

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0896225

מתחם לרנר - מתחם מגורים מעורב שימושים, הר הצופים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/05/2022

להפקיד את התכנית

09/05/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במתחם ששטחו כ-84 דונם, הממוקם בשכונת הגבעה הצרפתית, בין הרחובות שוקן ממזרח, אהרון קציר ממערב, שדרות צ'רצ'יל מצפון ושדרות שיירת הר הצופים מדרום.

בתחום התכנית קיימים מבני מעונות לרנר ורזניק תחתון של האוניברסיטה המיועדים להריסה.

בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה, התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים חדש בעירוב שימושים המשלב מגורים בהיקף של 1,039 יחידות דיור, 200 יחידות דיור מוגן, מסחר, תעסוקה, והפרשות מבונות לצורכי ציבור.

המתחם תוכנן תוך שמירת המבטים הנשקפים מבית הקברות הבריטי לכיוון העיר העתיקה, כשגובה הבינוי נקבע לעד עשר קומות ובחלק המערבי של התכנית שולבו שלושה מגדלים בגובה מדורג של 22 עד 30 קומות. בלב המתחם מרחב משמעותי ורציף של מוסדות ציבור בהיקף של כ-12 דונם ושטחים ציבוריים פתוחים ושבילים בהיקף של כ-11 דונם המתחברים למתחם הספורט לרנר ולתחנות הרכבת הקלה הגובלות בתכנית.

מגישת התכנית היא רשות מקרקעי ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם לרנר - מתחם מגורים מעורב שימושים, הר הצופים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0896225	מספר התכנית	
84.458 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222628
קואורדינאטה Y	633715

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת הגבעה הצרפתית בין הרחובות אהרון קציר, שדרות צ'רצ'יל, זלמן שוקן ושדרות שיירת הר הצופים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הגבעה הצרפתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30528	לא מוסדר	חלק		24-26
31375	מוסדר	חלק		1

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0126979	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0126979 ממשיכות לחול.	7275	7430		30/05/2016
3300	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3300 ממשיכות לחול.	3145	950		03/01/1985
62	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	687	1586		16/07/1959
עמ' /7 ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עמ' /7 ב ממשיכות לחול.	2474			29/10/1978



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 51 21/02/2023	ברני גטניו	21/02/2023		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - בינוי ופיתוח - מחייב לעניין מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, קווי בניין, הפרשות מבונות, החזית המסחרית הפונה לציר הרק"ל ומיקום המגדלים בצמוד לציר הרק"ל בתאי שטח 105,106,108.	17: 44 27/04/2023	נעמה מליס	24/04/2023	2	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח מס' 2 - תנועה	17: 53 27/04/2023	באסל עלימי	19/04/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3 - בחינת השלכות תחבורתיות	18: 59 19/03/2023	גיי קפלן	19/03/2023	82		רקע	תנועה
לא	נספח מס' 4 - נספח סביבתי וחוות דעת אקלימית	18: 06 27/04/2023	רון לשם	23/04/2023	89	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מס' 5 - ניהול נגר עילי	18: 29 01/03/2023	אברהם בלאו	21/03/2023	18	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 6 - מים וביוב	18: 31 01/03/2023	אברהם בלאו	05/09/2022	9	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 7 - עצים בוגרים	18: 33 01/03/2023	ניר מעוז	09/03/2023	38	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 8 - סקר סייסמי	14: 29 14/06/2021	לוי משה	14/09/2020	18		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מס' 9 - בחינת נצפות, עריכה משותפת עם יועצת הנוף אדר' ברברה אהרונסון	14: 26 14/06/2021	נעמה מליס	27/05/2021	3		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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	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		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	באסל עלימי	15931373	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	del@del.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143	02-6436825	aronson@aronson.co.il
אקולוג סוקר עצים	אקולוג	ניר מעוז		נ. מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	072-2121780	maozni@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהם בלאו		אברהם בלאו מהנדסים	ירושלים	העירית	7	02-6769284		amit@blau-eng.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ גטניו ושות מודדים מוסמכים	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541014	03-7516356	office@data-map.com
	גיאולוג	ליון משה		גיאוטופ-ליון ייעוץ גיאולוגי וניטור	יובלים	(1)		04-9990559		mlevin@ggs-geo.com
דר'	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(2)	36	02-6427684		shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גיי קפלן		קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		kcroads@kcr-oads.co.il

(1) כתובת: יובלים 244.

(2) כתובת: הנטקה 36 ירושלים.



משרד הסביבה והתכנון
מונה הדפסה 36



משרד הסביבה והתכנון
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים, למעט השטחים המבונוים והמקורים העל-קרקעיים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,039 יחידות דיור, 200 יחידות דיור מוגן ועירוב שימושים לתעסוקה ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודי קרקע ממבנה ציבור, שטח פרטי פתוח ודרכים ליעודי קרקע עבור מגורים, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, כיכר עירונית, שטח ציבורי פתוח, דרכים ושבילים.
- קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
- קביעת מס' יחידות הדיור ל-1,039 והוראות להשכרה ארוכת טווח.
- קביעת מס' יחידות הדיור המוגן ל-200.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת זכויות והוראות בניה לכל השימושים המותרים.
- קביעת דרכים חדשות, שבילי אופניים וזיקות הנאה להולכי רגל.
- קביעת חזית מסחרית במבני המגורים הפונים לרחובות הסובבים את המתחם.
- קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים להליך רישוי.
- קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- קביעת תנאים להליך הרישוי.
- קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	108 - 104 ,102 - 100
תעסוקה	103
עירוני מעורב	109
מבנים ומוסדות ציבור	403 ,402
שטח ציבורי פתוח	610 - 606 ,602 - 600
ככר עירונית	620
דרך מוצעת	809 - 800
שביל	605 ,603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	עירוני מעורב	109
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	609 ,608
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	804 ,802 ,801
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	108 ,106 ,104 ,101 ,100
בלוק עץ/עצים להעתקה	עירוני מעורב	109
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	609 ,608 ,602 ,600
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	807 ,806 ,804 ,802 - 800
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	620
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	403 ,402
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	108 - 104 ,101 ,100
בלוק עץ/עצים לכריתה	עירוני מעורב	109
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	603
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	609 ,606 ,602 ,600
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	103
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	808 ,806 ,804 ,801 ,800
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	108 ,106 ,104
בלוק עץ/עצים לשימור	עירוני מעורב	109
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	605 ,603
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	606 ,602 - 600
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	104
זיקת הנאה למעבר רגלי	עירוני מעורב	109
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	103
חזית מסחרית	דרך מוצעת	806
חזית מסחרית	מגורים	108 - 104 ,102 - 100
חזית מסחרית	עירוני מעורב	109
חזית מסחרית	שביל	603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	607
חזית מסחרית	תעסוקה	103
מבנה להריסה	דרך מוצעת	807, 805, 804, 800
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	403
מבנה להריסה	מגורים	104, 101, 100
מבנה להריסה	עירוני מעורב	109
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	609
מבנה להריסה	תעסוקה	103
ציר מיוחד	דרך מוצעת	808, 805, 804, 802 - 800
ציר מיוחד	ככר עירונית	620
ציר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	403, 402
ציר מיוחד	מגורים	106, 104
ציר מיוחד	עירוני מעורב	109
ציר מיוחד	שביל	605
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	608, 602 - 600
ציר מיוחד	תעסוקה	103
קו בנין עילי	דרך מוצעת	809, 807, 806, 804 - 800
קו בנין עילי	ככר עירונית	620
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	403, 402
קו בנין עילי	מגורים	108 - 104, 102 - 100
קו בנין עילי	עירוני מעורב	109
קו בנין עילי	שביל	605, 603
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	609 - 606, 600
קו בנין עילי	תעסוקה	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,298	1.54
דרך מוצעת	234	0.28
מבנה ציבור	30,566	36.18
שטח פרטי פתוח	52,390	62.01
סה"כ	84,488	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	18,451.46	21.84
ככר עירונית	2,163.05	2.56
מבנים ומוסדות ציבור	12,632.94	14.95
מגורים	29,762.33	35.23
עירוני מעורב	7,328.4	8.67
שביל	1,929.01	2.28
שטח ציבורי פתוח	10,117.07	11.98

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.49	2,100.5	תעסוקה
100	84,484.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר בחזית מסחרית</p> <p>3. תעסוקה כגון משרדים, סטודיו, קליניקות וכד'. בכל תאי השטח למעט תא שטח 106, יותרו שימושי התעסוקה בחזית מסחרית בלבד.</p> <p>4. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור השימושים הבאים:</p> <p>א. תא שטח 100 - 2 כיתות גן</p> <p>ב. תא שטח 101 - 3 כיתות מעון</p> <p>ג. שטח 105 - 3 כיתות מעון</p> <p>ד. תא שטח 106 - טיפת חלב ובית כנסת</p> <p>ה. תא שטח 107 - 3 כיתות גן</p> <p>ו. תא שטח 108 - 3 כיתות גן</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תמהיל יחידות הדיור בכל תא שטח יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>2. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ"ר.</p> <p>3. במפלסי קומת הקרקע של החזיתות הפונות לצירי רק"ל ודרכים מוצעות 1 ו-2, יותרו שימושים למסחר, לתעסוקה וכניסות למבני המגורים ולמוסדות הציבור בלבד. לא יותר שימוש למגורים במפלסים אלה, ולא תותר הצמדה של שטחים לדירות בחזיתות אלה.</p> <p>4. החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט לכיוון ציר הרק"ל הינן מחייבות.</p> <p>5. תבוצע הפרדה בין הכניסות המשרתות את המגורים לבין השימושים האחרים, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה של כל אחד מהשימושים.</p> <p>6. בתאי שטח הסמוכים לציר הרק"ל, הכניסות למבנים יתוכננו מכיוון ציר הרק"ל. תתאפשר הסדרת כניסות גם מכיוונים נוספים.</p> <p>7. בתאי שטח 105, 106, 108 תותר הקמת מגדלים בצמוד לציר הרכבת הקלה כמופיע בנספח הבינוי מס' 1 על מנת להבטיח את שמירת המבטים מבית הקברות הבריטי לכיוון העיר העתיקה.</p> <p>8. בתא שטח 107 תותר הקמת חזית מסחרית לכיוון שצ"פ 606, החזיתות המסחריות לכיוון ציר הרק"ל ודרך מוצעת 1 הינן מחייבות ובהתאם לגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות לתכנון המגדלים בתאי שטח 105, 106, 108:</p> <p>1. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 100: 1 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>2. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>3. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלם בעיצובו הכללי של המבנה.</p> <p>4. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.</p>

4.1	מגורים
	<p>5. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.</p> <p>6. ראש המגדל יהווה המשך של הקומות מתחתיו ולא יבלוט או יתרחב מעליהן.</p>
ג	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי באותיות א'-ז', צבועים בצבע חום ומצויים בקומת הקרקע של הבניין, יותרו שימושים ציבוריים בלבד, כמפורט להלן:</p> <p>תא שטח 100 - בשטח המסומן באות א': 2 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.</p> <p>תא שטח 101 - בשטח המסומן באות ב': 3 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר סה"כ ושטח חצרות של 305 מ"ר סה"כ.</p> <p>תא שטח 105 - בשטח המסומן באות ג': 3 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר סה"כ ושטח חצרות של 305 מ"ר סה"כ.</p> <p>תא שטח 106 - בשטח המסומן באות ד': טיפת חלב בשטח בנוי של 250 מ"ר, בשטח המסומן באות ה': בית כנסת בשטח בנוי של 250 מ"ר.</p> <p>תא שטח 107 - בשטח המסומן באות ו': 3 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.</p> <p>תא שטח 108 - בשטח המסומן באות ז': 3 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.</p> <p>2. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.18 להלן.</p> <p>4. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. בתא שטח 104, בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי (לאורך רחוב שוקן), יישמר מעבר פתוח לציבור באופן חופשי ובכל שעות היממה.</p> <p>ב. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים. בתחום זה לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, פירי אוורור או כל הפרעה אחרת להולכי-הרגל, למעט מתקני הצללה, קירות המיועדים לניקוז עד גובה 30 ס"מ ו/או הצבת סגירות חורף זמניות.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. 30% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית מיועדות להשכרה לצמיתות בלבד.</p> <p>2. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה לצמיתות באותו תא שטח תהיינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה לצמיתות.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים).</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים</p> <p>4. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
<p>4.2</p>	<p>עירוני מעורב</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. דיור מוגן 2. מסחר בחזית מסחרית 3. תעסוקה כגון משרדים, סטודיו, קליניקות וכדו', בחזית מסחרית 4. שטח מבונה לצרכי ציבור עבור בית כנסת ומרכז צעירים</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א</p> <p>1. תבוצע הפרדה בין הכניסות המשרתות את הדיור המוגן לבין שימושי המסחר והתעסוקה ומוסדות הציבור על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה לכל אחד מהשימושים. 2. במפלסי קומות הקרקע של החזיתות הפונות לשדרות צ'רצ'יל, זלמן שוקן או דרך מס' 1 בתכנית, יותרו שימושים למסחר, לתעסוקה, למוסדות ציבור וכניסות למבני המגורים בלבד. לא יותר שימוש למגורים במפלסים אלה, ולא תותר הצמדה של שטחים לדירות בחזיתות אלה. 3. החזית המסחרית בקומת הקרקע בחזית הפונה לתחנת הרק"ל הינה מחייבת.</p>
<p>ב</p>	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ח', צבוע בצבע חום, מצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ- 400 מ"ר, יותר שימוש לצרכי ציבור למרכז צעירים בלבד. 2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ט', צבוע בצבע חום, מצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ- 250 מ"ר, יותר שימוש לצרכי ציבור לבית כנסת בלבד. 3. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. 4. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.18 להלן. 5. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
<p>ג</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי, יישמר מעבר פתוח לציבור באופן חופשי ובכל שעות היממה. ב. תישמר זיקת הנאה לחצר פנימית אשר גודלה לא יפחת מ-1,000 מ"ר. החצר תקושר לתוואי מסילה הרכבת הקלה ברחוב שוקן, ולשצ"פ או לדרך ממערב לתא השטח, באמצעות מעברים ציבוריים נגישים ברוחב שלא יפחת משישה מטרים. לעת מתן היתר בניה יותר לשנות את הגבולות המדויקים של החצר וזיקת ההנאה ולהוסיף מעברים נוספים בכפוף לכך שהיקף החצר לא יפחת מ-1000 מ"ר. ג. לחצר הפנימית יש להפנות, ככל הניתן, חזיתות פעילות כגון שימושים ציבוריים והסעדה. ד. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים. בתחום זה לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים,</p>



4.2	עירוני מעורב
	פירי אוורור או כל הפרעה אחרת להולכי- הרגל, למעט מתקני הצללה, קירות המיועדים לניקוז עד גובה 30 ס"מ ו/או הצבת סגירות חורף זמניות.
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>א. מתקן הנדסי מס' 1:</p> <p>תתוכנן מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל (מעלית או דרגנועים), לשיפור הנגישות ממפלס החצר הפנימית המסומנת כזיקת הנאה בתא שטח 109 למפלס רחוב שוקן (תא שטח מס' 805, וחלקו המזרחי של תא שטח 109 - המסומן בזיקת הנאה, ויפותח במפלס הרחוב).</p> <p>ב. מתקן הנדסי מס' 2:</p> <p>תתוכנן מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל (מעלית או דרגנועים), לשיפור הנגישות ממפלס השצ"פ (תא שטח מס' 600) או דרך מס' 1 למפלס החצר הפנימית המסומנת כזיקת הנאה בתא שטח 109.</p> <p>ג. מיקומן הסופי של המערכות המכניות יקבע בהיתר בנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>א. משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.</p> <p>ב. שירותי תרבות, בילוי ופנאי, אימון גופני, וכיו"ב.</p> <p>ג. בחזית מסחרית: מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותי הסעדה וכיו"ב.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. החזית המסחרית המסומן בתשריט בקומת הקרקע לכיוון תחנת הרק"ל הינה מחייבת.
ב	זיקת הנאה
	<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי (לאורך רחוב שוקן), יישמר מעבר פתוח לציבור באופן חופשי ובכל שעות היממה.</p> <p>ב. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב או השצ"פ הגובלים, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים. בתחום זה לא יוצבו גדרות, שערים, מתקנים טכניים, פירי אוורור או כל הפרעה אחרת להולכי- הרגל, למעט מתקני הצללה, קירות המיועדים לניקוז עד גובה 30 ס"מ ו/או הצבת סגירות חורף זמניות.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מוסדות חינוך ושימושים נלווים לרבות אולם ספורט, מתני"ס, מועדון נוער.</p> <p>ב. מוסדות ציבור לשימושי תרבות ופנאי.</p> <p>ג. בקומת הקרקע - מסחר בזיקה למוסד הציבורי באותו מגרש, כדוגמת הסעדה וקפיטריה.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. מבני הציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים, תוך שילוב פרוגרמות ציבוריות מגוונות

מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>ככל האפשר. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים, בהתאם לצרכים בסביבה, בכפוף למניעת הפרעות הדדיות בין השימושים.</p> <p>ב. מבני ציבור יקובצו יחד וימוקמו ככל הניתן בדופן לרחוב או לשטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של שטח לא-מבונה במגרש.</p> <p>ג. יושם דגש על פיתוח פונקציונלי של גגות מבני הציבור, לרבות כגגות "חיים" או "ירוקים" ועל איכות החזית החמישית, לרבות אפשרות לשילוב מערכת פוטו-וולטאית.</p> <p>ד. תותר בניית חדריים טכניים ומתקנים הנדסיים על גגות המבנים (מעבר למספר הקומות המפורט בטבלה 5), בתנאי שיעוצבו באופן מוצנע, מוסתר ו/או כחלק מהמבנה.</p> <p>ה. בקשה להיתר במגרש למוסדות ציבור שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, או שכוללת בינוי בשלבים, תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי, לרבות פתרון חניה תת קרקעי עבור כלל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן התקף.</p> <p>ו. יינתן דגש על שילוב מבני הציבור בטופוגרפיה הקיימת, שימוש בגגות המבנים לאזורי פעילות חוץ ובזיקה לנגישות מרבית לרחובות הסמוכים.</p>	
ככר עירונית	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. שטחים מרוצפים, מגוננים ונטועים.</p> <p>ב. ריהוט רחוב, מצללות, פסלים ואנדרטאות, מזרקות, בריכות נוי ומתקנים טכניים הדרושים להפעלתם.</p> <p>ג. מבנה תרבות, חברה ופנאי כלל עירוני.</p> <p>ד. מסחר, קיוסקים, הסעדה ובתי קפה כחלק ממבנה התרבות.</p> <p>ה. שבילי אופניים.</p> <p>ו. חניה תת קרקעית.</p> <p>ז. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ח. לא יותרו השימושים והתכליות הבאים: שימושי תרבות ומסחר הגורמים רעש, זיהום אוויר ומים וכל שימוש אחר הגורם למטרד לפי שיקול דעת הועדה המקומית. שימושים מעוטי תנועת קהל כגון משרדים וכו'.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שטחי הכיכר העירונית יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ויאפשרו מעבר ושהות חופשיים. תכננה יסדיר שימוש נוח בשעות היום והערב ככלל, תוך מענה לסוגיית הביטחון האישי.</p> <p>2. תותר הצבת שולחנות וכיסאות לשימוש בתי אוכל ומסעדות לאורך הבינוי המסחרי הגובל, לרבות פרגוד עונתי צמוד דופן למבנה. הרצועה בה יותרו מרכיבים אלו לא תעלה על רוחב 6 מ' מחזית הבניין ותתוכנן ברוחב קבוע והמשכי.</p> <p>3. לפחות 60% משטחה הפעיל של הכיכר יהיו מוצלים, באמצעות שילוב מצללות ונטיעת עצי צל רחבי-נוף.</p> <p>4. מבני עזר ומתקני תשתית יהיו תת קרקעיים או משולבים בקרקע ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מרחבים ציבוריים כגון גנים ציבוריים, חורשות, כיכרות.</p> <p>ב. מגרשים ומתקנים לצרכי ספורט, משחק ופנאי, לרבות מגרשי טניס.</p>	

	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>ג. שבילי הליכה ואופניים. ד. דרכי גישה ומעבר לרכבי חירום, שירות ותחזוקה. ה. אמצעים מכניים לגישור על פערים טופוגרפיים עבור הולכי רגל ורכבי אופניים. ו. ריהוט רחוב, מצללות, פסלים ואנדרטאות, מזרקות, בריכות נוי ומתקנים טכניים הדרושים להפעלתם. ז. אזורי החדרה למי תהום ומתקנים להסדרת זרימה וניקוז. ח. תשתיות תת קרקעיות. ט. חדרי שנאים לשימוש ציבורי בלבד. י. מבני שירות למשתמשי השצ"פ ולאחזקתו השוטפת, כגון שירותים ציבוריים, מחסנים ופילרים. יא. בתאי שטח 601-602 - קיוסקים ובתי אוכל.</p>	<p>4.6</p>
	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 602 תובטח הקמת שלושה מגרשי טניס לפחות. 2. השצ"פ יפותח תוך שתילת עצים בפרישה נרחבת ליצירת צל אפקטיבי ובכיסוי צמחי משמעותי של שיחים ודשאים, יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית. 3. הפיתוח יעשה בהתבסס על רציפות וקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים באופן שיאפשר איגום וקליטת מי נגר בשטחים המגוננים. 4. התכנון יסדיר שימוש נוח בשעות היום והערב ככלל, תוך מענה לסוגיית הביטחון האישי. 5. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים יבוצע ברצף אחד ובשלביות התואמת להתקדמות הבניה בגבול התכנית. 6. מבני עזר ומתקני תשתית יהיו תת קרקעיים או משולבים בקרקע ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח.</p>	<p>4.6.2</p> <p>א</p>
	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>א. מתקן הנדסי מס' 3 : תתוכנן מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים (מעלית או דרגנועים), לשיפור הנגישות ממפלס דרך מס' 4 (תא שטח 804) למפלס רחוב שוקן (תא שטח 805). ב. מתקן הנדסי מס' 4 : תתוכנן מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל ורכבי אופניים (מעלית או דרגנועים), לשיפור הנגישות ממפלס דרך מס' 1 (תא שטח 801) למפלס דרך מס' 4 (תא שטח 804). ג. מיקומן הסופי של המערכות המכניות יקבע בהיתר בנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>ב</p>
	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>א. בתא שטח 602, בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר ברכב, יישמר מעבר מדרך מס' 2 לחניון של מבנה המגורים בתא שטח 108. ב. לעת מתן היתר בניה יותר לשנות את הגבולות המדויקים של זיקת הנאה בהתאם לתכנון המפורט של החניון.</p>	<p>ג</p>
	<p>דרך מוצעת</p> <p>שימושים</p>	<p>4.7</p> <p>4.7.1</p>



4.7	דרך מוצעת
	דרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תחום הדרך יעוצב תוך התייחסות להולך הרגל ולצרכיו, בשילוב מיטבי בין מרחב הולכי הרגל, מערכת שבילי האופניים וצרכי כלי הרכב.</p> <p>2. רוחב המדרכות (כולל רצועת הנטיעות והשירות) לא יפחת מ-3 מ'. 3. תכנון תחום הדרך יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, שבילי אופניים, תאורת כביש, עבודות נטיעות, גינון והשקייה, לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. תנאי להריסת חדר השנאים הקיים בתא שטח 807 יהיה הקמת חדר שנאים חלופי בתיאום עם חברת חשמל.</p>
4.8	שביל
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>א. שבילי הליכה ואופניים. ב. שטחים מגוננים ונטועים. ג. דרכי גישה ומעבר לרכבי חירום, שירות ותחזוקה. ד. ריהוט רחוב ומצללות. ה. אזורי החדרה למי תהום ומתקנים להסדרת זרימה וניקוז. ו. תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1056	3	10	88	(2) 60	19806	7660		3685	(1) 7405	3003	100	מגורים
					450	(4)		(3)	450	3003	100	מגורים מסחר ותעסוקה
					260	(4)		(3)	(5) 260	3003	100	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
1368	3	10	114	(2) 60	24859	9241		4665	(6) 9585	3590	101	מגורים
					400	(4)		(3)	400	3590	101	מגורים מסחר ותעסוקה
					440	(4)		(3)	(7) 440	3590	101	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
(8)		(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	33	102	מגורים
	2	8		(9) 60	12570	3570		2700	6300	2100	103	תעסוקה מסחר ותעסוקה
552	3	8	46	(9) 60	11455	5228		1761	(10) 3914	2050	104	מגורים
					650	(4)		(3)	650	2050	104	מגורים מסחר ותעסוקה
2580	4	(12) 27	215	(9) 60	42957	12733		9332	(11) 18312	3431	105	מגורים
					600	(4)		(3)	600	3431	105	מגורים מסחר
					440	(4)		(3)	(7) 440	3431	105	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
2340	4	(14) 22	195	(9) 60	43883	16895		8269	(13) 16379	6556	106	מגורים
					900	(4)		(3)	900	6556	106	מגורים מסחר
		5			2400	(4)		(3)	2400	6556	106	מגורים תעסוקה
					500	(4)		(3)	(15) 500	6556	106	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
1860	3	10	155	(9) 60	38392	16572		6695	(16) 13265	6510	107	מגורים
					1000	(4)		(3)	1000	6510	107	מגורים מסחר ותעסוקה
					390	(4)		(3)	(17) 390	6510	107	מגורים מבנים ומוסדות ציבור
2712	4	(19) 30	226	(9) 60	46880	15576		9690	(18) 18902	4582	108	מגורים
					700	(4)		(3)	700	4582	108	מגורים מסחר ותעסוקה
					390	(4)		(3)	(17) 390	4582	108	מגורים מבנים ומוסדות ציבור

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית מהא (שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2000	3	10	200	(2) 60	46326	(4) 18972		10045	15345	7326	109	דזור מיוחד
						(4)		(3)	1300	7326	109	מסחר
					650	(4)		(3)	(20) 650	7326	109	מבנים ומסדות ציבור
					40				(21) 40	7326	109	מתקנים הנדסיים
		(22)		(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	(22)	539	402	מבנים ומסדות ציבור
	2	5		60	60725	20300		(3)	(23) 40425	12090	403	מבנים ומסדות ציבור
					(24)				(24)	1035	601	שטח ציבורי פתוח
					(25) 85				85	3079	602	שטח ציבורי פתוח
					20				(26) 20	440	608	מתקנים הנדסיים
					20				(27) 20	729	609	מתקנים הנדסיים
	2	3		25	2200	1200		(3)	(28) 1000	2162	620	מבנים ומסדות 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- הכניסה הקובעת לצורך חישוב השטחים בתכנית זו הינה הכניסה למבנה מהרחוב הנמוך ביותר הגובל במגרש, ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- בתאי שטח מס' 109, 107, 101, 100, אשר הינם בעלי טופוגרפיה משופעת, יותר ניוד זכויות ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת עבור קומות חניון תת קרקעיות, כל עוד תקרת קומת החניון העליונה לא חורגת מגובה הקרקע במפלס הרחוב העליון הגובל במגרש. כל קומות החניון תהיינה חפורות וצמודות לקומות התחתונות של המבנה, באופן שלא תהיינה קומות חניון חשופות בחזיתות המגרשים.
- לא יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים וכן ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת, למעט במקרה המצוין בהערה ב' לעיל.
- לא יותר ניוד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.
- בכל הייעודים יותר קירוי במערכות פוטו-וולטאיות בלבד מעבר לזכויות המנויות בטבלה, גם אם גובה החלק התחתון של הקולטים עולה על 1.5 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני הגג, וזאת בהיקף הממצה את כלל האפשרות לקירוי, ובכלל זאת קירוי מעל מערכות אלקטרו-מכניות, מצללות, חניות עיליות, שצ"פים, שבילים, מיסעות ומגרשי ספורט.
- שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיור. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 8 מ"ר ליח"ד.

- ו. שטחי השירות למגורים מתחת לכניסה הקובעת כוללים שטחים לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים ליח"ד.
- ז. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובמגדלים בתאי שטח 105,106,108 בגובה שלא יעלה על 6 מ', ובשטח שלא יעלה על 100 מ"ר בכל בניין.
- ח. תותר תוספת קומות בתת הקרקע לטובת עמידה בתקני החניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

- (1) שטח למועדון דיירים לא יפחת מ- 80 מ"ר.
- (2) בקומת הקרקע ובקומות תת קרקעיות בחלקן, תותר תכסית של עד 85%.
- (3) מתוך עיקרי עילי.
- (4) חלוקת הזכויות לשירות בתת הקרקע תיקבע לעת מתן היתר הבניה מתוך סך היקף זכויות השירות התת-קרקעיות בתא השטח.
- (5) עבור 2 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.
- (6) שטח למועדון דיירים לא יפחת מ- 140 מ"ר.
- (7) עבור 3 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר סה"כ ושטח חצרות של 305 מ"ר סה"כ.
- (8) זכויות הבנייה, מספר יח"ד, התכסית ומס' הקומות המותר המצויינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח מס' 101, מתייחסים לתאי שטח 101 ו- 102 יחדיו. על אף שתאי שטח 101 ו-102 מהווים שני תאי שטח נפרדים בתכנית, הרי שניתן יהיה מכח תכנית זו להוציא היתר בניה לתאי שטח אלו מבלי להידרש להגשת תכנית נוספת. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 101 ו-102 הינו כי יוגש היתר בנייה המתייחס לשני תאי השטח כאל תא שטח מאוחד אחד..
- (9) בקומת הקרקע ובקומות תת קרקעיות בחלקן, תותר תכסית של עד 85%.
- (10) 120 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים לשטחים משותפים, כגון חדר דיירים ו/או לשימושים משניים המותרים במגרש, שטח למועדון דיירים לא יפחת מ- 50 מ"ר.
- (11) 564 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים לשטחים משותפים, כגון חדר דיירים ו/או לשימושים משניים המותרים במגרש, שטח למועדון דיירים לא יפחת מ- 160 מ"ר.
- (12) המבנים יהיו עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת, למעט מגדל אחד, עד 27 קומות, בתכסית עד 700 מ"ר לקומות מעל קומות המסד, שימוקם בחלקו המערבי של תא השטח.
- (13) 282 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים לשטחים משותפים, כגון חדר דיירים..
- (14) המבנים יהיו עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת, למעט מגדל אחד, עד 22 קומות, בתכסית עד 700 מ"ר לקומות מעל קומות המסד, שימוקם בחלקו המערבי של תא השטח..
- (15) עבור טיפת חלב בשטח בנוי של 250 מ"ר ובית כנסת בשטח בנוי של 250 מ"ר.
- (16) 470 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים לשטחים משותפים, כגון חדר דיירים ו/או לשימושים משניים המותרים במגרש, שטח למועדון דיירים לא יפחת מ- 160 מ"ר.
- (17) עבור 3 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.
- (18) 246 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים לשטחים משותפים, כגון חדר דיירים.
- (19) המבנים יהיו עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת, למעט מגדל אחד, עד 30 קומות, בתכסית עד 700 מ"ר לקומות מעל קומות המסד, שימוקם בחלקו המערבי של תא השטח.
- (20) עבור בית כנסת בשטח בנוי של 250 מ"ר ומרכז צעירים בשטח של 400 מ"ר.
- (21) עבור מערכות מכניות לתנועת הולכי רגל כדוגמת מבני מעלית (מתקנים הנדסיים 1,2).
- (22) זכויות הבנייה, התכסית ומס' הקומות המותר המצויינים בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח מס' 403, מתייחסים לתאי שטח 402 ו- 403 יחדיו. על אף שתאי שטח 402 ו-403 מהווים שני תאי שטח נפרדים בתכנית, הרי שניתן יהיה מכח תכנית זו להוציא היתר בניה לתאי שטח אלו מבלי להידרש להגשת תכנית נוספת. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 402 ו-403 הינו כי יוגש היתר בנייה המתייחס לשני תאי השטח כאל תא שטח מאוחד אחד..
- (23) כולל מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 300 מ"ר.
- (24) זכויות הבנייה המצויינות בטבלה 5 בהתייחס לתא שטח מס' 602, מתייחסות לתאי שטח 601 ו- 602 יחדיו.
- (25) זכויות הבניה מיועדות לשימושים הבאים: קיוסקים ובתי אוכל עד 30 מ"ר וכן מבני שירות למשתמשי השצ"פ ולאחזקתו השוטפת, כגון שירותים ציבוריים, מחסנים ופילרים..
- (26) עבור מערכות מכניות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים כדוגמת מבני מעלית (מתקן הנדסי 3).



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(27) עבור מערכות מכניות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים כדוגמת מבני מעלית (מתקן הנדסי 4).

(28) עד 20% מן הזכויות ניתן להקצות לשימושי מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי להיתר בניה/חפירה ראשון בשטח התוכנית הינו אישור מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התוכנית.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 4. חזית המבנים כלפי הרחוב, לרבות הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לארונות שירות (פילרים) וכו'.
 5. תשתיות ופתרונות למתקנים הנדסיים כגון אצירת אשפה, מחזור וכדומה, ואופן שילוב בתכנון.
 6. קביעת הוראות מנחות לעיצוב הבניינים.
 7. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
 8. מיקומם הסופי של מתקני השצ"פ והמבנים בהם.
 9. מיקום הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
 10. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 11. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, השבילים והדרכים, והחזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 12. רוחב רצועת ההליכה במדרכה (נטו) הפנויה מכל מכשול (עצים, מתקני תשתית, מיכלי מיחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס וכיו"ב).
 13. תחשיב צריכת מים בגינות.
 14. התקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות במצללות ואלמנטי הצללה.
 15. שבילי האופניים בהתאם לעקרונות נספח התנועה.

ב. עבור תאי שטח 402-403 התכנית תכלול בנוסף התייחסות לנושאים הבאים:

1. פריסת השימושים במגרש, העמדת המבנים, שלביות הבניה ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה;
2. פיתוח המגרש בהתייחסות לסביבתו, יצירת דופן לרחוב ושמירת רצף תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כולל זיקות מעבר להולכי רגל בתחום המגרש לקישור בין עבריו השונים;
3. הדגמת אפשרות לרציפות השימוש במבנים ובשטחים הפתוחים במתחם באופנים שונים בשעות שונות לאורך היממה;
4. תכנון הגינות והצמחיה, לרבות שמירה על צמחיה קיימת, בחירת עצים וצמחים מתאימים לאופי האתר, לתפקודו העתידי ולפיתוח התת-קרקעי.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים לרבות נטיעת עצים מעל חניונים תוך הבטחת עומק אדמה גננית בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
- ב. תנאי בהליך רישוי למגרשים הכוללים הפרשות מבונות לצרכי ציבור יהיה היוועצות עם אגף הנכסים בעיריית ירושלים.
- ג. תנאי בהליך רישוי יהא תיאום עם המחלקה למדיניות התכנון את השימושים הציבוריים בתאי השטח למבנים ומוסדות ציבור.
- ד. תנאי בהליך רישוי יהא תיאום תכנון פתרון אשפה ומיקומו בתת הקרקע עם אגף תברואה בעיריית ירושלים ואדריכל העיר.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

ה. תנאי לתחילת עבודות בניה למבנים המוצעים בתכנית יהיה הודעה למשרד הביטחון בדבר תחילת עבודות ההקמה (במערכת שער האריות באתר צה"ל).

ו. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם חח"י לעניין שילוב חדרי שנאים במגרשים.

ז. תנאי בהליך הרישוי להיתר חפירה או בניה יהיה תיאום עם חח"י לעניין תשתיות קיימות בתחום התכנית.

ח. תנאי בהליך רישוי להיתר בניה או חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש והרעידות, אופן ההגנה על עצים בוגרים, טיפול במים ושפכים בעת הבניה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או מנהליות) להפחתת הרעש והרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה הסביבתית.

ט. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה ואישור תכנית חניה מפורטת בתחום המגרשים על פי התקן ועל פי המידות התקניות.

י. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

יא. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בקומת הרחוב בתחום בנייני המגורים והדיור המוגן (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור, על פי הפירוש הבא:

תא שטח 100 - 2 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.

תא שטח 101 - 3 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר סה"כ ושטח חצרות של 305 מ"ר סה"כ.

תא שטח 105 - 3 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר סה"כ ושטח חצרות של 305 מ"ר סה"כ.

תא שטח 106 - טיפת חלב בשטח בנוי של 250 מ"ר, בית כנסת בשטח בנוי של 250 מ"ר.

תא שטח 107 - 3 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.

תא שטח 108 - 3 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.

תא שטח 109 - מרכז צעירים בשטח בנוי של 400 מ"ר, בית כנסת בשטח בנוי של 250 מ"ר.

להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.

יב. תנאי בהליך רישוי הגשת נספח קיימות, כמפורט בסעיף 6.19.

יג. תנאי בהליך רישוי לעמידה בתקן 5281 יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.

יד. תנאי בהליך רישוי הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח ובו יפורטו האמצעים לניהול מי נגר בחלוקה למתחמים או מגרשים לאישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה, עיריית ירושלים.

טו. תנאי למתן היתר בניה ליחידת הדיור ה-500 בתכנית, יהיה תחילת ביצוע שבילי האופניים במוצעים בתכנית בהתאם לעקרונות המוצעים בנספח התנועה.

טז. תנאי בהליך רישוי עבור שימושים מסחריים, אישור מחלקת איכות סביבה.

יז. היתר בניה ללמעלה מ-10,000 מ"ר בתחום תא שטח 403 יותנה בהכנת בדיקה תחבורתית לזכויות הבניה הנוספות לפי השימושים המוצעים, וביצוע השיפורים התחבורתיים הנדרשים במסקנות הבה"ת.



6.3

תנאים בהליך הרישוי

א. מניעת מטרדי רעש:

1. תנאי בהליך רישוי לכל מבנה הכולל מערכות אלקטרו-מכניות ו/או שימושי מסחר ו/או תעסוקה, העלולים ליצור מטרדי רעש, הינו הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן, וכן התייחסות לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם

תנאים בהליך הרישוי

פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה, בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי התכנית וביחס למבנים הקיימים בקרבת התכנית ומחוץ לה.

2. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים למיגון במקור (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') ויינקטו הגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש לא יעלו על המפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990. המיגון, לרבות מתרסים אקוסטיים למיגון מפני פעילות חוץ של בתי אוכל, ככל שנדרשים כאלה, יתוכננו במסגרת תכנון המבנה כולו וישולבו בעיצוב האדריכלי.
3. בבקשה להיתר יוצגו פתרונות הסתרה ומיגון אקוסטי למעבי מזגנים/ מערכות איקלום, שיאושרו על ידי יועץ אקוסטי, בהיקף המאפשר מיזוג כלל החללים במבנה, ובעיצוב המשתלב בתכנון האדריכלי.

ב. מניעת מטרדי ריחות וזיהום אויר:

1. במבני מגורים עם חזית מסחרית תכלול הבקשה להיתר בניה את האמצעים הטכניים והתפעוליים למניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מבנים ביעודים אלה יכללו פירים לאורור מאולץ לכל שימוש רלבנטי, ובכללם למטבחים ולחדרי גנרטורים, המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, לשם פליטה 2 מ' מעל לחלקו הגבוה ביותר של המבנה, באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. כלל הפירים וארובות הפליטה יצוינו ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר.
2. תנאי בהליך רישוי למבנה בעל שימושים מעורבים הכוללים שימושי מגורים הינו הצגת הפרדה פיזית ו/או תפקודית בין תשתיות המשרתות את המגורים לבין תשתיות המשרתות את השימושים המסחריים והעסקיים. לא יגרמו מטרדים (ובפרט מטרדי רעש וזיהום אויר) לשימושים בתחום התכנית ובסביבתה ע"י השימושים האחרים והמערכות המשרתות אותם.

ג. פסולת בניין:

1. בקשות להיתר יציגו אזור לאחסון והפרדה בעת הבניה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר ושל פסולת ארזיות, טרם העברתן לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין.
2. היתרי ההריסה והיתרי הבניה יחייבו מיחזור של פסולת הבניין (לא כולל עודפי עפר וחול) שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור מנימוקים שיפורסמו לציבור.
3. כתנאי להיתר יוגש נספח ניהול פסולת לאישור, אגף שפ"ע.

ד. פסולת:

1. בקשות להיתר יציגו פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות העיריה המעודכנות בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות למצנחי אשפה, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה מספקים ונגישות לרכבי האיסוף. פתרונות אלו ישולבו באופן אינטגרלי במבנים באופן מוצנע וימנעו היווצרות מפגעים חזותיים, תברואתיים או בטיחותיים.
2. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מסחר ו/או תעסוקה יוצגו גם פתרונות אצירה לארזיות קרטון ולפסולת גושית.

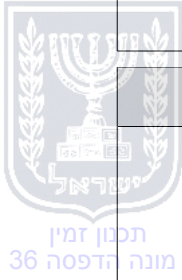
ה. רוחות:

- 1.. תנאי בהליך רישוי הינו ביצוע מודל לבחינת הרוחות בתחום התכנית וסביבתה בהתאם לבינוי

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>העדכני והטמעת הפתרונות למיתון הרוחות בהיתר ככל ונדרשים כאלה, ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ו.חסכון במים:</p> <p>1.לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית צנרת ותשתיות מתאימה לשימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה. תיבחן אפשרות לשימוש במי עיבוי מזגנים להדחת אסלות במבני ציבור ובמבני מסחר ותעסוקה.</p> <p>2.למערכות המים ברמת המבנה ולמערכות הציבוריות יותקנו אמצעים לניטור דליפות.</p>	



הוראות בינוי	6.4
<p>א.תשתיות כניסה לחניה, לרבות רמפות, ביתני כניסה ובידוק ושערי כניסה יהיו בתחום קווי הבניין. מרכיבים אלו ימוקמו ויעוצבו כחלק מנפח הבניין ותכנון החזית.</p> <p>ב.מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו בתת הקרקע. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ג.לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.</p> <p>ד.מפלסי הכניסה למגורים יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, תותר גמישות של עד 1 מטר.</p>	



הוראות בינוי	6.5
<p>דירוג מבנים וקירות התמך סביבם</p> <p>א. הפרשי מפלסים ייבלעו בתוך המבנים ולא באמצעות קירות תומכים חיצוניים. קירות תומכים יותרו רק בין המבנים ובמקרים אלו יעוצבו כהמשך חזית הבנין ובהתאמה אליה. במקרים חריגים, בהם לא מתאפשרת עמידה בהוראות סעיף זה, תותר מהן חריגה באישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p> <p>ב.במגרשים בהם בשל תנאי הטופוגרפיה הייחודיים יתוכננו שטחי שירות כגון חניות או מחסנים מעל הכניסה הקובעת, השטחים יתוכננו כך שיהיו מוצנעים בטופוגרפיה ובעורף חזית המבנים לרחוב כמופיע בנספח הבינוי. השטחים יתוכננו כך שלא יהוו מטרד לשימושים הנוספים במגרש וליחידות המגורים בפרט. במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב בין מבני המגורים, הוא יתוכנן כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה בשילוב נטיעות להסתרת מופע קומות החניון.</p> <p>ג.קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בחזית הקדמית, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>ד.הפרשי הטופוגרפיה בין המבנים במרווחים הצידיים יעוצבו כטראסות מגוננות וישמשו כגינות צידיות. רוחבן המינימלי לא יקטן מ- 1.2 מ', ועומק הקרקע לנטיעה לא יפחת מ-1.2 מ' (מפני הקרקע הסופיים).</p> <p>ה. גובה קירות תמך בתכנית לא יעלה על 3 מטרים. במקרים מיוחדים, שבהם קיימים הפרשי גובה גדולים בין הכביש לבין המגרש, תהיה שבירה של מסת קיר התמך ל-2 קירות תומכים או יותר, שגובה כל אחד מהם לא יחרוג מ- 3.0 מ'.</p> <p>ו. בכל תחום התכנית, מבנים בני 10 קומות או פחות ידורגו בקומה העליונה לפחות. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה לא תעלה על 80% מתכסית הקומה שמתחתיה. במבני המגורים הסמוכים לדרך מס' 1, הנסיגה כלפי הדרך לא תפחת מ-2 מ'.</p>	



הוראות בינוי	6.6
א.מרפסות במבני מגורים	

6.6

הוראות בינוי

1. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
2. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.
3. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

ב. מצללות

1. תותר בניית מצללות במרפסות ובמרפסות הגג, על פי פרט, חומר וגוון שיפורטו בתכנית "בינוי לביצוע" ויהיו מחייבים ואחידים לכל יחידות הדיור. פרטי המצללה יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.

2. במרפסות גג הבנויות בנסיגה תותר בניית מצללה בהיקף של עד 30% משטחן.

ג. גגות

1. גגות מבני מגורים יהיו שטוחים.
2. גגות יחופו בחצץ בהיר, בריצוף, בפאנלים סולאריים לייצור חשמל ו/או בנטיעת צמחיה - או על פי דרישת מהנדס העיר, או מי מטעמו.
3. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את המערכות המשותפות, לרבות גישה חופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכות הסולאריות.

ד. מרתפים

1. מרתפים יהיו תת קרקעיים במלוא נפחם. בליטת חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע תותר רק בתחום קווי הבניין העיליים, תחושב כשטח קומת בניין רגילה ותכלול במסגרת שטחי הבניה העל-קרקעיים המותרים.

2. בחלקי המרתף שמעליהם אין בינוי עילי ישולבו בתי-גידול לפי סעיף 6.13.

ה. מחסנים במבני מגורים

1. מחסנים דירתיים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד; לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. שטחי אחסנה למסחר ושטחי אחסנה משותפים יותרו גם בקומת הקרקע, אך לא בחזית לרחוב.
2. מחסנים דירתיים יהיו בשטח של 8 מ"ר בממוצע ליחידת דיור.
3. מספר המחסנים לשימוש המגורים לא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין. לכל יחיד יוצמד לא יותר ממחסן אחד.
4. מחסנים יבנו כחלק מהמבנה ויוגשו כחלק מהיתר הבניה. לא יותרו תוספות מחסנים מחומרים קלים.

6.7

עיצוב אדריכלי

- א. קירות חיצוניים יבוצעו בחיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותתת. במגדל יותר שילוב חומרים נוספים, בתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות יבוצעו בחיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותתת, ובתיאום עם מהנדס העיר.

- ב. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין. כניסות הבניינים יודגשו באמצעות אלמנטים מוגבהים, תאורה מיוחדת וכיו"ב.

- ג. כל צנרת הבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים.

- ד. מסתורי הכביסה ומדחסי המזגן יהיו מוצנעים ומעוצבים כחלק אינטגרלי של הבניין, ובכל מקרה לא יהיו מרשת או מפלסטיק.

- ה. קולטי שמש יוסתרו באופן שיעוצב כחלק אורגני מהבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.

- ו. לא תותר הפניית חלונות מרחבים מוגנים לחזית לרחוב או לשטח ציבורי, אלא אם יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס נסתר.

6.8

מסחר

סימון בתשריט : חזית מסחרית

א. בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית יש לשלב שטחי מסחר לפחות בחלקה הקדמי של קומת הקרקע כלפי הרחוב. החזית המסחרית הפונה כלפי תוואי מסילת הרכבת הקלה הינה מחייבת.

ב. השימושים המסחריים יבנו בהינף אחד עם שאר השימושים במגרש.

ג. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן, לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית, ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים.

ד. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה זהה למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.

ה. גובה קומה ששולב בה מסחר לא יפחת מ-4.5 מ'.

ו. החזיתות המסחריות תהינה שקופות בעיקרן, כך שלפחות 70% משטח החזית יהיה בנוי זכוכית שקופה (לא אטומה או חלבית). אין להשתמש באמצעי בטחון אטומים (סורגים, שבכות, תריסי גלילה, דלתות נגררות וכו').

ז. הבינוי יכלול הפרדה בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכו"ב, המשרתים את שימושי המגורים לבין אלו המשרתים את שימושי המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מן השימושים.

6.9

קווי בנין

סימון בתשריט : קו בנין עילי

א. קו בניין עילי -

קו הבניין העילי יהיה כמסומן בתשריט התכנית.

ב. קו בניין עילי מחייב -

קו הבניין כלפי ציר הרכבת הקלה ברחובות אהרון קציר וצ'רצ'ייל יקבע כקו בניין 0 מחייב, כמסומן בתשריט כ"קו בניין עילי מחייב".

לאורך קו בניין זה לא יפחת אורך חזית המבנים בקומת הקרקע מ-80% מאורך קו הבניין כלפי הרחוב.

ג. קווי בניין תת קרקעיים - כל קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו קווי המגרש (קו אפס), זאת בתנאי שתכנית הבניה הכוללת (מעל ומתחת לפני הקרקע) לא תעלה על 85% משטח המגרש, למעט בתאי שטח 103-104, בהם תותר תכנית בניה כוללת של 95%. תינתן עדיפות למיקום האזורים התת-קרקעיים הבלתי-מבונים ברצף לשטח ציבורי גובל (מדרכות, שצ"פים, שבילים וכו"ב) לצורך יצירת בית גידול המשכי ורציף לנטיעות.

ד. מרחק בין מבנים שאינם צמודים, למעט בקומת הקרקע או בקומות תת קרקעיות בחלקן, לא יפחת מ-8 מ'.

ה. ככל שהדבר יידרש בהתייחס למגבלות קרינה אלמ"ג של הרק"ל, קו הבינוי בחזית הפונה כלפי הרק"ל יוסג בשלב היתר הבניה. ככל שקו הבינוי יוסג כאמור, השטח שבין קו הבינוי ובין הדרך יפותח כחלק בלתי נפרד מן המדרכה.

ו. תותר בניית גגונים בחריגה של עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין, כולל מעבר לקו המגרש הקדמי, ובתנאי שיהיה זה גגון זיזי, שיבנה לפי תכנית בינוי לביצוע. הבניה תהיה קשיחה, מחומרים עמידים לאורך זמן, ואופן ניקוז הגגון יפורט בבקשה להיתר בניה.

6.10

זיקת הנאה

א. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי בתאי שטח 103,104,109, מיועדים לשימוש הציבור ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.11

חניה

א. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל, בתוספת 10% ממספר יחידות הדיור לחניות אורחים שלא יוצמדו ליחידות הדיור.

ב. החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד למעט לאורך דרכים. בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר חניה עילית ותת-קרקעית כל עוד תובטח עמידה במספר מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן התקף לעת היתר בניה.

ג. חניונים במבני המגורים יכללו תשתית לטעינת כלי רכב חשמליים.

ד. לשם צמצום קטיעת רצף מדרכות ועידוד הליכתיות, כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה.

ה. מספר מקומות האופניים יקבע לפי התקן הארצי. מיקום חניות האופניים בחניון ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר.

מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופנים דירתית כנדרש בתקנות.

ו. תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, תחויב התקנת מעלית אחת במגרש בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת המעלית.

6.12

הוראות פיתוח

א. במגרשי המגורים, לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי הבניין הפונים לשצ"פ, לזיקת הנאה להולכי רגל או לדרך, כולל גדרות של דירות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 30 ס"מ.

ב. פרטי גדרות יפורטו בהיתר הבניה, יהיו אחידים לכל המגרש ויוגשו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. גובה גדרות לא יעלה על 1.20 מ'.

ד. רחבות כיבוי אש ישולבו בפיתוח ויסומנו בתכנית הפיתוח.

6.13

הוראות פיתוח

א. בכל תאי השטח, למעט ביעוד דרך: כמות העצים הבוגרים (שקוטר הגזע שלהם 3" לפחות) בתא השטח לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית בתא השטח.

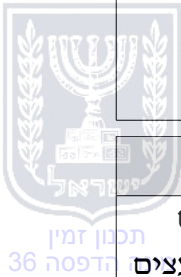
ב. מגרשים נטועים ישמרו בצורתם הנוכחית עד לתחילת עבודות הבניה בשטחם.

ג. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'.

ד. נטיעות ופרטי הבנייה עבורן יפורטו בתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תכלול סימון מיקום נטיעת העצים במגרש ו/או במדרכה, גודל בתי גידול - אם יידרש, פתרונות השקיה, ניקוז, הזנה, דישון, אוורור וכיו"ב. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו. התנאי למתן תעודת גמר לבניין הוא ביצוע הנטיעות לפי הנחיות סעיף זה.

ו. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים מרתפים וכד') יתוכננו על מצע מנותק איכותי בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא

<p>6.13</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
	<p>עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול.</p> <p>ז. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע, בקוטר גזע " 3 לפחות, במרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ, לשם קבלת הצללה רציפה ככל הניתן. בתחום נתיבי חניה לאורך דרכים יש לטעת, בנוסף לשורת עצי המדרכה, עץ רחב-צמרת אחד לכל 4 חניות מקסימום, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.</p> <p>ח. פיתוח גנני לרבות נטיעת עצים יהיה בתיאום עם אגף תושיה בעניין משולשי ראות ושדה ראייה.</p> <p>ט. עצי הרחוב יישתלו בתשתית קרקע גננית בנפח שלא יפחת מ-4 מ"ק לכל עץ, שתספק בית גידול שיאפשר התפתחות מיטבית של נוף העץ, תוך יצירת תעלות שורשים רציפות ותוך הפניית הנגר העילי מהדרכים ומהמדרכות אליהן.</p> <p>י. פרטים של מינים פולשים קיימים יסומנו ויסולקו טרם תחילת העבודות, על פי הנחיות אגרונום. במידת הצורך בלבד יעשה טיפול כימי נקודתי באמצעות קוטל צמחים. במהלך שלוש שנים לפחות לאחר סיום הפיתוח יתבצע ניטור של מינים פולשים באתר, וינקטו פעולות למניעת התבססות והתפשטות פולשים בתחום התכנית ובסביבתה.</p> <p>יא. הגינון העירוני לאורך הדרכים ובשצ"פים יהיה מונמך מסביבתו וישמש כשטחי השהיית נגר עילי.</p> <p>יב. פיתוח גנני לרבות נטיעת עצים יהיה בתיאום עם אגף תושיה בעניין משולשי ראות ושדה ראייה.</p>
<p>6.14</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו באופן ברור ויוגדרו בהתאם למפרט שימור עצים של אגרונום מוסמך טרם תחילת העבודות בתא השטח בו הם מצויים.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ובכל מקרה לא פחות מ-3 מ' ממרכז הגזע. שטח זה יסומן כמגבלת פיתוח בכל בקשה להיתר בניה.</p>
<p>6.15</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. חדרי השנאים יוקמו בחניון בתת הקרקע (ולא כמבנה נפרד) תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים, ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. חדרי השנאים ימוקמו במגרשים אותם הם משרתים בלבד.</p> <p>ג. מידות מדויקות ומיקום עבור חדרי שנאים/מיתוג יתואמו בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית. חדרי שנאים ייבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, אפשרות כניסה לאורך כל שעות היממה לצורך תחזוקה.</p>
<p>6.16</p>	<p>ניקוז</p>
	<p>שטחים המיועדים לפיתוח יתוכננו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>א. יעד ניהול הנגר לתוכנית הינו 7,525 מ"ק.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>



ניקוז	6.16
<p>ד.תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. ה.בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים. ו.לתכנית הפיתוח והביצוע /או להיתרי הבניה של השטחים הציבוריים הפתוחים תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי, חילחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס העיר.</p>	



תשתיות	6.17
<p>א.כל קווי התשתית בתחום התכנית, לרבות חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב - יהיו תת קרקעיים.</p>	

הפקעות /או רישום	6.18
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור (לרבות הפרשות מבונות במקרקעי ישראל) רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום 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. ג. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע, כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. ד.תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. ה.לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	



בניה ירוקה	6.19
<p>א.עמידה בתקנים: 1.כלל המבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי מס' 5281 לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה, בדרוג שני כוכבים לפחות. 2.היתרי בניה ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדרוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות לכל מבנה, כאשר למבני מגורים נדרש בנוסף כי דירוג של כל אחת מיחידות הדיור יהיה בדרגה C לפחות. ב.נספח קיימות יצורף כנספח לתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי אשר תוגש בהליך הרישוי: 1.הנספח ייערך על ידי מלווה בניה ירוקה שהוכשר ע"י מכון התקנים, או מי מטעמו, ללוות פרויקט בניה ירוקה לפי המהדורה התקפה של תקן ישראלי 5281. 2.הנספח יתייחס להתאמת התכנון לעקרונות בניה ירוקה הרלוונטיים לשלב תכנוני זה, ולהמלצות לשילוב מרכיבי בניה ירוקה בתנאים להיתרים, תוך מתן דגש לרכיבים המקנים ניקוד</p>	



<p align="center">בניה ירוקה</p> <p>6.19</p> <p>על פי תקן הבניה הירוקה, ובין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>-התאמת הבינוי: צורת המבנים, העמדתם במגרשים, כיווני הפתחים וגודלם, הצללות, גובה מפלס כניסה וכיו"ב, בהתייחס לתנאים האקלימיים, למשטר הרוחות, לכיווני קרינת השמש וכיו"ב.</p> <p>-סקר אנרגטי. הסקר יציג את פוטנציאל ייצור האנרגיה בהנחה של יישום על 90% משטח הגג ו-30% משטחי החזיתות הדרומיות והמערביות, ובהתייחס לחשיפתם לקרינת שמש אפקטיבית.</p> <p>תנאי להיתר יהיה ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים שלא יפחת מ-50% מהפוטנציאל המחושב.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>6.20</p> <p>א. במרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה.</p> <p>ב. הצללה חיובית:</p> <p>שיעור הצל במרחב הציבורי יהיה לפי הנחיות עירוניות. עד לפרסום הנחיות בנושא, יהיו ההנחיות כמפורט להלן. שיעור הצל הנדרש בחודשים יוני-אוקטובר הינו:</p> <p>ברחובות, שבילים ומעברים: רצף צל בכיסוי מינימלי של 80% מתואי הולכי הרגל ורוכבי האופניים. ברחוב באחד מצידי הרחוב לפחות.</p> <p>בשטחים מגוננים בשצ"פים אינטנסיביים: לפחות 20% מכלל האזור המגונן בכיכרות ורחבות עירוניות: לפחות 70% מכלל האזור הפתוח המרוצף בחצרות מבני חינוך וקהילה: לפחות 50% מכלל השטח החצר בניכוי מגרשי הספורט במוקדי עניין ושהיה, שטחי ישיבה, מתקני כושר: רצף צל בכיסוי 80% מתקני משחק לילדים: 100% כיסוי צל</p> <p>האמצעי המועדף להשגת יעדי הצללה הנ"ל הינו שימוש בעצים בהתאם להוראות הפיתוח.</p> <p>ג. חסכון במים:</p> <p>לפני תחילת הפיתוח בתחום התכנית תיבחן הזמינות של חיבור קולחין עתידי לאזור הר הצופים. ככל שיהיה צפי לחיבור כאמור, תוכן בתחום התכנית תשתית נפרדת להשקיה בקולחין של הגינון הציבורי בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, ולמתן היתרים להשקיה בקולחין.</p> <p>ד. אוורור חניונים:</p> <p>1. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים אשר מפורסמים ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. פתחי כניסת אוויר צח לחניון ולשימושים תת קרקעיים אחרים ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה וממקורות זיהום אחרים (כבישים, חדרי גנרטורים וכו'). פליטת האוויר ממערכות האוורור של חניונים תבוצע בארובה גבוהה ובהפניה למקומות ללא שהיית בני אדם, ובהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. מערכת האוורור תכלול חיישני ניטור איכות אוויר.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p> <p>6.21</p> <p>הפעולות המפורטות להלן אסורות ותחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002:</p> <p>א. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין ומספר הקומות.</p> <p>ב. סטיה מהשימושים הקבועים בהוראות התכנית ביחס למפלסי קומת הקרקע הפונים כלפי</p>	



סטיה ניכרת	6.21
<p>תוואי מסילת הרכבת הקלה.</p> <p>ג. סטיה מהוראות התכנית בסעיף 4.1.2 (ו) ביחס לדירות להשכרה.</p> <p>ד. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תירשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ה. מיקום והיקף השטחים הציבוריים המפורטים בסעיף זה הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>1. שימוש גני ילדים בקומת הקרקע בתאי שטח 100,107,108</p> <p>2. שימוש מעונות ילדים בקומת הקרקע בתאי שטח 101,105</p> <p>3. שימוש טיפת חלב בקומת הקרקע בתא שטח 106</p> <p>4. שימוש בתי כנסת בקומת הקרקע בתאי שטח 106,109</p> <p>5. שימוש מרכז צעירים בקומת הקרקע בתא שטח 109</p> <p>ו. המרת שטחי מרפסות כמופיע בטבלה 5 משימוש מגורים לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>ז. המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה, לרבות עירום עפר, מתקני גריסה וכיו"ב, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על מבנים סמוכים.</p> <p>ב. שטחי התארגנות יקבעו מראש בתיאום עם מהנדס העיר ויגודרו. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר ולא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ד. נגישות תפקוד רחוב: בכל עת תשמר גישה פנויה למדרכות וישמרו מעברים להולכי רגל בסביבת אתר העבודות, לרבות תאורה רציפה והמשכית.</p> <p>ה. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא והקרקע בהם תשוקם, לשביעות רצון מהנדס העיר והיחידה הסביבתית.</p> <p>ו. אין לחרוג מהקו הכחול בביצוע עבודות ואין לאשר זליגת עודפי עפר, פסולת וכד'.</p>	6.22
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. תנאי למתן טופס אכלוס ליח"ד הראשונה בתאי השטח ממזרח לדרך 1, יהיה הריסת מבני המעונות המסומנים להריסה בתשריט, למעט המבנה הקיים בתא שטח 109.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס אכלוס למגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פים או השבילים הגובלים בתא השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>ג. תנאי למתן טופס אכלוס למגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס אכלוס למבנה המגורים בתא שטח 108 יהא הריסת המבנה המסומן</p>	6.23

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.23
<p>להריסה בתא שטח 807.</p> <p>ה. תנאי למתן טופס אכלוס למבנה המגורים בתא שטח 109 יהא השלמת החיבורים הנגשיים בין החצר הפנימית לבין ציר הרק"ל ובין החצר הפנימית לבין השצ"פ או הדרך ממערב לתא השטח.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס אכלוס ליחידת הדירור ה-800 יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה בתא שטח 109.</p>	

עתיקות	6.24
<p>1. התוכנית שבנדון מצויה בתחומי השטח שפרטיו מפורטים להלן: 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ' 2159 מיום: 31/08/1967, אשר הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה חפירת הצלה חפירת בדיקה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.25
<p>1. המבנים יסומנו בסימון לילה לפי התקן לסימון מכשולי טיסה.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי למבנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לעניין עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה.</p> <p>3. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע תחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה.</p> <p>4. גובה המבנים המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, לרבות מתקני עזר טכניים על המבנה, עזרי בנייה, עגורנים ומנופים. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף יש לתאם עם משרד הביטחון כחלק מהליך הרישוי.</p>	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

<p>ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון מכוח התכנית לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, בתוך פרק זמן של שבע שנים מיום מתן התוקף לתכנית, התכנית תבוטל והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.</p>	
---	--

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תהיה רשאית להאריך מועד זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36