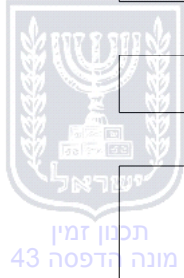


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0400812

גילה, רחוב המרגלית



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
18/07/2017

להפקיד את התכנית  
19/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה 345 יח"ד על מגרש ששטחו כ-22 ד' בפינת הרחובות המרגלית והחסידה שבגילה, בצמוד לתחנת הקצה של הרכבת הקלה - הקו הירוק.

התכנית משתלבת עם עקרונות תכנית האב לשכונת גילה, בכך שהיא מעבה את הבינוי החסר כיום על הציר שהוגדר בתכנית האב כציר מס' 7, ומותאמת למדיניות הבניה לאורך צירי הרכבת הקלה, שאימצה הועדה המחוזית ירושלים ב-2016.

התכנית משלבת 25%-30% דירות קטנות לזוגות צעירים בירושלים, וכוללת חזית מסחרית הפונה לתחנת הרכבת הקלה ברחוב המרגלית.

התכנית קובעת בינוי להקמת 2 מגדלים בני 30 קומות על רחוב המרגלית מעל תוואי הרכבת הקלה, ובהם 290 יח"ד, ו-3 מבנים בבניה מרקמית לכיוון המבנים הקיימים לאורך רח' התירוש, בגובה 6 קומות וקומה שביעית. תוכנית הדפסה 43  
בנסיגה, ובהם 55 יח"ד. כל החניה עבור בנייני המגורים החדשים שבתכנית תהיה בחניונים תת-קרקעיים בתחום המגרש.

עוד קובעת התכנית שטח ציבורי הפתוח אל השכונה, רחוב חדש שימשיך את רחוב התירוש ויחברו אל רח' המרגלית, שטח לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור ושטח למתקנים הנדסיים. התכנית מסדירה את רחוב התירוש וקובעת שביל מעבר לציבור ממגרש בתי הכנסת שמחוץ לגבול התכנית אל רחוב המרגלית, וזיקת הנאה לציבור אל מרפסת תצפית נופית לכיוון דרום ואל תוואי הרכבת הקלה ברחוב המרגלית.

מגישת התכנית היא רמ"י. השטח נכלל בהפקעת גילה משנת 1970, אולם הותר לדיירת שהתגוררה בו אז להמשיך להתגורר בו עד מותה, ללא זכויות ליורשים עפ"י הודעת ממ"י משנת 1984. השטח בתהליכי השבה למדינה לאחר פטירת הדיירת.

המתחם הוא האחרון בגילה ללא תכנון מפורט. התכנית החלה במקום היא תכנית מתארית מס' תכנית 1905 משנת 1977, לפיה יעוד השטח הוא אזור מגורים ב' (כהגדרתו בתכנית מתאר 62), דרך מאושרת ושצ"פ. התכנית משנה את היעודים לאזור מגורים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גילה, רחוב המרגלית

ומספר התכנית

101-0400812

מספר התכנית

21.762 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217201
קואורדינאטה Y	626880

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח התכנית נמצא בין רחוב המרגלית, רחוב החסידה ורחוב תירוש בגילה. ממערב ישנו שטח למבני ציבור הכולל בית ספר ממלכתי-דתי גילה ב' ו-3 בתי"כ.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מרגלית		

שכונה גילה, ירושלים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28053	מוסדר	חלק	2, 43	
28054	מוסדר	חלק	26-27, 29-30	31-32, 35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



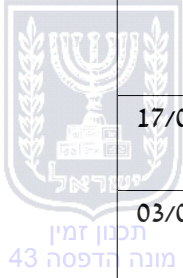
תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/04/1977		2312	תכנית זו מחליפה את תכנית 1905	החלפה	1905
03/07/1980	2030	2642	הוראות תכנית 2605 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	2605
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
17/10/1985		3258	תכנית זו מחליפה את תכנית 5 / 28 / 4	החלפה	5 / 28 / 4



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמי שנער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמי שנער		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח : תכנית בינוי ופיתוח- מחייב לעניין : מפלסי פיתוח עקרוניים, קווי בניין	09/07/2018	עמי שנער	08/07/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי : מפלס חניה 1-	09/07/2018	עמי שנער	08/07/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי : תכניות טיפוסיות	09/07/2018	עמי שנער	08/07/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי : חתכים- מחייב לעניין : מפלסי פיתוח עקרוניים, קווי בניין	09/07/2018	עמי שנער	08/07/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	12/09/2016	נינה אלומות עמיר	09/06/2016	16		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 2 : תנועה	09/07/2018	אילון פרייברג	08/07/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח 4 : נספח ביוב	12/06/2018	חיים יעקבי	12/06/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח 4א' : נספח ביוב ( חוברת פרשה טכנית )	17/07/2018	חיים יעקבי	16/07/2018	7		מנחה	ביוב
לא	נספח 5 : מצב מאושר	12/09/2016	אורן אלכסנדר ברגמן	20/05/2016	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	נספח 6 : דרכים וניקוז : חתכים ותכנית	09/07/2018	אילון פרייברג	08/07/2018	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח 7 : נספח עבודות עפר	19/06/2018	אילון פרייברג	19/06/2018		1: 500	מנחה	דרכים
לא	נספח 8 : נספח פרוגרמטי ( חוברת 2 עמודים )	09/07/2018	עמי שנער	05/07/2018	1		מנחה	מבנים ומוסדות ציבור
לא	נספח 9 : נספח חברתי	21/11/2016	עמי שנער	19/09/2016	3		רקע	נספח חברתי
לא	נספח 10 : חוות דעת סביבתית ( חוברת 79 עמודים )	07/06/2018	רון לשם	02/11/2017	79		רקע	סביבה ונוף

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, עמליה אברמוביץ			ירושלים	יפו	216	02-5318888		amaliaa@land.gov.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, עמליה אברמוביץ			ירושלים	יפו	216	02-5318888		amaliaa@land.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		עמליה אברמוביץ		רמ"י	ירושלים	יפו	216	02-5318888		amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית	עיריית ירושלים			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297337	02-6297115	NBHEZI@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	עמי שנער	23076	מן-שנער אדריכלים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5621117		office@mann- shinar.com
אגרונומיה	סוקר עצים	נינה אלומות עמיר			בן שמן (מושב)	(1)	69			ninamir@act com.co.il
	מודד	בני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ekdatamap@ gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	חיים יעקבי			שילה	(2)				hayimy.eng @gmail.com
יועץ	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(3)	34	02-6427729		shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים ) ( 2004 בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		eylonf@data map.com

(1) כתובת : בית 69.

(2) כתובת : רחוב קידה.

(3) כתובת : רחוב הנטקה 34 ירושלים.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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 מתחם מגורים, מבני ציבור ושצ"פ בין רחוב התירוש והמרגלית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע וההוראות לגביהן.

2. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' (כהגדרתו בתכנית מתאר 62), דרך מאושרת ושצ"פ, לאזור מגורים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ.

3. קביעת הוראות בינוי להקמת 2 בניינים בני 30 קומות על רחוב המרגלית ובניינים בני 7 קומות על רחוב התירוש.

4. קביעת הוראות להקמת מבני ציבור.

5. קביעת מספר יחידות המגורים במתחם ל-345 יח"ד.

6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.

7. קביעת הוראות לעיצוב ובינוי אדריכלי.

8. קביעת הוראות פיתוח.

9. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור.

10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

12. קביעת הוראות לדרך.

13. קביעת הוראות לשצ"פ.

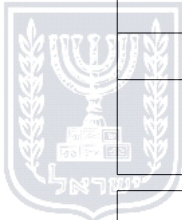
14. קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	7, 10, 17, 19
דרך מוצעת	9, 11, 16, 20
מגורים ב'	2, 3

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מתקנים הנדסיים	15
שביל	8
שטח ציבורי פתוח	18, 12, 5, 4
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	16, 9
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	3, 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	8
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	16, 9
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	18, 5
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	19, 17, 10, 7
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	1
דרך /מסילה לביטול	שביל	8
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	18, 12, 5
זיקת הנאה	מגורים ד'	1
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	7
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	20, 16, 11
חורשה לעקירה	מגורים ד'	1
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	4
חורשה לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	12
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	16
מבנה להריסה	מגורים ב'	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	3, 2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



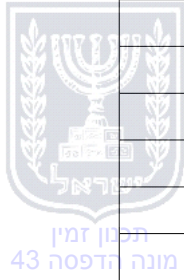
תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	17,820	82.18
דרך	1,397	6.44
שטח ציבורי פתוח	2,467	11.38
<b>סה"כ</b>	<b>21,684</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.13	3,728.77	דרך מאושרת
20.64	4,492.39	דרך מוצעת
14.09	3,067.31	מגורים ב'
21.28	4,630.87	מגורים ד'
0.43	94.03	מתקנים הנדסיים
1.24	270.66	שביל
19.47	4,236.95	שטח ציבורי פתוח
5.70	1,240.76	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>21,761.75</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, חניה תת קרקעית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. תותר בניית בינוי מרקמי של בניינים בני 6 קומות וקומה שביעית בנסיגה בדופן הדרומית של רחוב התירוש כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר סטייה של עד +60 ס"מ במפלס קומת הקרקע.</p> <p>3. לבניינים יתוכננו שתי כניסות, גם מהרחוב וגם מהשצ"פ.</p> <p>4. יותרו 2 כניסות בלבד לחניונים תת-קרקעיים מרחוב התירוש וזאת על מנת לצמצם את הפגיעה ברציפות המדרכה.</p> <p>5. יובטח מעבר ישיר ונגיש להולכי הרגל מן הבניינים המוצעים אל המרחב הפתוח הסמוך כמפורט בנספח הפיתוח.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	מפלסי הפיתוח של החצרות האחוריות של בנייני המגורים יותאמו למפלס הפיתוח של השצ"פ. ההפרש בין מפלסים אלו לא יעלה על 1 מ'.
<b>ג</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p><b>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</b></p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
<b>ד</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
<b>ה</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	מספר יחידות הדיור הקטנות, בשטח מירבי של 80 מ"ר, יהיה לפחות 20% מיחידות הדיור בסך כל המגרשים המיועדים למגורים.

**4.2 מגורים ד'****4.2.1****שימושים**

מגורים, מסחר, גני ילדים ומעונות יום, חניה תת קרקעית

**4.2.2****הוראות****אדריכלות****א**



4.2	מגורים ד'
	<p>1. מספר הקומות המירבי יהיה 30 קומות מעל למפלס ה 00 כולל מתקנים על הגג, מעקות וכל אלמנט אחר, וקומת מסחר מתחת למפלס ה 00.</p> <p>2. תכסית הבניינים לא תעלה על 600 מ"ר כל אחד.</p> <p>3. החזית הפונה לרחוב המרגלית תהיה חזית מסחרית במפלס הרחוב.</p> <p>4. תתוכנן כניסה למבנים גם מרחוב המרגלית וגם מהרחוב הפנימי, תוך הבטחת מעבר ישיר להולכי רגל מן הבניינים המוצעים אל המרחב הסמוך.</p> <p>5. תותר סטייה של עד 1 מ' במפלס קומת הקרקע.</p> <p>6. בקומת הכניסה לבניינים ישולבו גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>7. יותרו 5 מרתפים עבור חניה ומחסנים של יחידות הדיור, בכפוף להוראות ס' 6.8 להלן.</p> <p>8. שנאי חשמל ישולבו במרתף הבנין, בכפוף להוראות ס' 6.3 להלן.</p> <p>9. התכסית התת קרקעית של המגדלים תהיה עד 85% משטח המגרש.</p> <p>10. גג קומת המסד של המגדלים יתוכנן כהמשך רציף של השצ"פ והרחוב הפנימי, תוך יצירת מרפסת נוף פתוחה לציבור.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</b></p> <p>1. מפלס ה 0.00 של בנייני המגורים יותאם למפלס הרחוב הפנימי. ההפרש בין המפלסים לא יעלה על 1 מ'.</p> <p>2. מפלס ה 0.00 של המסחר בקומת המסד של המגדלים יהיה בהמשך ישיר למפלס רחוב המרגלית.</p> <p>3. גג קומת המסד של המגדלים יתוכנן כהמשך רציף של השצ"פ והרחוב, תוך יצירת מרפסת נוף ( מופיע כזיקת הנאה בתשריט התכנית ).</p>
ג	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>שטחי ציבור :</p> <p>השטחים המסומנים בנספח הבינוי כגני ילדים יהיו בהיקף שלא יפחת מ 120 מ"ר לכל גן ושטח חצר שלא יפחת מ 150 מ"ר לכל גן, כמפורט בנספח הבינוי. בשטחים אלו יותר שימוש ציבורי בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית - ראו סעיף 6.8 ב' שלהלן.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין העל קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט</p> <p>2. קווי הבניין התת קרקעיים הנם עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו הבניין כלפי רחוב המרגלית בקומת המסד יהיה קו אפס.</p>
ה	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</b></p> <p>1. האזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ישמש גישה לציבור למרפסת נוף</p>



<b>מגורים ד'</b>	<b>4.2</b>
<p>בקצה הדרומי של המגרש.</p> <p>3. תישמר גישה ישירה בין השצ"פ למרפסת הנוף ולציר הרכבת הקלה ברחוב המרגלית.</p> <p>4. לא תותר הצבת מתקנים או פעילות אשר תהווה הפרעה לדיירי הבניינים הגובלים.</p> <p>5. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העירייה.</p>	
<b>מסחר</b>	<b>ו</b>
<p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. במקום המסומן בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>ז</b>
<p>לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות קטנות בנות שטח מירבי של 75 מ"ר, ובסה"כ לא יפחת מס' יחידות הדיור הקטנות מ-20% מסך יחידות הדיור בכל המגרשים המיועדים למגורים.</p>	
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
מתקני תשתית כגון תחנת טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת חשמל, ארונות סעף וכיוצ"ב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>א</b>
<p>1. לתחנת הטרנספורמציה תהיה גישה ישירה לתשתיות חברת חשמל.</p> <p>2. התחנה תורחק מבניינים סמוכים במידה שלא תפחת מ-3 מ'.</p> <p>3. יותר קו בנין 0 לכיוון הרחובות.</p> <p>4. מבנה התחנה יהיה מחופה במלואו באבן טבעית.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
שטחים פתוחים לרווחת הציבור, מעברים ושבילים, מתקני שעשועים, מתקני תשתית נקודתיים, מחסן גננים, מצללות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>א</b>
<p>סימון מהתשריט : <b>מבנה להריסה</b></p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים ביעוד מגורים ב', יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשצ"פ, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>מבנה להריסה</b></p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים ביעוד מגורים ב', יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>תנאי לביצוע הדרך המוצעת להורדת תלמידים (תא שטח 11) יהיה ביצוע בפועל של הרחבת בית הספר בתא שטח 6.</p>
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעברים ציבוריים מגוננים או מרוצפים, כולל מהלכי מדרגות ורמפות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>דרך / מסילה לביטול</b></p> <p>השביל מיועד לאפשר מעבר להולכי רגל מהרחוב התחתון. לצורך כך יבנו מהלכי מדרגות שיחליפו את הדרך המאושרת אשר בשטח זה, כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p>
<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מוסדות ציבור בהנחיית עיריית ירושלים.
	שטחים פתוחים לרווחת הציבור, מעברים ושבילים, מתקני שעשועים, מתקני תשתית נקודתיים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאי להקמה</b></p> <p>תנאי לביצוע הדרך בתא שטח 11 יהיה ביצוע בפועל של הרחבת בית הספר בתא שטח 6. זאת על מנת להבטיח את קיומה של החורשה הקיימת עד למועד הרחבת בית הספר.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
264		2	7	22	80	385	2600		880	2250	905	2	מגורים	ב' מגורים	
396	3	2	7	33	80	385	3900		1320	3050	2162	3	מגורים	ב' מגורים	
3600	2	5	30 (1)	290	40	1456	22000		12200	37450	4631	1	מגורים	ד' מגורים	
									100	300	4631	1	מסחר	ד' מגורים	
	2		1		10				100	550	4631	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	
	1		1		50	50	0		0	50	94	15		מתקנים הנדסיים	
1500	4	1	4		70	200			1160	2100	1241	6	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

## 6. הוראות נוספות




6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.
- ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ג. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
- ד. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
- ה. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
- ו. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה בתחום מגרשי הבניה, יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר:
- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכד', לאישור הועדה המקומית.
- ז. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה בתחום מגרשי הבניה, יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה ונספח ביצוע לשלב העבודות.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום אמצעים למניעת מטרדי רוח עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
- י. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
- יא. תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י בדבר שילוב תחנות שנאים בכל מבנה על פי הצורך, מתחת לפני הקרקע לרבות בשטח החניה התת קרקעית.
- יב. הערכת רמות הקרינה ממתקני החשמל, על ידי יועץ קרינה מוסמך של מתקני החשמל וקבלת אישורי המשדד להגנת הסביבה, כנדרש על פי כל דין.
- יג. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- יד. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
- טו. הכנת מסמך אקוסטי אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
- טז. תנאי למתן היתר בניה בבניינים בהם מרתפי חניה משותפים למספר תאי שטח, הינו רישום הערה בספרי המקרקעין לזיקת הנאה שאינה מוגבלת בזמן ובשימוש, למעבר חופשי בין תאי השטח. הרישום יעשה על ידי מגישי הבקשה להיתר.
- יז. רישום או הבטחת רישום של השטחים המיועדים לזיקת הנאה.

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>יח. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצאו.</p> <p>יט. התקנת דרך גישה ורחבה לרכב כיבוי אש, באישור כבאות אש ובהסכמת מהנדס העיר.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תתייחס לכלל השימושים לתאי שטח צמודים המפורטים בתכנית זו.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלס ה 0.00 של בנייני המגורים יותאם למפלס הרחוב הסמוך. ההפרש בין המפלסים לא יעלה על 1 מ'.</p> <p>2. מפלס ה 0.00 של המסחר בקומת המסד של המגדלים יהיה בהמשך ישיר למפלס רחוב המרגלית.</p> <p>3. מפלסי הפיתוח של החצרות האחוריות של בנייני המגורים יותאמו למפלס הפיתוח של השצ"פ. ההפרש בין מפלסים אלו לא יעלה על 1 מ'.</p> <p>4. גג קומת המסד של המגדלים יתוכנן כהמשך רציף של השצ"פ והרחוב, תוך יצירת מרפסת נוף.</p> <p>5. גדרות וקירות תמך: כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>6. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, 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 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 מ'. הגובה יימדד מפני הקרקע הסופיים.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p><b>סימון בתשריט: חורשה לעקירה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החלק המסומן בתשריט כחורשה לעקירה הינו חורשת עצים המיועדת לעקירה. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת עצים חלופיים, הכל בהתאם לקביעה סופית ע"פ תכנית שתאושר במחלקת גננות כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. במגרשי הבניה למגורים החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח התנועה.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה העירוני שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבנייה. התכנית כוללת חניה תת-קרקעית על-פי תקן מקסימלי. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, ניתן לצמצם את מספר מקומות החניה לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, ו/או צובר גז וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>ב. להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי הבקשה להיתר, כתב התחייבות להנחת דעתו של</p>	

<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל לעניין מיקום חדר שנאים חדש בשטח החניה התת קרקעית בתא שטח 1.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p> <p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך 3 חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב.לא הוגשה תכנית כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>א. המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו, יופקעו בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה, על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו ע"י רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>ב. בתא השטח הכולל שטח למבני ציבור במסגרת ייעוד מגורים ד', יוגדר שטח המצוי בקומת הקרקע לשימוש גני ילדים ו/או מעונות יום בלבד. לגבי שטחים אלה, תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין, בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 איכות הסביבה</b></p> <p>1. הנחיות כלליות לשלבי הבניה:</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>2. רעש ורעידות:</p> <p>עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>תנאי למתן היתר לתחילת עבודות באתר הוא הגשת נספח ביצוע לשלב העבודות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש, וכן יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות (פיזיות ו/או מנהליות) להפחתת הרעש והרעידות בעת העבודות.</p> <p>3. אבק:</p> <p>א.משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p>	<p><b>6.9</b></p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p><b>6.9</b></p> <p>ב. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילות אדם רציפה.          ג. בעת נשיבת רוחות במהירות 6 מ"שנייה ויותר יכוסו הערימות ביריעות, או יורטבו.          ד. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.          ה. ינקטו פעולות לצמצום פליטת אבק מפעולות קידוח, חפירה ושימוש בדרכי עפר. 6.10.3.          4. פסולת בנין :          א. הטיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.          ב. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין. 6.10.4.          5. איכות אויר :          א. תכניות האוורור שיוגשו כתנאי למתן היתר, יכללו פירוט לגבי אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.          ב. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים תיקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.          ג. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.          ד. אוורור מנדפים משימושי מסחר במגרש 1, ככל שידרש, יהיה רחוק ככל הניתן ממבני מגורים ובאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p style="text-align: center;"><b>ביוב וניקוז</b></p> <p><b>6.10</b></p> <p>א. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.          ב. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מתחמי הבניה בהתאם לדרישות חברת הגיחון.          ג. העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים הנובעת מתכנית בניה, תמומן ע"י יזם התכנית (כולל גם הכנת תכנית העתקה ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה).          ד. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז.          ה. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב וניקוז.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 43</p>	<p style="text-align: center;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>6.11</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט כחורשה לשימור הינם עצים בוגרים לשימור          2. הוראות כלליות :          א. תותר עקירה/העתקה של עצים בוגרים במידה והדבר יידרש לצורך התאמת המפלסים לטובת המרחב הציבורי, בתיאום עם פקיד היערות ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים, וכתנאי למתן היתר בניה.          ב. פיצוי נופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול נטיעת עצים חלופיים, הכל בהתאם לקביעה סופית ע"פ תכנית שתאושר במחלקת גננות.          ג. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת : מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקת עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.          ד. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס</p>

<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	איכלוס.

<b>6.12</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. לבניינים יתוכננו שתי כניסות לכל בניין, אחת כלפי הרחוב ושניה כלפי השצ"פ הפנימי, תוך הבטחת מעבר ישיר ונגיש להולכי הרגל מן הבניינים המוצעים אל המרחב הסמוך. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. הוראות הפיתוח כפי שמפורטות בסעיף 6.2 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. ההוראה לגבי מספר הכניסות לחניה המפורטת בסעיף 4.1.2(א)4 הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. המרחקים בין הבניינים וקווי הבניין המירביים כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. כל סטייה מהוראות לנושא המרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>

<b>6.13</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>מרפסות: שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>1. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>2. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>3. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>4. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>5. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>6. כל סטיה מהוראות אלה (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת</p>

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	ביצוע הדרך בתא שטח 11 ו 20	ביצוע בפועל של הרחבת בית הספר בתא שטח 6. זאת, על מנת להבטיח את קיומה של החורשה הקיימת עד למועד הרחבת בית הספר

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה.
--