות מס' 1.1, 1.2) ונספח 2- בניינים טיפוסיים (גליון מס' 2.1). לפחות 5 הקומות התחתונות בכל בניין תדורגנה בכל קומה וקומה לכל רוחב חזית הבניין. עומק הדרוג יהא בעומק של לפחות 3.0 מטר.</p>
ב.	<p>בתאי שטח מספר 10,11 בנייני המגורים יבנו כך שהחזיתות הדרומיות שלהם מדורגות בהתאם למפורט בנספח מס' 1- נספח בנוי ופתוח (גליונות מס' 1.1, 1.2), ונספח מס' 2 – בניינים טיפוסיים (גליון מס' 2.2). הבניין יהיה מדורג באופן כזה שלפחות 30% מהחזית הדרומית תדורג לפחות כל 2 קומות בנסיגות של לפחות 3.0 מטר.</p>
ג.	<p>בכל אחד מתאי השטח המיועדים למגורים, מספר 01,02,03,04,10,11, לפחות 20% מיחידות הדיור ייבנו כדירות קטנות בשטח דירה מירבי של 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p>
ד.	<p>20% מכלל הדירות בתוכנית ייקבעו כדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים. מחצית מדירות אלו יהיו דירות קטנות בשטח דירה מירבי של 80 מ"ר (כולל ממ"ד). הוראה זו היא הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.</p>
ה.	<p>גובה מבנה כמצוין בסעיף 5 "טבלת זכויות והוראות בניה" קובע את המפלס המירבי של קצה המעקה הבנוי של גג קומות המגורים.</p>
ו.	<p>מעבר למספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה שבסעיף 5 תותר בנייתה של קומה חלקית בשטח מירבי של 20 מ"ר אשר ימנה במניין זכויות הבניה וזאת לצורך יציאת המדרגות לגג. גובהה של היציאה לגג אפשר שתחרוג בעוד 1.5 מטר נוספים מעל לגובה המירבי המצוין בטבלה שבסעיף 5.</p>
ז.	<p>גובה המבנים, כולל מתקנים טכניים ומעקה גג, לא יעלה על גובה מפלס הרצפה של קומת הקרקע בבניין הקיים מצפון ובסמוך לבניין החדש המוצע בתכנית זו.</p>
ח.	<p>מאחר וגגות הבניינים מהווים "חזית חמישית" הנצפים מגבעת המשואה תחולנה ההוראות הבאות: הגגות יהיו שטוחים. הציוד על גבי הגג: קולטי השמש, דוודים, מערכות מיזוג אוויר ואנטנה ימוקמו בצפיפות המירבית האפשרית, תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתם. תוכנית ארגון הגג ופתרונות ההסתרה של המערכות על הגג תהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ט.	<p>בתאי שטח מספר 01,02,03,04, בצדו הצפוני של הגג יושארו בכל בניין חטיבה אחת רצופה לפחות 80 מ"ר של שטח פנוי מרוצף ומגונן אליו אפשרית גישה נוחה לדיירים באמצעות חדר המדרגות המשותף.</p>
י.	<p>העיצוב והתכנון האדריכלי של מבני המגורים יכלול אלמנטים אקוסטיים להפחתת הרעש מגן החיות ומקורות אחרים. תכנון האלמנטים ייעשה בשיתוף עם יועץ אקוסטי.</p>
יא.	<p>תקן חניית אורחים (מחוץ למגרשי המגורים) יהיה על פי תקן חניה ארצי של משרד</p>

<p>התחבורה, בהיקף מינימום של 15% מסה"כ כמות מקומות החנייה התקניים המתוכננים בשטחי המגרשים הפרטיים, או כפי שיעודכן מעת לעת.</p> <p>יב. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל ללא מגבלה כלשהי בחניונים התת-קרקעיים המשותפים לכל קבוצת מגרשים. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה לכל מגרש בשטח התוכנית.</p> <p>יג. הכניסות לחניונים תהיינה בהתאם למופיע בנספחי התנועה והחניה המצורפים למסמכי תוכנית זו. חריגה מהאמור לעיל תותנה באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p>	
2. הוראות פיתוח לתאי שטח מספר 01,02,03,04 :	
<p>א. בחזית מגרשי המגורים, בגבול המגרש הגובל ברחוב ועד ל- 3 מטר לתוך המגרש תחולנה ההוראות הבאות: המרווח הקדמי יהווה רצועה מגוננת על קרקע טבעית, לצורך החדרת נגר עילי לקרקע. ברצועה הנ"ל יש לטעת עצים בוגרים בקוטר גזע של 3" לפחות בכמות של לפחות עץ אחד על כל 10 מטר של חזית מגרש.</p> <p>ב. גדרות בנויות, קירות תמך ושאר האלמנטים המתלווים לבניינים יהיו מאבן חאמי. הפוגות יהיו ללא כיחול. הקירות יסתיימו בקופינג וניקוזם יהיה נסתר.</p> <p>ג. מבני עזר כגון חדרי אשפה, ארונות סעף ושעוני מים ימוקמו כחלק מקירות הפיתוח בגבול, תוך עדיפות למיקומם בחזית שאינה פונה לרחוב.</p>	
3. הוראות פיתוח לתאי שטח מספר 10,11 :	
<p>א. במרווח הבניה הקדמי במפלס הרחוב יש לגנון בכל מגרש לפחות שתי חטיבות שטח שלא יפחתו מ-50 מ"ר כל אחת. במרווח הבניה הקדמי יש לטעת עצים בוגרים בקוטר גזע של 3" לפחות, בתוך ארגזים בנויים בנפח של 1.0 מ"ק אדמה לפחות לכל עץ ובכמות של לפחות עץ אחד על כל 10 מטר של חזית מגרש.</p> <p>ב. בתא השטח המסומן בתשריט במספר 10 וכן בתא השטח המסומן במספר 11 תהיה הכניסה לחניה, המעברים ושטחי המסעה בתחום קומת החניה משותפים לכל בעלי הזכויות בתאי השטח הנ"ל ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי לכל היתר בניה ראשון בתחום תאי השטח מס' 10 ו-11.</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון בתא השטח 10 הנו הגשת תכנון של כל מערך החניה וכן תכנון של תא שטח מספר 10H וקבלת אישור אגף תוש"יה לתכנון.</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 11 הנו הגשת תכנון של כל מערך החניה וכן תכנון של תא שטח מספר 11E וקבלת אישור אגף תוש"יה לתכנון.</p> <p>סדר הביצוע של הבניה במגרש 10 יהיה ממבנין G לבניין A ובהתאמה במגרש 11 מבניין D לבניין A.</p> <p>ג. לא יינתן טופס 4 לבניין בתאי השטח 10 ו- 11 אלא לאחר השלמת מערך החניה ודרך הגישה המשרתת את הבניינים עבורם מבוקש טופס 4.</p>	

	4.2
שם ייעוד: מסחר	
שימושים	4.2.1
מסחר.	א.
הוראות	4.2.2
השמושים במסחר יהיו כאלה שאין בהם בכדי להוות מטרד לתושבים בבתים הסמוכים ויהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.	

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.3.1	שימושים
	מגרש מספר 30-בית ספר יסודי, גני ילדים, מעונות יום ומבני חינוך.
4.3.2	הוראות
	1. עיצוב אדריכלי:
	א. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מספר 1-נספח בינוי ופיתוח, ובתחום קווי הבניין כמצוין בתשריט. מודגש בזה כי הבינוי המפורט בנספח הנו מנחה בלבד.
	ב. צורת הגג תהיה באחת משתי החלופות: - גגות שטוחים שמרביתם נגישים לצבור ומתוכננים כהמשך טבעי של הקרקע הטבעית ע"י ניצול הטופוגרפיה המשופעת. - גגות משופעים בזווית שבין 22 ל-30 מעלות.
	ג. תנאי להיתר בניה הינו הכנת חוות דעת אקוסטית לגבי השפעות הרעש הצפוי מגן החיות הסמוך ונקיטת אמצעים למיגון אקוסטי של המבנים בהתאם למסקנות חוות הדעת. חוות הדעת תוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיה יעוגנו בבקשה להיתר.
	2. בינוי ופיתוח:
	יושם דגש על שילוב מבני הציבור בשטח הציבורי הפתוח באמצעות ניצול תנאי הטופוגרפיה כגון ע"י שימוש בשטחי הגגות כהמשך השטחים הפתוחים.

4.4 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לתרבות, פנאי ודת	
4.4.1	שימושים
א.	מגרש מספר 31 - מבנה לתנועת נוער.
ב.	מגרש מספר 32 - בית כנסת, מקווה.
4.4.2	הוראות
	1. עיצוב אדריכלי:
	א. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מספר 1-נספח בינוי ופיתוח, ובתחום קווי הבניין כמצוין בתשריט. מודגש בזה כי הבינוי המפורט בנספח הנו מנחה בלבד.
	ב. צורת גג המבנה במגרש 32 יהיה שטוח.
	ג. צורת גג המבנה במגרש 31 תהיה באחת משתי החלופות: - גגות שטוחים שמרביתם נגישים לצבור ומתוכננים כהמשך טבעי של הקרקע הטבעית ע"י ניצול הטופוגרפיה המשופעת. - גגות משופעים בזווית שבין 22 ל-30 מעלות.
	2. בינוי ופיתוח:
	יושם דגש על שילוב מבני הציבור בשטח הציבורי הפתוח באמצעות ניצול תנאי הטופוגרפיה כגון ע"י שימוש בשטחי הגגות כהמשך השטחים הפתוחים.

4.5 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.5.1	שימושים
א.	מגרשים מספר 40,41 - תחנות שנאים וחדר תקשורת ראשי לתקשורת.
ב.	מגרשים מספר 42,43 - מתקנים למערכת המים.
ג.	מגרש מספר 44 - מתקן לשמוש אגף התברואה.
4.5.2	הוראות
	א. על מנת שהמבנים הנדסיים לא יבלטו כמבנים עצמאים הנראים בשטח, המבנים למתקנים הנדסיים ישולבו במערך קירות הפיתוח באופן שלכל היותר תחשפנה שתי חזיתות שלהם ואילו שאר החזיתות תכוסנה באדמה לכל גובהן. החזיתות החשופות תחופנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ב.	במגרשים 40 ו 41, לא יותר שימוש ציבורי של קבע בגגות המבנים. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים אלו יהיה תיאום מראש ואישור מהנדס העיר.
ג.	גובה המבנים לא יעלה על 3.5 מטר ממפלס הדרך הסמוכה.
ד.	במגרש מספר 43 גובה המבנה לא יעלה על גובה אבסולוטי של 710.5 מטר.

4.6 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.6.1	שימושים
א.	שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, מתקני משחק, מתקני ספורט ודרכי גישה.
ב.	טיילת נופית.
ג.	מבני שירות למשתמשים ולאחזקה שוטפת.
ד.	מתקני מחזור.
4.6.2	הוראות
1. בינוי ופיתוח:	
א.	תוכניות הפיתוח תאושרנה טרם ביצוע ע"י המחלקה לתכנון עיר ומחלקת שפי"ע בעיריית ירושלים.
ב.	אופי הפיתוח בשטחים אלו יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף למסמכי התכנית. ראה הוראות נוספות כמפורט בפרק 6 להלן.
ג.	השטח המסומן כשטח ציבורי פתוח יפותח ברמת פיתוח אקסטנסיבית, ויכלול: הסדרת הקרקע, קירות תמך באם נדרש, נטיעות חורש ובוסתן, איזורים לפעילות פנאי ונופש, מצפורי נוף, פינות ישיבה ושולחנות פיקניק וכו' במתכונת פארק קקי"ל. הכל עפ"י תכנית מפורטת ובתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר והמחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים.
ד.	כחלק מהפיתוח הנדרש, יותווה תוואי לשתי טיילות נופיות-עליונה ותחתונה, בהתאם למסומן בתשריט ובנספחי הנוף והתנועה המצורפים. פיתוח הטיילת בהתאם למפורט בסעיף 4.6.2-טיילת/שביל, סעיף מס' 2.
ה.	תת תא שטח שמסומן כ-101A ישמש כשטח למתקני מחזור בהיקף של 100 מ"ר.
2. טיילת/שביל:	
א.	רוחב תחום הטיילת יהיה 4-8 מ' לפחות. תחום זה אשר יכלל בפיתוח הטיילת יכלול: שביל הולכי רגל המותאם לנכים ולעגלות נכים, מסלול רוכבי אופניים, שטחים מגוננים, פרגולות, נטיעות, ריהוט רחוב, רחבות תצפית וכדו'. חומרי הגמר של תוואי הטיילת יהיו אחידים לכל אורך הציר, תוך דגש מיוחד על אזורי מנוחה ומצפורים לנוף.
ב.	תוואי הטיילת יתוכנן תוך מתן דגש על שיפועים מתונים ונוחים להליכה ככל הניתן ועל פגיעה מזערית בערכי נוף וטבע. ייעשה שימוש מינימלי בריצוף של משטחים אטומים, ודגש על שימור קרקע המאפשרת חלחול מי נגר ככל הניתן.
ג.	לאורך הטיילת ינטעו עצים בוגרים מצמחיית חורש מקומי, בהתאם להנחיות מחלקת שפי"ע בעיריית י-ם. כל הנטיעות באזור הטיילת יהיו מצמחייה חסכונית במים.
ד.	בטיילת ישולבו מתקני תאורה בעלי גוף תאורה המאיר כלפי מטה, סגור בחלקו העליון וצדדיו ליצירת תאורה מקומית לטיילת. ראה סעיף 6.6.3.
ה.	פרטי ריהוט רחוב לאורך הטיילת, כגון: ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתיה, פרגולות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לאורך כל הטיילת, ע"פ סטנדרט המרחב הציבורי של עיריית ירושלים.
ו.	גדרות בנויות וקירות יבנו מאבן לקט, אבן חאמי, או אבן טבעית לא מנוסרת. הפגות יהיו ללא כיחול.

ז.	בתחום הטיילת תותר גישה מוגבלת לרכב חירום ושירות ותותר התווית דרכי שירות לתחזוקת מתקנים ותשתיות הנדסיים.
----	---

4.7	שם ייעוד: פארק/גן ציבורי
4.7.1	שימושים
א.	שטחים מגוננים ונטועים, מתקני משחק, דרכי גישה.
ב.	מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת (כדוגמת שירותים ציבוריים למשתמשים בפארק, חדרי אחסון ואחזקה לאגף שפ"ע וכדומה). מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים.
4.7.2	הוראות
א.	השטח המסומן כפארק/גן ציבורי יפותח ברמת פיתוח אינטנסיבית הנדרשת לפרק ציבורי לפי דרישות עיריית ירושלים, ויכלול: הסדרת הקרקע, קירות תמך באם נדרש, שבילים, רחבות ופינות ישיבה, פרגולות, פיתוח איזורי משחק, ספורט פנאי ונופש, מדשאות, איזורי גינון הכוללים עצים ושיחים וכו' הכל עפ"י תכנית מפורטת ובתיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר והמחלקה לתכנון עיר בעיריית ירושלים.
ב.	בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים תותר גישה מוגבלת לרכב חירום ושירות ותותר התווית דרכי שירות לתחזוקת מתקנים ותשתיות הנדסיים.
ג.	פיתוח השטח יבוצע במקביל לבניה בתאי השטח מספר 10, 11. תוכניות הפיתוח תאושרנה טרם ביצוען ע"י מחלקת הגננות.
ד.	בייעוד זה, תאי שטח מס' 109, 100, אשר מיועדים למילוי עפר, תותר הקמתה של תחנת מעבר זמנית לעודפי עפר. התחנה הזמנית תוקם ביוזמה ופיקוח מגישי התכנית כחלק בלתי נפרד מהיתרי הפיתוח ו/או היתרי הבנייה למגורים. באחריות מגישי התכנית להגדיר את גבולות השטח, ולסגור את התחנה הזמנית מיד לאחר גמר בניית מבני המגורים האחרון או עם תחילת הקמת הפארק, האחרון מביניהם.

4.8	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח-ייעוד
4.8.1	שימושים
א.	שטחים מגוננים בגינון אקסטנסיבי: נטיעות עצי חורש מקומי, שבילי טיול, דרכי גישה, אנדרטאות ופינות הנצחה.
ב.	מבני שירות למשתמשים ולאחזקה שוטפת.
4.8.2	הוראות
א.	תאי שטח מס' 110, 101 (למעט סמוך לטיילת) מיועדים לשמש כשטח נטוע ומגונן המשמש כחיץ בין שכונת המגורים לגן החיות. יודגש כי שטחים אלה לא ישמשו כשטח פתוח אינטנסיבי אלא כחיץ פתוח בלבד.
ב.	פיתוח השטח ייעשה בהתאם להנחיות בנספח הנופי המצורף למסמכי התכנית.
ג.	אופי הפיתוח יכלול הסדרת קרקע נדרשת, נטיעות של עצים מחטניים בשילוב עם עצי חורש מקומי רחבי עלים.
ד.	תיתכן התוויה של שבילי טיול, לא סלולים ולא מרוצפים, תוך שמירה על ערכי טבע ונוף קיימים באתר.

4.9	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.
4.9.2	הוראות

4.10	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל. ב. תא שטח מס' 206 ישמש באופן זמני כמגרסה.
4.10.2	הוראות

4.11	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל. ב. גינון, פיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.11.2	הוראות

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5

אזורי ת"ק	קווי בנין (מטר)				מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות ליונים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			שטח מפלס לבנייה הקובעת (8/7)	מיל מעל הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד										
	צד-שמאלי	צד-ימני	מרחק		מרחק	מרחק	מרחק						סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה						סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה
			ע"ק	ת"ק																										
0	5.0	0	4.0	4.0	4.0	3.5	7.0	2	(3) 6	21.7 (5)	55%	10.0	80	205%	16,480	4,830	350	0	3,800	7,500	8,011	01	מגורים ג'							
0	5.0	0	4.0	0	4.0	3.5	7.0	2	(4) 6	20.9 (5)	55%	10.8	72	223%	14,820	4,320	350	0	3,400	6,750	6,650	02								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	3.5	7.0	2	8	27.8	55%	12.0	80	248%	16,480	4,830	350	0	3,800	7,500	6,648	03								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	3.5	7.0	2	8	27.8	55%	12.0	60	245%	12,250	3,600	250	0	2,800	5,600	4,997	04								
5.0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	5	3	11.4	55%	12.2	133	242%	26,450	8,000	4,000	6,550	2,000	5,900	10,913	10								
5.0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	4	3	11.4	55%	10.0	68	198%	13,520	4,120	1,800	3,000	1,200	3,400	6,806	11								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	4	3	11.4	55%	10.0	493		100,000	29,700	7,100	9,550	17,000	36,650	44,025	סיכום								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	2	10.0	60%	-	-	154%	1,150	600	100	0	50	400	748	21		מסחר						
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	7.0	59%	-	-	79%	320	0	80	0	30	210	407	22								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	2	1	8.0	40%	-	-	41%	2,050	0	150	700	100	1,100	5,006	30		מבנים ומסדות ציבור לחינוך						
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	10.5	40%	-	-	50%	425	0	45	180	20	180	852	31								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	2	2	8.5	40%	-	-	67%	360	0	0	0	40	320	534	32	מבנים ומסדות ציבור לתרבות, פנאי ודת							
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	0	0	8.5	40%	-	-	43%	785	0	45	180	60	500	1,386	סיכום								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	43%	-	-	43%	63	0	0	0	0	63	146	40	מתקנים תורניים							
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	79%	-	-	79%	71	0	0	0	0	71	89	41								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	48%	-	-	48%	50	0	0	0	0	50	106	42								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	71%	-	-	71%	50	0	0	0	0	50	72	43								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	69%	-	-	69%	50	0	0	0	0	50	73	44								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	1%	-	-	1%	284	0	0	0	0	284	486	סיכום								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	5.5%	-	-	5.5%	50	0	0	0	50	0	4,669	100								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	5.5%	-	-	5.5%	50	0	0	0	50	0	904	109								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	0.18%	-	-	0.18%	100	0	0	0	100	0	5,573	סיכום								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	0.18%	-	-	0.18%	50	0	0	0	50	0	27,612	111		שטח ציבורי פתוח-ליעור						
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	3.16%	-	-	3.16%	50	0	0	0	50	0	1,581	113								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	3.16%	-	-	3.16%	100	0	0	0	100	0	29,193	סיכום	פארק/ גן ציבורי							
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	0.18%	-	-	0.18%	50	0	0	0	50	0	27,612	111								
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	3.16%	-	-	3.16%	50	0	0	0	50	0	1,581	113	שטח ציבורי פתוח							
0	5.0	0	4.0	0	4.0	0	5.0	1	1	3.5	3.16%	-	-	3.16%	100	0	0	0	100	0	29,193	סיכום								

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- (1) גובה מבנה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין עד קצה העליון של הגג המשופע.
- (2) עי"ק = על קרקע, ותי"ק = תת קרקע.
- (3) בתא שטח מס' 01 בבניינים B, C, D, E מותרת בניית 7 קומות והגובה המירבי המותר הנו 24.40 מטר.
- (4) בתא שטח מס' 02 בבניינים A, B, C מותרת בניית 8 קומות והגובה המירבי המותר הנו 27.80 מטר.
- (5) גובה הבניין, כולל מתקנים טכניים ומעקה הגג, בבנין A בתא שטח 01, ובבנין D בתא שטח 02, לא יעלה על מפלס אבסולוטי +744.80.
- (6) קו הבנין העל קרקעי הימני - לפי התשריט, והינו באלכסון; משתנה בין 4.0 מ' בפניה הימנית עליונה ל-8.0 מ' בפניה הימנית תחתונה.
- (7) שטח מבואות הכניסה למבנים לא יפחת מ-20 מ"ר.
- (8) שטח חדרי המדרגות והמבואות הקומתיות לא יפחתו מ-14 מ"ר.

6 הוראות נוספות

6.1 הוראות לעיצוב ופיתוח :		6.1
עיצוב אדריכלי :		6.1.1
א.	כל הקירות החיצוניים של הבניינים ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת הערוכה בשורות אפקיות.	
ב.	הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) או בסיתות מכונה עדין, אסורה.	
ג.	הכיחול יהיה שטוח ובגוון האבן.	
ד.	משקופי הפתחים האופקיים יהיו באבן משקוף אחת או במספר אבנים בקשת אופקית.	
ה.	עומק האבן בחשפי פתחים, במזווה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.	
ו.	אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה באורכה מהצלע הקצרה.	
ז.	אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניינים תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 8 ס"מ לפחות.	
ח.	אסורה הפניית חלונות ממ"ד לכוון הרחוב אלא אם אלה יבנו כחלון עם תריס הנגרר לתוך כיס סמוי בקיר האבן.	
ט.	בשלב התכנון המפורט של הבניינים למגורים יוטמעו אלמנטים אקוסטיים בתכנון והעיצוב האדריכלי; תנתן התייחסות להיבט האקוסטי גם בתכנון המרפסות הפונות לכיוון גן החיות במטרה להציע תכנון והעמדה מתאימים ושימוש בחומרים המצמצמים רעש.	
י.	בקשות להיתרי בנייה מתוקף תכנית זו תכללנה 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 ולבנייה.	
יא.	אסורה הפניית מתקני ייבוש לכביסה אל חזית הרחוב. מתקני ייבוש הכביסה יתוכננו באופן שיהיו מוסתרים. פרטי המסתור יכללו בבקשה להיתר הבניה.	
יב.	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.	
פיתוח מגרשים לבנייה :		6.1.2
א.	אזור הכניסה למבנים והמרווח הקדמי יפותחו בהמשך לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב לחצר. הפיתוח יעשה באמצעות שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים ויכלול רחבת כניסה פתוחה במפלס המדרכה במימדים מזעריים של 3.0 מטר על 4.0 מטר. חלק מרחבת הכניסה יגונן ויכלול נטיעת עץ בוגר בנוסף לאמור בסעיף 4.1.2 - 2א' וסעיף 4.1.2, סעיף 3א'.	
ב.	עיצוב קירות התמך, גבולות שטח העבודה הכרוכה בבנייתם והתשתיות העוברות בתחום המגרשים, תעשה לעת מתן היתר בניה בתאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.	
ג.	יותר השימוש בגדרות מסוג "גדר חיה". השימוש בגדר רשת אסור למעט תמיכה לצמחיה מטפסת.	
ד.	פיתוח שטח על ידי סוללות עפר, שפכים או מסלעות - אסור.	

<p>ה. פיתוח שטחי הגינון והשטחים המרוצפים/מכוסים ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p> <p>ו. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים.</p> <p>ז. גדרות בנויות, קירות תמך ושאר אלמנטים בנויים יהיו מאבן בעבוד חאמי או מאבן טבעית מנוסרת או שוי"ע. הפוגות יהיו ללא כיחול. הקירות יסתיימו תמיד בקופינג וניקוזם יהיה נסתר.</p> <p>ח. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח / יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ-1.2 מטר. הגובה יימדד מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>ט. למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד ל 4.0 מ' וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך גינות מגרשי המגורים או במורדות הדרומיים הפתוחים של התכנית (תאי שטח 100,101,110), והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתרי הבניה.</p>	
<p>6.1.3 פיתוח שטחים פתוחים :</p>	
<p>א. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח מס' 1 – בינוי ופיתוח, המצורף למסמכי התוכנית.</p> <p>ב. השטחים הפתוחים בתוכנית יתוכננו כמערכת המקיימת מערכות טבעיות תוך שילובם במערכת השטחים הפתוחים המצרניים בתוכנית.</p> <p>ג. תא שטח מס' 110, שצ"פ-ייעור, יפותח כשטח חיץ ירוק בין שכונת המגורים לגן- החיות, יבוצעו בו נטיעות וגינון אקסטנסיבי.</p> <p>ד. התכנון המפורט של השטחים הפתוחים יהיה על בסיס הנחיות סקר תשתיות הטבע, כמפורט בסעיף 6.9.2, סעיף ד', ובהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע ומחלקת תכנון עיר בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.</p> <p>ו. פיתוח שטחי הגינון והשטחים המרוצפים/מכוסים ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p> <p>ז. מבני העזר ומתקני התשתית, המקלטים והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>ח. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבהות וקירות לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים.</p> <p>ט. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון : ספסלים, פחי אשפה, בירזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה, מתקני מיחזור וכדו'.</p> <p>י. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזות וצביון אחידים ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p>	

6.2 פיתוח דרכים :	
א.	תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, כולל תכנון מפורט של פיתוח הדרך, בהתאם לסטנדרט העירוני לתכנון רחובות במרחב הציבורי בירושלים. התכניות יוגשו לאישור עיריית ירושלים, לאישור המחלקות הרלוונטיות.
ב.	הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ופיתוח, נספח מס' 1, המצורף למסמכי תוכנית זו.
ג.	תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הדרך המוצעת, כמפורט בחתכי הרחוב בנספח החתכים, גיליון מס' 1.2, בנספח דרכים, תנועה וחניה, נספח מס' 3, ובנספח הנופי, נספח מס' 4, המצורפים למסמכי תוכנית זו. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון על ידי אדריכל נוף בהתאם להנחיות נספח הבינוי ופיתוח, גיליון מס' 1.1, המהווה חלק ממסמכי התכנית. התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים לה.
ד.	עבודות השיקום הנופי תעשנה במקשה אחת עם ביצוע הכביש. תנאי למתן אישור להפעלת הדרך יהיה ביצוע העבודות הללו לשביעות רצונה של המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
ה.	מוצאות פתחי ניקוז הכבישים לשטחים הפתוחים יתוכננו להשהייה ומיתון זרימת הנגר, למניעת נזקי התחתרות ופגיעה במדרונות.

6.3 מרתפים :	
א.	ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש במסגרת קווי הבניין התחתיים, ובכל מקרה לא יותר מ-75% משטח המגרש.
ב.	במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'.
ג.	כמות בתי הגידול ומיקומם במגרש יותאמו להנחיות בנושא גינון ונטיעת עצים המפורטות בסעיף 4.1.2-4.2 א' ו-3 א'.
ד.	בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין.
ה.	במקרים בהם לא ניתן לשלב בתי גידול אינטגרליים בגג המרתפים, ייבנו המרתפים כך שעומק גג המרתף העליון יהיה 80 ס"מ מתחת למפלס הקרקע לאחר הפיתוח. במקרה זה כל השטח שמעל המרתף, בעומק של 80 ס"מ, ישמש כבית גידול.
ו.	במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן להפחית מהדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית הגידול.
ז.	באחריות היזם והמתכנן לוודא כי כל פרטי האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבוצעו כך שיובטח איטום, ניקוז והשקיה לאורך זמן.

6.4 טיפול בעצים בוגרים :	
6.4.1	הוראות פקיד היערות :
א.	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ב.	העצים המסומנים בתשריט להעתקה, יועתקו כחוק.
ג.	העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

ד.	<p>תנאי למתן היתר בנייה לכל חלקה ומגרש בתחום התכנית, יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור; ערוגות/ הגנות לעצים המיועדים לשימור; מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם; פיצוי נופי/ערך חלופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים י-יג.</p>
ה.	<p>תנאי למתן היתר בנייה לכל חלקה ומגרש בתחום התכנית יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים; העתקת עצים לפי מפרט מקצועי; ביצוע הפיצוי הנופי; הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים י-יג.</p>
ו.	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תשלום פיצוי נופי מוגדל עבור 9 עצי אורן גדולים שהוגדרו כקונפליקט (ראה סעיפים יב-יג ונספח עצים).</p>
ז.	<p>תנאי לאישור התוכנית למתן היתר בנייה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת הגננות ויבטיח: שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות; העתקות העצים לפי מפרט מקצועי; נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לאמור להלן בסעיפים ז-י.</p>
ח.	<p>באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p>
ט.	<p>סקר ונספח העצים יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p>
י.	<p><u>סימון בתשריט-עצים לשימור:</u> 17 עצים: 1 עצי אורן הצנובר (170), 7 אורן קפריסאי, 1 ברוש מצוי (מס' 123), 3 עוזרר קוצני (מס' 138,44, 37) 2 אשל (מס' 65, 84), 1 ברוש קרח (מס' 2) 1 זית (מס' 62) 1 לבנה רפואי (5).</p>
יא.	<p>הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יב.	<p><u>סימון בתשריט-עצים להעתקה:</u> 5 עצים: 3 עוזרר (מס' 60,131,136) 1 אלה אטלנטית (118), 1 לבנה רפואי (מס' 133).</p>
יג.	<p>תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ותוחזקו על ידי היזם.</p>
יד.	<p><u>סימון בתשריט-עצים לעקירה:</u> 27 עצים: 3 אורן הצנובר, 4 אורן ים- (כולל העצים "בקונפליקט" 164,129), 24 אורן קפריסאי (כולל העצים "בקונפליקט": 88,93,105,111,172,176,187), 1 איקליפטוס המקור, 2 ברוש מצוי, 8 עוזרר קוצני, 1 אלה אטלנטית, 2 אשל, 1 ברוש קירח, 1 זית אירופי, 2 לבנה רפואי. כולל 9 אורנים שהוגדרו בקונפליקט ועפ"י בקשת מהנדס העיר, יוגדרו לעקירה כדי למנוע הפחתה במס' יח' הדיור וחוסר אפשרות לפיתוח סביבתי נאות.</p>
יז.	<p>פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול: א. נטיעת עצים חלופיים גודל 9, גובה 4.5 מ', בפיקוח אגרונום, עפ"י תכנית שתאושר במחלקת גננות. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
6.4.2	<p>הנחיות פיתוח:</p>
א.	<p>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.</p>
ב.	<p>גודל הגומות במדרכה בהתאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>
ג.	<p>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 נלות, ושילובם במרקם הטבעי הקיים של</p>

ד.	אגן עמק רפאים. למזעור מטרדי ריח מגן החיות, תינטע צמחייה צפופת עלווה, לרבות עצים לא נשירים, בשטחים הציבוריים הפתוחים בין גן החיות למגורים. הוספת הנטיעות תהיה בתאום עם אגף שפ"ע.
----	--

6.5 תנועה וחניה :	
א.	מקומות החניה לבנייני המגורים יהיו בתחום המגרש.
ב.	כמות מקומות החניה תיקבע לעת מתן היתר בנייה על פי תקן החניה התקף באותה העת.

6.6 תשתיות :	
6.6.1	כללי :
א.	בתחום התכנית קווי מתח גבוהים של חח"י, ומערכות ביוב של חב' הגיחון. כתנאי למתן היתר בנייה נדרש לבצע העתקת קווים אלו כנדרש עפ"י הנחיית הרשויות הרלוונטיות. נדרש לבצע העתקת קווים אלה כנדרש עפ"י הנחיית הרשויות הרלוונטיות. לעניין קווי המתח הגבוה של חח"י תתאפשר חלופה של הטמנה, והכל עפ"י הנחיית חח"י ובאישורה.
ב.	התכנית מבטלת את תוואי קווי מתח גבוה ומתח עליון המפורטים בתכנית מאושרת מס' 5322.
ג.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
ד.	כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עליל.
ה.	יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל.
6.6.2	חברת החשמל :
א.	במתחם הסמוך לגבול הדרומי ישנם קווים עיליים של חברת החשמל. יש להעתיק את התשתית למתקני חח"י בכל מקרה שיתעורר צורך לכך (בגלל פני השטח, עבודות בקרבת מתקנים, סיכון תשתיות וכד') על-פי שיקול הדעת המקצועי של חברת החשמל. ההעתיקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במחלקה המסחרית של חח"י מחוז ירושלים. יש לציין שקו עילי מתח גבוה (עד 33 ק"ו) חוצה את הפרוייקט מדרום לצפון ויש להטמין אותו באדמה במסגרת המתואר לעיל.
ב.	כבלי חברת החשמל יונחו במדרכה בצד הצפוני של הכביש.
ג.	מגיש התכנית יבצע חציות כביש על-ידי צינור בקוטר המתאים, כפי שיתואם עם חח"י מדור תכנון רשת.
ד.	תותר הקמת חדרי שנאים בכל אחד מהמגרשים המיועדים למסחר, בהתאם לצורך החשמלי ובתאום עם חברת החשמל.
ה.	השנאי ימוקם במבנה נפרד טמון בחלקו בקרקע או בקיר תמך או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל, בתיאום מראש, באישור מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.
ו.	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
ז.	עבור אספקת חשמל לבנייני המגורים בפרוייקט יש צורך בשני חדרי שנאים : א. חדר עבור 3 שנאים במגרש מס' 40.

	<p>ב. חדר עבור 2 שנאים במגרש מס' 41.</p> <p>ג. חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/ מדרכה.</p> <p>ד. תנאי למיקום חדרי שנאים הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת החשמל.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים הינו אישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים, תיאום מראש ואישור מהנדס העיר.</p> <p>הנחיות למיקום ומגבלות בניה בסמיכות למתקני חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי למתן היתר בניה לכבישים, פינוי והקמת תשתיות יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה (לרבות ת"ט ותחט"פ): <ul style="list-style-type: none"> מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. תותר הקמת תחנות זמניות במתכונת עלית או על עמודים לצרכי בינוי והקמה זמניים וע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית. קווי וכבלי חשמל אשר אושרו כדין ערב מתן תוקף לתכנית זו לא יהפכו לחורגים או בלתי חוקיים בשל אישורה. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: <ul style="list-style-type: none"> לא יינתן היתר לבנייה ו/או לשימוש ו/או לביצוע עבודות, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <table border="1" data-bbox="178 936 1161 1570"> <thead> <tr> <th>מ.צ. הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מ המתקן</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך-תייל חשוף</td> <td>א.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד)</td> <td>ב.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.3 מ'</td> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td>ג.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה</td> <td>ד.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>ה.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו</td> <td>ו.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>ז.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>ח.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>ט.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>י.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.0 מ'</td> <td>ארון רשת</td> <td>יא.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה מילוי או בניה יבדוק המבצע עם חח"י- מחוז ירושלים את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך</p>	מ.צ. הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מ המתקן				3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תייל חשוף	א.		2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד)	ב.		0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה	ג.		5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה	ד.		2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ה.		-	קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו	ו.		-	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	ז.		0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ח.		3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	ט.		בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	י.		1.0 מ'	ארון רשת	יא.		3.0 מ'	שנאי על עמוד	
מ.צ. הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מ המתקן																																																				
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תייל חשוף	א.																																																		
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד)	ב.																																																		
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה	ג.																																																		
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה	ד.																																																		
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ה.																																																		
	-	קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו	ו.																																																		
	-	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	ז.																																																		
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ח.																																																		
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	ט.																																																		
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	י.																																																		
	1.0 מ'	ארון רשת	יא.																																																		
	3.0 מ'	שנאי על עמוד																																																			

	<p>ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי עניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
6.6.3	תאורה:
<p>א. יש לבצע את כל מתקני תאורת החוץ אשר יכללו עמודים, פנסים, לוחות חשמל, פיקוד, בקרה, חפירות, צינורות כבלים, הארקות וכו' יבוצעו ע"י יזם הפרוייקט ועל חשבונו.</p> <p>ב. כל העבודה תבוצע על פי המפרט הסטנדרטי והוראות התכנון והביצוע של עיריית ירושלים, מחלקת מאור.</p> <p>ג. עצמת הארת הכבישים, אשר תתוכנן, תבוצע ע"פ הפרטים והדרישות של ההוראות הנ"ל ו/או התקנות ותקני ישראל (המחמיר קובע).</p> <p>ד. ייערך תאום מול גן החיות לנושא התאורה. ייאסר כיוון זרקורים לגן החיות מתאורת כלל המבנים ומבני המגורים. תאורת הדרך והרחוב בתחום התכנית, תתוכנן כך שלא תכוון לגן החיות.</p> <p>ה. תאורת הכביש תבוצע ע"י עמודים ופנסים אשר ימצאו בצד הדרומי של הכביש. העמודים ימצאו בין העצים. קביעת סוג הפנסים והעמודים יעשה ע"י אדריכל הפרוייקט והמהנדס המתכנן ובכפוף למתואר לעיל.</p> <p>ו. תבוצע תאורת גינון בשטחי הפיתוח על-ידי עמודים ופנסים מסוגים שונים אשר יציבם יעשה ע"י אדריכל הפרוייקט והמהנדס ובכפוף למתואר לעיל.</p>	
6.6.4	בזק:
<p>א. מערכת התשתיות העקרונית עבור בזק כוללת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התחברות לקו בזק ברחוב חיים קוליץ. 2. ביצוע צנרת תת קרקעית לאורך הצד הדרומי של הרחוב כולל גובים מתאימים. 3. בניית ארון ראשי במגרש 41 עבור ארון סעיף תקשורת אקטיבי ראשי. 4. ביצוע חציות כביש מצפון לדרום. <p>ב. יבוצע תכנון מפורט מול בזק וביצוע תשתיות כתנאי למתן היתר בניה כולל חפירה, צנרת, גובים וכו'.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בכל אחד מהמגרשים- אישור בכתב מחברת בזק.</p> <p>ד. לכל אורך הצד הדרומי תבוצע תשתית עבור טלוויזיה בכבלים. יש לתאם ולבצע את התכנון המפורט מול חברות הטלוויזיה והכבלים. הביצוע יהיה על חשבון חברת הטלוויזיה בכבלים. תנאי למתן היתר בנייה בכל אחד מהמגרשים – אישור בכתב מחברת טלוויזיה בכבלים.</p> <p>ה. לאורך הצד הדרומי תהיינה מערכות תקשורת נוספות, תת קרקעיות (סלקום, פרטנר וכו'). נדרש תאום תכנון מפורט והולם. הביצוע יהיה על חשבון החברות הנ"ל.</p> <p>ו. אורך הצד הצפוני תהיה מערכת תקשורת של עיריית ירושלים. יבוצע תכנון מפורט וכן ביצוע התשתית עצמה, חפירה, צנרת, גובים וכו'.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בכל אחד מהמגרשים- אישור בכתב מחברת טלוויזיה בכבלים.</p>	

6.7 מי נגר :	
א.	יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל למגורים, ו- 30% משטח מגרש למבני ציבור, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
ב.	שטחים פתוחים ציבוריים ישמשו לאגירה והחדרת מים. בחלק הדרומי של התכנית ישולבו אזורי לחול והחדרת מי נגר באמצעים שונים.
ג.	התכנון המפורט לפתרונות הניקוז ייעשה בתיאום עם גן החיות, וייקח בחשבון, בין היתר, השפעות צפויות על גן החיות. יובטח כי מי הנגר לא יזרמו לכיוון גן החיות, ומיקום החדרתם ייקבע כך שיבטיח את אי נביעתם בתחומי הגן. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ד.	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 העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.
ה.	מגרשי חניה באזורים של מבני ציבור וכן רחבות, מדרכות ושבילים, ירוצפו בחומר מתלחל שאינו דורש אחזקה רבה דוגמת אבני דשא וכיו"ב.
ו.	מתקני ניקוז (כולל מוצאי מים) יתוכננו בשיתוף עם אדריכל נוף.
ז.	מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרות המיועדים להצפה לפי התכנית.
ח.	תכנון מתקני וקידוחי החדרה יחויבו אישור משרד הבריאות, לשם מניעת זיהום מי תהום.

6.8 תברואה :	
א.	תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום מול אגף התברואה.
ב.	חדרי האשפה ייבנו במידות על פי הנחיות אגף התברואה, לרבות עבור הפרדת הפסולת במקור. מתקן האשפה ימוקם בתחום המגרש וישולב בגדר חזית המגרש בתוך מרווח הבניה הקדמי (קו בניין אפס).
ג.	כל מתקני האשפה יבוצעו כחדר סגור ומקורה בתקרת בטון, קירותיהם יחופו באריחים קרמיים עד לגובה 1.8 מטר לפחות ויכללו תאורה מתאימה, ברז מים, ניקוז, פתרון אורזור טבעי ודלת הכוללת מחזיר שמן.
ד.	פינוי האשפה במבנים למסחר יופרד מפינוי האשפה למגורים ויתואם לעת מתן היתר בניה עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.
ה.	מתקנים לפסולת ברת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי.

6.9 תנאים למתן היתרי בניה :	
6.9.1	כללי :
א.	הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קצב הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ובמתן פתרונות תחבורה כפי שיידרשו בפועל מעת לעת.
6.9.2	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא :
א.	ניטור השפעת הבניה על בע"ח השוכנים בגן החיות. אופן הניטור יתואם עם נציגי גן החיות, ויבוצע ע"י מפקח מטעם גן החיות לכל אורך תקופת הבניה ועל חשבון מגישי היתרי הבניה. במידה ויתקבלו נתונים חריגים המלמדים על פגיעה בבעלי החיים, תהא למפקח מטעם גן החיות הסמכות להורות על עצירת העבודות לאלתר, וזאת באמצעות מהנדס העיר ועד לקביעת אמצעים מוסכמים לצמצום מטרדי הבניה. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ב.	הקמת תחנת מעבר לעבודות העפר שבתחום התכנית, וזאת ע"י יזמי התכנית. תאסר

<p>הוצאת פסולת בניה משטח התכנית כל עוד תחנת המעבר פועלת במקום.</p> <p>ג. הכנת תכנית פעולה וממשק מפורט לטיפול, גריסה, איחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית, והכל בהתאם למפורט בסעיף 6.10 לעיל, ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכנית הפעולה תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית פעולה ושלבי ביצוע של עבודות העפר בהתאמה ללוח הזמנים של התקדמות הפיתוח באתר. 2. התווית דרכי גישה בתחום התכנית, תוך פגיעה מינימלית ככל הניתן בערכי טבע ונוף, והכל על בסיס מצאי והנחיות סקר תשתיות הטבע הכלול בין מסמכי תכנית זו (נספח 9). 3. איתור שטחי איחסון זמניים לעודפי עפר. 4. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן עבודות העפר. 5. מיקום המגרסה יהא בתא שטח מס' 206, כמסומן בתשריט, וזאת בכפוף לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. מיקום מגרסה בשטח אחר בתחום התכנית ייאסר. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 	
<p>ד. מינוי אדריכל נוף המתמחה בשימור, לעניין השגחה וקיום הוראות התכנית במהלך עבודות הבניה, שיקום האתרים, פיקוח בשטח התכנית וטיפול בתאי שטח שהוגדרו בתכנית כראויים לשימור ופיקוח.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתרי הבניה יוצאו בהתאם לממצאי סקר הטבע העירוני, כמפורט בנספח 9: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 איתור תשתיות טבע בכל תחום התוכנית. 1.2 איתור תשתיות טבע ומתן הנחיות לגבי העתקתן ו/או שימורן באזור המיועד לבינוי. 1.3 הנחיות לשימור/שיקום של תשתיות טבע בתחומי המימשק של התוכנית, כולל התייחסות לשלבי הביצוע. 1.4 הגדרת מערכות צומח רצויות למערכת הגינון הציבורי בשצ"פים וברחובות עתידיים, לרבות המלצות לצמחיה מקומית, חסכנית במים המקיימת ומעצימה מערכות טבעיות. 1.5 הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים כמערכת המקיימת מערכות טבעיות. 1.6 הנחיות לטיפול במי נגר בתחום התוכנית: על מנת להפחית זרימות נגר לנחל עקב ביצוע התכנית, וכתנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהא הכנת חוות דעת הידרולוגית ניקוזית מפורטת. התכנית תציג, בין היתר, פתרונות לזרימת מי הנגר וחילחולם, והכל על פי עקרונות בניה משמרת מים, לרבות שימוש במשטחים מחלחלים בתכנית, משטחי/מתקני שהייה והחדרה, סינון מי נגר מכבישים טרם הפנייתם למדרון ועוד. 1.7 הנחיות לשימור ולשימוש חוזר בחומרי הגלם הקיימים באתר ושילובם בתכנון העתידי (כגון: סלעים, גיאופיטים, עצים להעתקה, אבני טראסות, שימור שכבת הקרקע העליונה וכדו'). 1.8 הנחיות לתכניות מימשק של ניהול שטחים פתוחים באתר לאורך זמן, ויצירת רציפות עם מערכות אקולוגיות קיימות באזור. 2. טרם תחילת עבודות הבניה יגודרו השטחים לשימור ערכי טבע, וזאת בפיקוח מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. היזם אחראי על שיקום השטחים הפתוחים הטבעיים שייפגעו במהלך עבודות הבניה. השיקום ייעשה בפיקוח מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. לעת מתן היתר בניה נדרש פיקוח, ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, וזאת על מנת להבטיח כי הוואדי לא ייהרס ותמנע שפיכת עפר לתוכו. 	
<p>ה. השלמת סקר גיאופיטים והעתקתם מתחום מרחבי הבינוי בתכנית אל תחום השטחים הפתוחים, והכל בתיאום עם מהנדס העיר, אגף שפ"ע ומחלקת קיימות בעיריית ירושלים.</p>	
<p>ו. הקמת קיר תמך בתחתית מגרשי הבניה הדרומיים בתכנית, וזאת לטובת מניעת דרדרת וסחף לכיוון גן החיות. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>	
<p>ז. יצירת חיץ צומח בין גן החיות לשכונה המתוכננת, בתחום תאי שטח מס' 110, 101, והכל בליווי ואישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת</p>	

	מתכנית) התשס"ב 2002.	
ח.	תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי הבניה.	
ט.	הגשת תכנון מפורט לפיתוח בתחום כל השטח הציבורי בתכנית (דרכים כולל השדירה, דרך ו/או טיפול נופי, שטח ציבורי פתוח-ייעור, שטח ציבורי פתוח, טיילות ופארקים ציבוריים) לאישור המחלקה לתכנון עיר ואגף שפי"ע בעיריית ירושלים, תיאום עבודות עפר ופיתוח מול הנהלת גן החיות, והשלמת התנאים כפי שנקבעו ע"י פקיד היערות כמפורט בסעיף 6.4.1.	
י.	העתקת תשתיות קווי מתח גבוה וקווי ביוב כמפורט בסעיף 6.6.	
6.9.3	היתר בניה בכל מגרש:	
א.	הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו, אשר תכלול: 1. תרשים סביבה בקני"מ 1:1250. 2. העמדה של כל הבניינים המתוכננים בשטח המגרש. 3. חיבור המגרש לדרכים ציבוריות מצרניות. 4. מפלסי בינוי ופיתוח, לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים מצרניות וחניה, מפלסים מירביים בבינוי. 5. תכנית מפלסי הכניסה של כל הבניינים. 6. פירוט קירות תומכים. 7. חתכים לאורך ולרוחב בכל הבניינים במגרש. 8. פריסת חזיתות לאורך הרחובות. 9. תכנון החניה הנדרשת בשטח ותכנית שיוך חניה. 10. מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. 11. הגדרת החצרות הפרטיות שתוצמדה ליחידות הדיור. 12. מיקום נטיעת העצים במגרש ובמדרכה, גודל בתי הגידול, חתך דרך בית הגידול, מיקום ראש המערכת ומערכת ההשקייה של המגרש.	
ב.	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו.	
ג.	אישור חברת החשמל, אישור בזק ואישור מחברת טלוויזיה בכבלים כמפורט בסעיף 6.6 לעיל- תשתיות.	
ד.	תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך 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 הני"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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים.	
ה.	אישור תכנית פינוי אשפה מתואמת עם אגף התברואה בעיריית ירושלים כמפורט בסעיף 6.8 לעיל – תברואה.	
ו.	במגרשים הכוללים שימושים מסחריים - אישור מתקני האשפה ושיטת הפינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י אגף התברואה בעיריית ירושלים.	
ז.	מתן פתרונות למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי על פי הנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.	
ח.	תנאי להיתר בניה לתא שטח מס' 11 יהא הגשת תכנון מפורט הכולל מיגון אקוסטי במעטפת הבניין בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. בנוסף תיבחן הקמת קיר מיגון אקוסטי בשצ"פ הדרומי למגרש זה, ובמידת הצורך, על-פי הנחיית המחלקה לאיכות הסביבה, יוקם קיר מיגון אקוסטי על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.	
6.9.4	תנאי להיתר לאיכלוס ראשון בתחום התכנית: (מחקתי טופס 4)	
א.	ביצוע בפועל של הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית.	

שיקום תא שטח מס' 206 לאחר פינוי המגרסה ופיתוחו ע"פ הייעוד שנקבע לו.

ב.

6.10 תנאים לביצוע עבודות עפר, חפירות ובניה בתחום התכנית:

א.	לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח, על בסיס ממצאי והנחיות סקר תשתיות הטבע, שיבוצע כמפורט בסעיף 6.9.2, סעיף ד'. בנוסף יסומנו בשטח בבירור גבולות רצועת הדרך, קווי הדיקור של עבודות העפר וגבולות השטחים הרגישים.
ב.	כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל. לא תותר חריגה מגבולות קווי הדיקור.
ג.	תנאי מקדים לעבודות הפיתוח בשטח המגודר הנ"ל יהיה העתקה של ערכי טבע ונוף עפ"י הנחיות סקר תשתיות טבע, כמפורט בסעיף 6.9.2, סעיף ד'. עבודות אלו יבוצעו בתיאום עם נציגי המחלקה לאיכו"ס ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים ועם נציגי קק"ל.
ד.	בכל שלבי הביצוע ינקטו כל הפעולות הנחוצות למניעת נזק למדרונות העפר, לערוץ הניקוז, לגדר ולשטח גן החיות, וזאת בין היתר ע"י בניית קיר תמך למניעת דרדרת כמפורט בסעיף 6.9.2. העבודות לביצוע הדרך, פיתוח ובניית השכונה, ילוו על ידי מהנדסי קונסטרוקציה, אשר יודאו את תקינות העבודה, לרבות התקנת גדרות מחוזקות טרם תחילת ביצוע העבודות, והכל על מנת להבטיח כי לא תיגרס פגיעה לקירות התמך ולבנייני המגורים בשכונה הקיימת.
ה.	<p>מיזעור השפעת העבודות על גן החיות ייעשה תוך מילוי ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ייאסר השימוש בפיצוצים לאורך כל תקופת הבניה והפיתוח. 2. יינקטו האמצעים למניעת מטרדי אבק ורעש, כמפורט בסעיף 6.10 ו' להלן. 3. שעות העבודה באתר הבניה יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992. 4. תימנע באופן מוחלט כיוון תאורה אל גן החיות לאורך תקופת הבניה ולאחריה, כולל זרקורים, תאורת דרך ורחוב ותאורת מגורים. <p>יודגש כי הוראות אלו הן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
	<p>איכות סביבה: כללי:</p>
1.	יש לקבל חוות דעת תקופתיות מהנהלת גן החיות בנוגע להשפעות השוטפות של הפעילות באתר הבניה על מצב החיות בגן. כל פעילות חריגה הכרוכה במטרדי זיהום אוויר ו/או מטרדי רעש תתואם מראש עם הנהלת גן החיות ותאושר על ידה.
2.	המפקח/היועץ הסביבתי יהיה בקשר טלפוני שוטף עם איש הקשר מטעם גן החיות. ככל שתידרש הפסקה זמנית של עבודות בגין השפעה מהותית על החיות - היא תבוצע ותתואם מול הנהלת גן החיות, עד להסרת ההשפעה.
	אמצעים להפחתת מטרדי זיהום אוויר ואבק בעת עבודות ההקמה:
3.	יש להציג ולאשר מראש ביחידה הסביבתית של עיריית ירושלים את דרכי הגישה לאתר, צירים לשינוע עפר, שטחי התארגנות ומיקום חומרי הגלם באתר. אישור זה יהיה תנאי להיתר החפירה.
4.	שינוע העפר ו/או ציוד אחר הנחוץ לצורך העבודות יעשה תוך שימוש בדרכים/שבילים קיימים במידת האפשר.
5.	שלב החפירה ילווה ע"י מפקח/יועץ סביבתי שיוודא כי ההנחיות לנושא מניעת אבק, שפורטו לעיל, אכן מתקיימות.
6.	יש לגדר את אתר הבניה בגדר קשיחה ואטומה, לרבות העמדת שערים ושילוט.
7.	יש להרטיב דרכים ומשטחים בשטח האתר או לרבדם באספלט. ההרטבה תהיה על פי הצורך, ותקבע בבדיקה יומית, על פי תנאי מזג האוויר ותנועת המשאיות הצפויה באותו שלב.
8.	הרטבה במים מלוחים אסורה.
9.	הרטבה במים מושבים מותרת רק באישור משרד הבריאות.
10.	יש לכסות משאיות היוצאות מהאתר, אשר טעונות פסולת ו/או חומרי בניין העלולים

<p>לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק.</p> <p>11. יש לנקוט באמצעים לצמצום האבק מפעולות הגורמות לאבק, כגון: גריסה וקידוח, על ידי שימוש במכונות אשר מצוידות בקולטי אבק או באמצעים אחרים להפחתת פליטת אבק. במידת הצורך יש לכסות את המכונה ו/או להרטיב את אזור הפעולה.</p> <p>12. יש למקם ערימות עפר במקום מוגן מרוחות ולכסותן, במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p> <p>13. יש לבצע ניטור של פליטות אבק במהלך העבודות, ולבצע התאמות של העבודה בהתאם לממצאי הניטור, כולל הפסקת העבודה, אם יידרש.</p> <p>אמצעים להפחתת מטרדי רעש ורעידות בעת עבודות ההקמה:</p> <p>14. הפעלת הציוד המכאני באתר הבניה תבצע בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.</p> <p>15. שעות עבודות הקמה יהיו 00:00-19:00:00 לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992, תקנה 5.</p> <p>16. אין להפעיל מערכות כריזה באתר, למעט לצרכי חירום.</p> <p>17. יאסרו פיצוצים בשטח התכנית בכל תקופת הביצוע.</p> <p>18. כל הציוד המכאני שיופעל באתר הבניה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979. בדיקת כלים לפי דרישות התקנות והגשת דוח על תוצאות המדידות יהיו תנאי להפעלתם בשטח.</p> <p>19. ככל שיידרש לאחר ביצוע הניטור, ובתיאום המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים, יוקם במהלך העבודות קיר מיגון זמני אטום בגובה של 2.5 מ' לכל הפחות, בעל כושר בידוד של 20 dB(A), או על-פי הנחיות היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים, לאורך השוליים החיצוניים של רצועת הפיתוח, הפונים לכיוון גן החיות. הקיר יוסר עם סיום העבודות במקטע הרלבנטי. מפלס הרעידות מהבנייה לא יעלה על הדרישות המפורטות בתקן גרמני DIN-4150.</p> <p>20. יש לבצע בדיקות רעש ורעידות במהלך העבודות, ולוודא כי מפלסי הרעש והרעידות אינם חורגים מהמותר בתקנות. בהתאם לממצאים יש לתאם עם היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים את האמצעים הדרושים להפחתת מטרדי הרעש והרעידות, כולל הפסקה זמנית של העבודות, אם יידרש.</p> <p>הפעלת מגרסה זמנית בצפון-מערב התכנית:</p> <p>21. הפעלת מגרסה זמנית: במידה ויתבקש להפעיל מגרסה זמנית באתר, ייקבע מיקומה בהתאם למסומן בתכנית זו (תא שטח מס. 206) ויותנה בשמירה על העקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - איסור על טיפול בחומרים מסוכנים. - איסור גריסת פסולת אסבסט. - אחסון הולם של חומר הגריסה וחומר הגלם למניעת פליטת אבק לסביבה. - איסור ביצוע פעולות סיכה ותחזוקה של כלי הרכב. - איסור על הכנסת חומרי גלם שמקורם מחוץ לאתר הבניה. - הסדרת נהלים לטיפול במכלי דלק (אחסון, מאצרה תקנית ותפעול שלה). - טיפול בפסולת מוצקה: אמצעי אצירה ופינוי לאתר סילוק פסולת מורשה או לאתר טיפול בפסולת מורשה (מחזור/שריפה). - חזות- אחסון חומר גלם וחומר גרוס בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום הפעילות. - רעש- איסור על גרימת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי 	
--	--

סביר), התש"ן-1990. <u>מניעת מטרדי תאורה :</u>	
	22. תאורת אתר העבודה- יש לוודא כי לא ייגרם מפגע לבתי המגורים הסמוכים ולגן החיות.
	23. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור לשטחים הגובלים.
	24. לאורך השוליים החיצוניים של רצועת הפיתוח, הפונים לכיוון גן החיות, יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off). יש להקפיד שגוף התאורה יותקן בזווית של 90 מעלות כדי למנוע 'זליגת אור' כלפי השמיים או כלפי גן החיות.
	25. תאורת הדרך והרחוב בתחום התכנית, תתוכנן כך שהיא לא תכוון לגן החיות.
	26. עוצמת הארה כלפי גן החיות- מומלץ להגיע לפחות מ- 5 לוקס במרחק של 10 מטר מהשטח הנדרש להארה בשעות החשיכה. בנושא זה מומלץ להסתייע ביועץ תאורה.
ז.	עם תחילת עבודות העפר, יבוצע חישוב שכבת האדמה העליונה בעומק של 20 ס"מ, אדמה זו תישמר ותוחזר לאזורים מהם נלקחה, על פי הנחיות אדריכלית הנוף, האקולוג, ויועץ הניקוז ועל פי המתחייב מההוראות לשיקום ולפיתוח הנופי. אדמת החישוב תיערם בערימות בגובה שלא יעלה על 5 מ'.
ח.	חומר מילוי- ייבוא עפר : ככלל יעשה שימוש בעודפי עפר שיווצרו בתחום התכנית. חומר המילוי ישונע באמצעות משאיות מכוסות, על מנת למנוע מטרדי אבק. במקרה של צורך בייבוא עפר- תינתן עדיפות לשימוש בחומר מילוי מפסולת בניין ממוחזרת שתשמש כמצעים וחומר מילוי בדרכי השירות, דרכי הגישה וכיו"ב. בכל מקרה של ייבוא עפר יהיה השינוע באמצעות משאיות מכוסות.
ט.	חומר המילוי ייערם בערימות בגובה שלא יעלה על 5 מ'. מיקום זמני של ערימות העפר יהיה באיזורי התארגנות מרוכזים ורק בתחום התכנית.
י.	טיפול בעודפי עפר : לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות השטח המגודר בסעיף א'. עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התווית הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד. חומר הכרייה שאינו ראוי לשמש כחומר מילוי לדרכים ויהיה צורך לפנותו מחוץ לתכנית, יפונה לאתר מורשה, על פי החוק ובהתאם להנחיות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית י-ם.
יא.	טיפול בפסולת הבניין : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פסולת הבנייה שניתנת למיחזור תועבר ככל הניתן למיחזור.
יב.	לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
יג.	שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שרולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.
יד.	כל ציוד הבנייה אשר יהיה בשימוש בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש לבתי סביר מצידוד בניה) – תשל"ט 1979.
טו.	יש להציב שירותים כימיים באתר. השירותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.
טז.	בזמן ביצוע עבודות הבניה והפיתוח, יחויבו כל הגורמים לשמור על העצים הקיימים בשטחים שלא מיועדים להקמת מבנים, עפ"י הנחיות סקר תשתיות טבע, כמפורט בסעיף 6.9.2, סעיף א'.
יז.	ניתן להעתיק את האנדרטאות ושלטי ההנצחה הקיימים בתחום התכנית בתאום עם קק"ל אל תחומי היער שבאחזקת קק"ל. מימון ההעתיקה וביצועה בפועל ע"י היזם ועל חשבונו.

6.11. הוראות בנושא עתיקות :

א.	התכנית נמצאת בתחום האתרים המוכרזים כדין : ירושלים גבעת משואה (מזרח) י"פ 4923 עמ' 4972 מתאריך 26.09.2000 : ירושלים, נחל רפאים י"פ 4136 עמ' 4017 מתאריך 19.08.93 : ירושלים, עין לבן (מזרח) י"פ 4923 עמ' 4971 מתאריך 26.09.2000.
ב.	על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
ג.	אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של מפקח עתיקות של הרשות.
ד.	יש לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן להפסיק את העבודה כל אימת שהמפקח יורה על כך.
ה.	רשות העתיקות תתנה את ביצוע העבודות במקום, שבו כבר התגלו עתיקות, בהתאם לנספח מס' 10- סקר ארכיאולוגי, או שיתגלו במהלך ביצוע חתכי בדיקה, בביצוע של חפירות בדיקה/הצלה, או לחילופין בשינוי תוואי הכביש.
ו.	בכל מקום שבו השטח מכוסה בפסולת, בניה או צמחיה ולא ניתן היה לערוך בו סקר הרשות ביצוע של חישוף מלא של פני השטח. לפי הממצא שיתגלה בשטחים אלו תתנה הרשות את המשך ביצוע העבודות.
ז.	יש להודיע בכתב לרשות העתיקות על כל כוונה לבצע עבודה במקרקעין ולתאם זימון מפקח מטעם הרשות עם משרדי מרחב ירושלים בטלפון 02-5376582.

6.12. היטל השבחה :

א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, ובמקרקעי ישראל חלף היטל השבחה כמשמעות החוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.13. חלוקה ורישום :

א.	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
ב.	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 הוועדה המקומית.
ג.	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.
ד.	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.

6.14. גמישות :

א.	יותר שינוי של עד 1.0 מ' ממפלס ה-000 המצוין בנספח הבינוי למבני המגורים ולמבני הציבור-נספח מס' 1-גיליון 1.1 בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.
ב.	לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומת חניה תת-קרקעית מעבר למפורט בנספח החתכים-נספח מס' 1-גיליון 1.2, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.

6.15 סטייה ניכרת :	
א.	מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הנו מחייב. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ב.	20% מסך יח"ד בכל מגרש יהיו דירות בשטח דירתי מירבי של 80 מ"ר וכל שינוי בגודלן יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ג.	20% מכלל הדירות בתוכנית ייקבעו כדירות להשכרה לתקופה של 15 שנים. מחצית מדירות אלו יהיו דירות קטנות בשטח דירה מירבי של 80 מ"ר (כולל ממ"ד). הוראה זו היא הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ד.	גובה הבניה המירבי בתכנית זו הנו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ה.	מספר הקומות כמצוין בטבלה מס' 5 הנו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ו.	קווי הבניין המירביים בתכנית זו הנם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ז.	ההוראות לצמצום השפעת העבודות על גן החיות, כמפורט בסעיפים 6.7 ג', 6.9.2 א', 6.9.2 ג'5, 6.9.2 ו', 6.9.2 ז', 6.10 ה', 7.1 א' בתכנית זו הנן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6.16. הפקעות לצרכי ציבור :	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	ביצוע התכנית	התכנית תבוצע בהינף אחד, וזאת כל עוד הוראה זו אפשרית למימוש לאור תוצאות הניטור בשטח והצורך העולה מהן להפסקת עבודה או צמצומה. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ב	הוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית	1. ביצוע כביש מס' 10 במלואו. 2. הגשת תכנון מפורט של כל מערך הדרכים והשטחים הציבוריים בתחום התכנית לאישור מהנדס העיר.
ג	תנאי לאכלוס לבניין הראשון בתחום התכנית	1. ביצוע בפועל של כל הדרכים והשטחים הפתוחים בתחום התכנית. 2. שיקום תא שטח מס' 206 לאחר פינוי המגרסה, ופיתוחו ע"פ הייעוד שנקבע לו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ-10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מחוז ירושלים		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: אדריכל דורון הוק	חתימה:	תאריך: 10.7.2012
	תאגיד: דורית ודורון הוק אדריכלים		מספר תאגיד: 513250175 פ.פ.

יזם בפועל	שם: עמליה אברמוביץ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מחוז ירושלים		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עיריית ירושלים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית ירושלים		מספר תאגיד:

אין לנו החנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בטיטת הנוכחית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגם עמנו הסכם מתאים בגיטת. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזקן ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בהכנית, אין בחתימתנו על תכנית הכבה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מנכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

17-07-2012