

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0604405

תלמודי תורה בית כנסת מעון יום ומרכז תעסוקה ומסחר נווה יעקב ירושלים



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:
25/11/2019

להפקיד את התכנית
23/11/2020

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 מבקשת לתכנן מרכז למבני חינוך (תלמודי תורה וישיבות צעירות) מעון יום, מרכז תעסוקה לנשים, בית כנסת ואולם ספורט. כמו כן מתוכנן שצ"פ מרכזי בכניסה הראשית למתחם המתחם מוגדר כשטח לתכנון כלל עירוני שבו ניתן לתכנן מוסדות חינוך, עפ"י תכנית 3822. התכנית מבקשת לבצע חלוקה מחדש של המתחם. הקרקע בבעלות מדינת ישראל ועיריית ירושלים. התכנית קובעת הוראות בנוי ופיתוח, לרבות קוי בנין שטחי בניה, מספר קומות, שימושים מותרים, הוראות להקמת/התווית קווי ביוב וניקוז ולהקמת תחנת סניקה, הוראות לגבי עצים לשימור ועקירה הוראות לפיתוח השטח וכדומה. התכנית מבטלת דרכים מאושרות/קיימות וקובעת תוואי דרכים ציבוריות חדשות לרבות דרך ציבורית המהווה גישה למיגרשי הבניה. בתכנית ובתחומה מוצע פתרון ביוב וניקוז לביניינים הקיימים ממערב לתכנית ודרך ציבורית נוספת בחלקה המזרחי של התכנית שבה מוצע פתרון ביוב וניקוז לביניינים המוצעים בתכנית ושתשמש גם כדרך גישה לתחנת הסניקה המוצעת בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תלמודי תורה בית כנסת מעון יום ומרכז תעסוקה ומסחר

שם התכנית

שם התכנית

1.1

נווה יעקב ירושלים

ומספר התכנית

101-0604405

מספר התכנית

35.288 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223878
	קואורדינאטה Y	638697

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה יעקב המתחם ידוע כ"מתחם קמניץ" שטח ממזרח לרחוב אביר יעקב וממערב ליער מיר.

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	אליאך יוסף		

שכונה נווה יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30649	לא מוסדר	חלק	72	14, 40, 42, 53, 71, 73, 87-88
30586	מוסדר	חלק		62, 64-70, 154, 218, 242-243

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

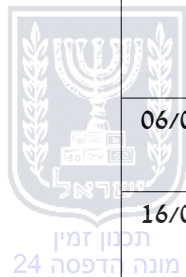
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/08/1989	3795	3685	תכנית זו מחליפה את תכנית 3822 בתחומה.	החלפה	3822
16/01/1994	1550	4183	תכנית זו מחליפה את תכנית 4327 בתחומה.	החלפה	4327
21/12/2000	966	4945	תכנית זו מחליפה את תכנית 6561 בתחומה.	החלפה	6561
19/04/1991	2228	3868	תכנית זו מחליפה את תכנית 3822 / ב בתחומה.	החלפה	ב /3822
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אסייג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אסייג		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך סביבתי	08: 18 16/08/2020	אלדד שרוני	31/07/2020		1: 100	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 1- נספח בנוי מחייב לענין גובה הבניה, מס' קומות	12: 27 16/08/2020	דניאל אסייג	07/08/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מס' 2- נספח תנועה	08: 13 16/08/2020	גדי נובק	09/08/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 3 - נספח פיתוח	08: 04 16/08/2020	מיקי בש	09/08/2020	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח מס' 4 - נספח תברואה	08: 11 16/08/2020	אברהם בלאו	10/08/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח מס' 5- סקר עצים מנחה	17: 37 20/03/2019	ענת שדה גולדשטיין מורד אדריכלות נו	17/03/2019		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	08: 14 16/08/2020	אורי רוני	23/07/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6298169	02-6295260	grofer@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6298169	02-6295260	grofer@jerusalem.muni.il

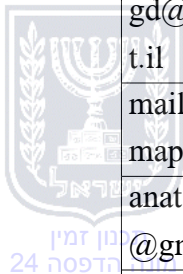
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל אסייג	41096		ירושלים	ענתבי	8	02-6244487	02-6223371	assayag@zahav.net.il
מהנדס	יועץ	אברהם בלאו	2424830	א.בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	offic@blau-eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ	מיקי בש	37302	שדה ועיר אדריכלות נוף	מסלת ציון	הר יעלה	2116	02-6433778		anatsade@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	גד נובק	3513		בית חשמונאי	יונתן הוופסי	24	08-9255998	08-9624290	novak-gd@zahav.net.il
מודד	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		mail@hf-mapping.co.il
	סוקר עצים	ענת שדה גולדשטיין מורד אדריכלות נו	3810		ירושלים	ההדסים	14	02-6433778		anatsade.nof@gmail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il



מנהל תכנון ומחקר
הדפסה 24



מנהל תכנון ומחקר
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 תלמודי תורה וישיבות צעירות, בית כנסת ומעון יום, אולם ספורט ומרכז תעסוקה ומסחר, במתחם קמניץ שכונת נווה יעקב, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

א. שינוי יעודי שטחים כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח משטח כלל עירוני למבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח למסחר ותעסוקה, לדרך, לדרך נופית ולשטח למתקן הנדסי!

2. שינוי יעוד שטח מדרך לשטח למבנים ומוסדות ציבור למסחר ותעסוקה, לשטח ציבורי פתוח לדרך נופית ולמתקן הנדסי.

3. שינוי יעוד שטח משטח לבניני ציבור ומשטח פתוח ציבורי ומשטח למגורים לשטח לדרך.

4. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

6. קביעת גובה בינוי ומס' קומות לפי השימושים והיעודים המצוינים בטבלא מס' 5.

בתא שטח מס' 1 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

בתא שטח מס' 2 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

בתאי שטח מס' 4,5 ו-6 שש קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת לכניסה הקובעת.

בתא שטח מס' 8 קומה אחת גבוה.

ב. קביעת בינוי להקמת תלמודי תורה וישיבות צעירות בתחום תאי שטח מס' 4-6 להקמת בית כנסת למעון יום

בתחום תא שטח מס' 2 להקמת אולם ספורט בתחום תא שטח מס' 8 להקמת מרכז תעסוקה ומסחר בתחום תא

שטח מס' 1, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.

ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, לרבות קוי בנין מירביים, שטחי בניה, מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי, תכנית, דירוג בינוי וכדומה.

ד. קביעת הוראות לפיתוח שטח, לרבות הוראות לפיתוח השטח הפתוח הציבורי ושטח הטיילת שבתחום התכנית והוראות לפיתוח השטחים המיועדים לבניה בתכנית, כלפי יער מיר הקיים ממזרח להם.

ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצוע הבניה.

ו. התווית דרכים ציבוריות חדשות והוראות לפיתוחן, וביטול דרכים מאושרות במקומן.

ז. קביעת שטחים למתקנים הנדסיים לשימוש תחנת סניקה, חדרי שנאים ומתקן מקטין לחץ והוראות לפיתוחם.

ח. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

ט. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ועצים לעקירה.

י. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

יא. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יב.קביעת שלביות פיתוח.
יג.קביעת הוראות לשטחי יער



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	20, 17, 9, 7
מבנים ומוסדות ציבור	8, 6 - 4, 2
שטח ציבורי פתוח	19, 3
יער	26 - 21
דרך מאושרת	13, 11, 10
דרך מוצעת	33 - 27, 18, 16, 14, 12
דרך נופית	15
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	18
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך נופית	15
בלוק עץ/עצים לעקירה	יער	24
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	8, 6 - 4, 2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	19, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	10
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	6 - 4, 2
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	19, 3
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	18
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	8, 6 - 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	19, 3
להריסה	דרך מאושרת	11
להריסה	דרך מוצעת	33, 31
להריסה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,212.23	20.44
מגורים	94.17	0.27
שטח כלל עירוני	26,563.6	75.28
שטח לבנייני ציבור	238.85	0.68
שטח פתוח ציבורי	688.21	1.95
שטח פתוח ציבורי מיוחד-יער	490.94	1.39

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	35,288	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.46	4,749.83	דרך מאושרת
19.16	6,762.56	דרך מוצעת
5.76	2,033.15	דרך נופית
2.80	986.88	יער
36.06	12,725.73	מבנים ומוסדות ציבור
6.46	2,278.26	מסחר ותעסוקה
2.45	862.93	מתקנים הנדסיים
13.85	4,888.82	שטח ציבורי פתוח
100	35,288.15	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 2- חינוך, קהילה, רווחה ודת.</p> <p>תאי שטח מס' 4,5,6 מבני חינוך.</p> <p>תא שטח מס' 8 תרבות קהילה וספורט.</p> <p>כל שימוש לפי סעיף 188 לחוק תכנון הבניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבינוי והפיתוח בתחום תאי מס' 2, 4-6, 8 יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-3.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם מנחים בלבד ומחייבים לענין גובה הבניה, מס' קומות וקוי בניין בלבד. גובה בניה מירבי, קוי בנין מירביים, ושטח בניה מירביים.</p> <p>ג. הבניין בתא שטח מס' 8 יהיה בן קומה אחת גבוהה.</p> <p>ד. שטחי הבניה המירביים מכל אחד מתאי השטח כאמור יהיו כמפורט בטבלא מס' 5 להלן.</p> <p>ה. לעת התכנון המפורט יובטח דירוג קומות הבנינים בחזיתותיהם המזרחיות.</p> <p>ו. בתאי שטח 4-6 לא תותר הקמת קירות תמך בגובה העולה על 3 מ' כל אחד. במידה ויהיה צורך בדירוג נוסף יבנה קיר תמך במרחק של 1 מ' מהקיר שמתחתיו.</p> <p>ז. יובטח דירוג של קומות הבנינים בחזית המזרחית באופן שגובה החזית המזרחית יהיה 3 קומות ומעליהן נסיגה של הבנין עפ"י נספח הבינוי הכל כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ח. ניתן לשנות שימוש ציבורי בכפוף לבדיקה פרוגרמטית בכפוף לפרסום הקלה ע"פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ט. תובטח גישה מתא שטח 4 אל השצ"פ המרכזי בתא שטח מס' 3</p> <p>י. גובה המבנים יהיה עד 6 קומות מעל הכניסה הקובע. ו 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. ישמר דירוג כלפי החזית המזרחית.</p> <p>י"א. תותר גמישות בקווי הבניין בכפוף לכך שישמר מרווח של 9 מ' לפחות בין הבנינים בתאי השטח הכוללים בינוי.</p> <p>י"ב. יובטחו חצרות תקניות וגישה נפרדת למעונות ובית הכנסת המוצעים בתא שטח מס' 2, תוך התאמת התכנית לטופוגרפיה הקיימת.</p> <p>י"ג. ישמר מעבר רציף לאורך תוואי המגרשים המסומנים בזיקת הנאה לציבור</p> <p>י"ד. תנאי להפקדת התכנית יהא, הטמעת הערות יועץ הסביבה של הועדה במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>ט"ו. תותר שלביות בביצוע התכנית שתאפשר ביצוע של כל תא שטח בנפרד. במקרה כזה תוצג ותוגש תכנית פיתוח כוללת לאישור הועדה המקומית.</p> <p>האישור לביצוע בשלבים יהיה מותנה בביצוע כל התשתיות כולל: כבישים, מים, חשמל וביוב.</p>
ב	<p>גמישות לתכנית</p> <p>יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה- 0.00</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ד	<p>פיתוח סביבתי חצרות מבני ציבור</p> <p>1. קירות תומכים וקירות לערוגות, כולל חזיתות וקופינג, ייבנו מבטון בחיפוי אבן גיר טבעית. 2. מתקני תשתיות ומכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח, כך שתמוזער נראותם מהכביש. במידה וימוקמו בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה, המשולבת בקיר התומך או בגדר. הנישה תיסגר ע"י דלתות פח מגולוונות וצבועות בגוון אחיד, כפי שייקבע ע"י אדריכל הנוף. 3. בשטחי הגינון יינטעו עצים בכירים, שיחים ובני שיח, שאינם אלרגניים, חסכוניים במים, בעלי תחזוקה נמוכה, ובעלי אופי מקומי כגון: אדר, אלון, אלה, מיש, מילה, כליל, תות, רימון, תאנה, מרוות, אלה א"י, אחירותם, לוטם, קורנית, געדה, דגניים שונים וכיו"ב. 4. הפרשי גובה של יותר מ-300 ס"מ בין המגרש לטיילת הנופית/ דרך הביוב יפתרו ע"י בניית קירות מדורגים, שהמרווח האופקי המינימלי ביניהם יהיה 100 ס"מ נטו.</p>
ה	<p>זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>השטח המסומן בתשריט בצמדי קווים מקבילים בצבע הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה ראשון באחד מתאי שטח מס' 4-5.</p> <p>שטח זה יפותח כמעבר רגלי לציבור הרחב ללא מגבלה כלשהיא, כמפורט בנספחים מס' 1-3 ויפותח ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר בתחום תאי שטח מס' 4-5, בד בבד עם ביצוע הבניה בתחום תאי שטח אלה. לא ניתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בכל אחד מתאי שטח אלה אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחום המעבר הרגלי כאמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים. הוראות לשימושים:</p> <p>1. הועדה המקומית תהיה רשאית להחליף בין מיקום השימושים במגרשים לבין עצמם ובתנאי שסך השימושים כפי שנקבעו בסעיף זה להלן יקבלו מענה בתחום התוכנית. כל תוספת שימושים מעבר לקבוע בסעיף זה תתאפשר רק לאחר מימוש הפרוגרמה כולה.</p> <p>תותר הקמה של מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. תינתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. 6 קומות תעסוקה ומסחר מעל 4 קומות חניון. ב. קומת הקרקע תהא מסחר כל הקומות שמעליה לתעסוקה ומשרדים.</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>בקומות שמתחתיה יהיו חניון מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>ג. במידה ובמסחר יוצעו שרותי הסעדה, תוגש פרשה טכנית לאישור המחלקה לאיכה"ס בעיריית ירושלים. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
4.3	דרך נופית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך נופית, קוי ביוב וניקוז שיותקנו בתת הקרקע מעבר כלי רכב לתחנת הסניקה המוצעת בתחום תא שטח מס' 7, לצורך הקמה תפעול ואחזקה של השטח.</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 15 תפותח דרך נופית טיילת לשימוש הציבור הרחב (הולכי רגל) כמפורט בנספחים מס' 1-3. לא תתאפשר כניסה של רכב פרטי. תותר כניסה לרכב תיפעולי בלבד. יוצב מחסום לרכב בכניסה לדרך הנופית.</p> <p>2. ביצוע בפועל של הדרך הנופית לפני הקמת הבנין הראשון שיוקם בשטח התכנית. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשונה כלשהיא בשטח התכנית, אלא לאחר השלמת ביצוע הדרך הנופית שבתחום תא שטח מס' 15, להנחת דעת עיריית ירושלים וחברת הגיחון.</p> <p>3. בשטחים שמתחת לקרקע בתחום תא שטח 15, יוקמו תשתיות/קווי ביוב וניקוז עבור הבנינים שיוקמו בשטח התכנית, בהתאם להנחיות ולתיאום עם חברת הגיחון.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>טיילת נופית/ דרך ביוב</p> <p>1. הטיילת הנופית מהווה שטח חיץ ומעבר בין המתחם הבנוי לשטח הטבעי. יש לתכנן אותה,</p>



4.3	דרך נופית
<p>בהנחיית אקולוג, באופן שלא יעודד חדירה של בעלי חיים לתחום העירוני, ויגביל את חדירת המתחם לאזורים בעלי רגישות, ע"י שימוש בגידור, פחים חסיני נבירה, צמחייה מקומית, שאינה פולשנית, ומפרט תחזוקה ספציפי.</p> <p>2. קירות תומכים, קירות לערוגות, ומסתורי תשתיות, כולל חזיתות וקופינג, ייבנו מבטון בחיפוי אבן גיר טבעית, מסותתת ולא נסורה.</p> <p>3. ע"ג הקירות יותקן מעקה בטיחות ממתכת.</p> <p>4. גובה הקירות ייקבע כך, שיתאפשר שדה ראייה אופטימלי מתוך הטיילת, אל השטח הפתוח.</p> <p>5. חיפוי הדרך יהיה באדמה מיוצבת ע"י חומר מייצב, או מצעים מהודקים</p> <p>6. ברחבות הישיבה, יינטעו עצים בגירים, רחבי עלים ונוף, שיחים ובני שיח, חסכוניים במים, ובעלי אופי מקומי כגון: אדר, חרוב, אלון, מילה, תאנה, מרוות, אלה א"י, אחירותם, לוטם, קורנית, געדה, דגניים שונים וכיו"ב.</p> <p>7. כדי לייצר רצף של טיול ונופש, יש לאפשר מעבר מתוך הטיילת אל דרכי העפר הקיימות בשטח הטבעי.</p> <p>8. התאורה תהיה מסוף תאורת CUT OFF למניעת זליגת אור לעבר השטחים הטבעיים הסמוכים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה, הצגת תכניות תאורה לאישור המחלקה לאיכה"ס בעיריית ירושלים.</p>	
ג	איכות הסביבה
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. בכל תחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי.</p> <p>ב. היתר בניה בתכנית יותנה בהצגת דו"ח אקוסטי אשר יתייחס למפלסי הרעש החזויים ממתקנים אלקטרומיכניים המתוכננים (גנראטור, דחסניות, מפוחי מרתפי חניה וכד') כלפי מבנים מוצעים בתכנית וכלפי מבנים קיימים בסביבתה, ולאמצעים שיינקטו להורדת מפלסי הרעש במידה ויידרש (כגון: קירות מיסוך, מתקני השתקה וכד').</p> <p>ג. פתחי יניקה ופליטת אוויר מחניונים ימוקמו רחוק ככל הניתן מבנייני מגורים ומבני ציבור.</p>	
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
<p>תאי שטח מספר 13-19 שטח ציבורי פתוח.</p> <p>השימושים בתאי שטח אלה יהיו על פי תכנית מתאר 62 לירושלים.</p> <p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי.</p> <p>2. פינות ישיבה ופנאי.</p> <p>3. מעבר תשתיות תת"ק.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים.</p>	
4.4.2	הוראות
<p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בתחום תא שטח מס' 3 ומס' 19 תפותח גינה לשימוש הציבור הרחב, כמפורט בנספחים מס' 1-3</p>	

4.4	שטח ציבורי פתוח
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>שטח ציבורי פתוח מרכזי (תא שטח מס' 3)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חלקו המרכזי של השצ"פ יוגדר כליבה טבעית לשימור, על כל מרכיבה הצמחייה והפיזיים. לא תהיה כל התערבות בשטח, למעט חידוש מתקני נופש קיימים ושתילת גיאופיטים. 2. יש לאפשר מעבר בין השטח המבונה ליער שמזרח, דרך השצ"פ 3. קירות תומכים וקירות לערוגות, כולל חזיתות וקופינג, ייבנו מבטון בחיפוי אבן גיר טבעית, ללא ניסור ועיבוד. 4. הפרשי גובה של יותר מ-300 ס"מ בין השצ"פ לטיילת הנופית/ דרך הביוב יפתרו ע"י בניית קירות מדורגים, שהמרווח האופקי המינימלי ביניהם יהיה 100 ס"מ נטו. 5. השבילים הגובלים בליבה הטבעית, יהיו שבילים מיוצבים ע"י מייצב קרקע. יתר השבילים, יהיו בחיפוי אבן. 6. יש להשתמש באמצעי תאורה ממוקדים, ולהימנע מזיהום אור. 7. יש להשתמש בפחים חסיני נבירה 8. בשטחי הגינון החדשים יינטעו עצים בכירים, שיחים ובני שיח, חסכוניים במים, ובעלי אופי מקומי כגון: אדר, חרוב, אלון, אלה, מילה, כליל, תות, רימון, תאנה, מרוות, אלה א"י, אחירותם, לוטם, קורנית, געדה, דגניים שונים וכיו"ב.
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>שטח ציבורי פתוח דרומי (תא שטח מס' 19)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש לאפשר הנגשת השטח המבונה ליער שמזרח, דרך השצ"פ. 2. הפרשי גובה של יותר מ-3 מ' בין השצ"פ לטיילת הנופית/ דרך הביוב יפתרו ע"י בניית קירות מדורגים, שהמרווח האופקי המינימלי ביניהם יהיה 1 מ' נטו. 3. קירות תומכים וקירות לערוגות, כולל חזיתות וקופינג, ייבנו מבטון בחיפוי אבן גיר טבעית, ללא ניסור ועיבוד. 4. ריצוף השבילים, יהיה בחיפוי אבן. 5. יש להשתמש באמצעי תאורה ממוקדים, ולהימנע מזיהום אור. 6. יש להשתמש בפחים חסיני נבירה 7. בשטחי הגינון החדשים יינטעו עצים בכירים, שיחים ובני שיח, חסכוניים במים, ובעלי אופי מקומי כגון: אדר, חרוב, אלון, אלה, מילה, כליל, תות, רימון, תאנה, מרוות, אלה א"י, אחירותם, לוטם, קורנית, געדה, דגניים שונים וכיו"ב.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסלול ברזל.
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

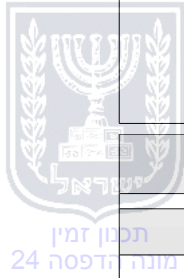


4.5	דרך מאושרת
<p data-bbox="1417 174 1437 203">ב</p> <p data-bbox="1102 174 1273 203">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="248 219 1273 483"> 1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחי דרכים מאושרות. 2. פיתוח שטחים אלה יהא כמפורט בנספחים מס' 1-3. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם מנחים בלבד וכי פרטי הפיתוח המפורט בתחום הדרכים המאושרות יקבע סופית לעת מתן היתרי הבניה בשטח. 3. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח מס' 3. תותר סטיה של עד 0.5 + - מ' לעת מתן היתרי הבניה בשטח התכנית. </p>	
4.6	דרך מוצעת
<p data-bbox="1369 707 1437 736">4.6.1</p> <p data-bbox="1158 707 1273 736">שימושים</p> <p data-bbox="453 752 1273 786">דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p data-bbox="1369 801 1437 831">4.6.2</p> <p data-bbox="1179 801 1273 831">הוראות</p>	
<p data-bbox="1417 846 1437 875">א</p> <p data-bbox="1078 846 1273 875">בינוי ו/או פיתוח</p> <p data-bbox="165 891 1273 1111"> א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך. </p>	
<p data-bbox="1417 1209 1437 1238">ב</p> <p data-bbox="1195 1209 1273 1238">דרכים</p> <p data-bbox="204 1249 1273 1563"> מדרכות רחבות חניות ומעגלי תנועה 1. מדרכות ורחבות ירוצפו תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון. העצים, במדרכות שרוחבן מעל 2.5 מ', יהיו עצי צל רחבי נוף, והמרחק ביניהם לא יעלה על 10 מ', למעט באזורי נגישות לרכב חירום, וכניסות לחניונים. 2. מדרכות ומעגלי תנועה, ירוצפו באבנים משתלבות. רחבות ירוצפו באבנים משתלבות בשילוב אבן. 3. נטיעת עצים במגרשי חנייה- לכל 4 חניות עץ בוגר. </p>	
<p data-bbox="1417 1664 1437 1693">ג</p> <p data-bbox="1102 1664 1273 1693">פיתוח סביבתי</p> <p data-bbox="165 1709 1273 2107"> 1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרכים חדשות/מוצעות. 2. פיתוח שטחים אלה יהא כמפורט בנספחים מס' 1-3. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם מנחים בלבד וכי פרטי הפיתוח בתחומן יקבע סופית לעת מתן היתרי הבניה בשטח. 3. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח מס' 3. תותר סטיה של עד 0.5 + - מ' לעת מתן היתר הבניה בשטח התכנית. 4. בתחום תאי השטח מס' 18 ו-27 יבוצעו מקומות חניה, כמפורט בנספח מס' 3. עבור תלמודי התורה, אולם הספורט ובית הכנסת ומעון היום מקומות החניה הנדרשים עבור מרכז התעסוקה והמסחר יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. </p>	



	4.6	דרך מוצעת
	4.7	מתקנים הנדסיים
	4.7.1	שימושים תא שטח 7 - מתקן סניקה תאי שטח 9 ו-17 - תחנת שנאים. תא שטח 20 - מתקן מקטין לחץ מים.
	4.7.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח א הוראות בנוי ופיתוח: 1. בכל אחד מתאי שטח מס' 7,9,17 ו-20 יוקם מתקן הנדסי בשימוש המפורט לעיל, כמפורט בנספחים מס' 1-3. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי והפיתוח כאמור הינם מנחים בלבד וכי פרטי הבינוי והפיתוח בתחומן ייקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח. 2. קוי הבנין המירביים בכל אחד מתאי שטח 7,9,17 ו-20 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 3. מס' הקומות המירבי בכל אחד מתאי שטח זה לא יעלה על קומה אחת. 4. תחנת הסניקה תוקם במרחק שלא יקטן מ-50 מ' מכל בנין אחר בסביבתה. 5. תחנות השנאים תהינה תחנות פנימיות (בתוך מבנים), תוסתרנה בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ותשולבנה בפיתוח בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 6. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יתואם התכנון המפורט של תחנות השנאים עם חח"י ויוגש לאישורה.
	ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בנייה באבן חלקה נסורה שאינה מסותתת.
	ג	פיתוח סביבתי 1. כחלק אינטגרלי מתוכניות ביצוע לחדרי טרנספורמציה ומתקן להקטנת לחץ, יש לצרף תכנית אדריכלות נוף, הכוללת תכניות צמחייה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה. 2. המבנים יצופו באבן גיר טבעית 3. קירות תומכים וקירות לערוגות, כולל חזיתות וקופינג, ייבנו מבטון בחיפוי אבן גיר טבעית, ללא ניסור ועיבוד.
	ד	איכות הסביבה א. חדרי טרנספורמציה יתוכננו בעדיפות בתת הקרקע במרחק של 6 מ' מכל חלל המיועד לשימוש עיקרי. תוך ניצול הפרשי גובה ותשולבנה בפיתוח בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. ב. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יתואם התכנון המפורט של תחנות השנאים עם חח"י ויוגש לאישורה. ב. במידה וחדרי טרנספורמציה ולוחות חשמל מרכזיים יתוכננו בסמיכות לחללים המיועדים

מתקנים הנדסיים	4.7
<p>לשימוש עיקרי, ייקבע כי תנאי להיתר בניה הינו בדיקת יועץ קרינה לערכי קרינה חזויים באזורים המיועדים לשימושי עיקריים הסמוכים למתקנים בעלי פוטנציאל קרינה, ונקיטת אמצעים להורדת חשיפה לערכי קרינה המותרים.</p>	
יער	4.8
שימושים	4.8.1
יער תאי שטח 21-26	
הוראות	4.8.2
<p>פיתוח סביבתי פיתוח סביבתי שטחי יער (תאי שטח 24-29)</p> <p>1. אזורי היער ישמשו כאזורי השקטה ושבירת אנרגיית מי הנגר, המגיעים מהמתחם ומהשכונה, במוצאם אל השטח הפתוח.</p> <p>2. בתכנון אזורי ההשקטה, תנתן עדיפות לפתרונות הנדסיים משולבים עם צמחייה מקומית (יריעות מתכלות, גיאוב, גביונים וכיו"ב). יש להמנע מפתרונות הנדסיים קשיחים ואטומים.</p> <p>3. אין להשאיר קרקע חשופה ללא חיפוי צמחי רב-שנתי, לפי הנחיית אגרונום ואקולוג.</p> <p>4. קירות תומכים וקירות לערוגות, כולל חזיתות וקופינג, ייבנו מבטון בחיפוי אבן גיר טבעית, ללא ניסור ועיבוד.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	(1)	4	6	22	65	480	5532	0	800	4667	2278	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	21	28	140	97	873	194	1745	1456	2	מעון יום ובית כנסת	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	22	38	240	200	800	500	4500	3553	4		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	22	43	240	200	1800	500	4500	3075	5		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	6	22	36	240	200	1800	500	4500	3584	6		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	8.5	70	141	65	706	65	700	1082	8	אולם כדורסל רב תכליתי	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		1	3.5	39	40			120		305	7	סניקה	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)		1	3.5	18.5	18.5			62		335	9	טרפו	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)		1	3.5	35	35			62		177	17	טרפו	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)		1								46	20	מקטין להץ	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
 - ב. שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
 - ג. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- גובה הבינוי בטבלה הוא גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) קומה שניה היא חלל כפול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24


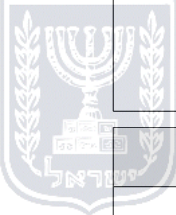



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.2	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.
6.3	חניה	א. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לבניה המוצעת בתא שטח מס' 1 יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד וכמפורט בנספח מס' 2 מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לבניה המוצעת בתחום תאי שטח מס' 2,4,5,6 יבוצעו בתחום הדרך הציבורית שבתא שטח מס' 12,14,18,27 וכמפורט בנספח מס' 3. ב. החניה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה .
6.4	הריסות ופינויים	המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה, במועד המוקדם מביניהם.
6.5	שמירה על עצים בוגרים	א. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 3 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 3 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במח' הגננות שבאגף שפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו יינטעו מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם עצים בוגרים בריאים ובפיקוח אגרונום ובאישור הייקף לשפור פני העיר. ג. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, ע"י נציג מח' הגננות וקבלת אישורו לני"ל. ד. הערך החלופי של העצים לעקירה נקבע על כ- 350,000. מסגרת היתרי הבניה בשטח התכנית תתוכנן ותבוצע שתילה חלופית של עצים בוגרים בערך שאינו נופל מהסכום כאמור ביצוע נטיעה חלופית זאת תהווה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית. ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במח' הגננות ע"י מגישי הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיפים קטנים א'-ג' לעיל. תנאי למתן היתר בניה יהא בדיקת התכנות להעתקה במקום כריתה ככל הניתן. 1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי. 2. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גננות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות

6.5	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים</p> <p>3. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>4. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.</p> <p>5. נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
6.6	עתיקות	
	<p>1. השטח שבתחום התכנית (או שפרטיו מפורטים להלן: 27026/0 "ירושלים נווה יעקב" י"פ: 4923 עמ" 4953 מיום: 26/09/2000, לא פורסם 5310/0 ירושלים, נקודת טריאנגולציה B-996 (מזרח)?, 27027/0 "ירושלים, נווה יעקב (מזרח)" י"פ: 4923 עמ" 4953 מיום: 26/9/2000) הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק עתיקות, 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 ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר ובמימונו כפי שנקבע כדין 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 מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב השינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה ותוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.7	חשמל	
	<p>1. בתחום התכנית יוקמו שני חדרי שנאים:</p> <p>חדר אחד ימוקם בתחום תא שטח מס' 9 וחדר שני ימוקם בתחום תא שטח מס' 17.</p> <p>2. גודל כל חדר שנאים לא יקטן מ- 6.50/9.00 מ'.</p> <p>3. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חח"י לגבי אורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה וכניסה לאנשים וכו' במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי למיקום חדר שנאים אפשרות כניסה 24 שעות לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.</p> <p>5. מידות מדויקות של שטח עבור חדרי השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות, בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי להיתר בניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר הבניה לכל בניין בפרויקט תיאום ואישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים בדבר תכנון בניית תחנות שנאים בשטח התכנית.</p> <p>7. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p>	
6.8	ניהול מי נגר	
	<p>במתחמים הבנויים, לפחות 20% משטח המגרש ישאר טבעי, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוונים בכל תא שטח במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. <p>טיפול בנגר שמקורו בתחום התכנית:</p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>ב. בכל מגרש יובטח לפחות 20% שטח פנוי לחלחול מתוך שטח המגרש. הגדרת שטח פנוי לחלחול היא שטח בעל תכסית חדירה שאין מרתף מתחתיו. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד לשתיית לא מהודקת.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה וחלחול של מי נגר עילי. השטחים המיועדים לחלחול ולהשהיה יהיו נמוכים מסביבתם על מנת לקלוט את מי הנגר העילי בצורה מיטבית כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמגי"ם שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוונים.</p> <p>ה. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p style="text-align: right;">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p style="text-align: right;">ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תישמר הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת ביוב. ב. תכנית הניקוז תתואם מול העיריה. ג. שטחי השירות בתחום מבנה המסחר יהיו מקורים. שיפועי המשטח יתוכננו כך שתימנע זליגת מי נגר לתחומם. שיפועי משטחי השירות לכיוון רשת לסינון מוצקים ומשם למערכת הביוב. ד. משטחי חדרי פסולת וניקוז מטבחים יחוברו למפרידי שומן טרם החיבור למערכת הביוב העירונית. 	<p style="text-align: right;">6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p style="text-align: right;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים שבתחום התכנית ושל רח' הרב שלמה יוסף אליאד, לרבות הצומת עם רח' הרבה זויין והצומת עם רח' אביר יעקב, לאישור התקף לתחבורה ושרותי הנדסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, את הנושאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> תנוחת הדרכים תוך התחברות לדרכים מאושרות/קיימות, תכנון המדרכות המסעות והטיפול הנופי לאורך, תכנון הסדרי תנועה לרבות הסדרים תנועתיים לשיפור הצמתים כאמור תכנון החניה המתוכננת בתא שטח מס' 8, תכנון קו הביוב ודרך הביובית שבתכנית וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לתחבורה ולשרותי הנדסה. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז המתוכננת בתחום התכנית והתחברותה למערכת הביוב והניקוז בשטחים שמחוץ לתכנית, לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי הבקשה להיתר ראשון בתכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, תכנון קו הביוב והניקוז, תכנון תחנת הסניקה ודרך הגישה אליה אופן חיבור תשתיות הביוב המתוכננות לקו מאסף היורד לתחנת שאיבה ראשנית ולתשתיות ביוב וניקוז קיימות מחוץ לתכנית ביטול/העתקת קו ביוב וניקוז קיימים לתנאים 	<p style="text-align: right;">6.10</p>

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- חלופיים וכדומה הכל כדרישת חברת הגיחון.
- תנאי ושלבי ביצועה של מערכת הביוב והניקוז שעל פי התכנון המפורט כאמור לעיל, יקבעו לעת מתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם משרד הבריאות וקבלת אישורו לתכנון המפורט של מערכות התשתית בתכנית ובשטחים הגובלים בה, לרבות מערכות המים הביוב והניקוז.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם קק"ל, בין היתר בנושאים הבאים: תכנון האמצעים להגנה על יער מיר הגובל בתכנית ממזרח, מפני שרפות, תוך מינימום פגיעה בו, תכנון מערכות הניקוז והביוב בתכנית למניעת נזק ליער ולדרכים המובילות אליו, מונה הדפסה 24 תכנון זמין
- תכנון דרך/דרכי גישה ליער.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה בדבר האמצעים הנדרשים לאבטחת בטיחות וכיבוי אש הן בשטח התכנית והן בשטחי יער מיר הגובל בתכנית ממזרח, תכנון דרכי הגישה הנדרשות בהתאם לתקנות, תכנון מערכות אספקת המים ובריזי הכיבוי, תכנון מערכות תשתיות הגז בהתאם לתקנות וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י הרשות הארצית לכבאות והצלה.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:
- קביעת האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים ממערכת הביוב והניקוז ומתחנת הסניקה המתוכננת בשטח, אופן פיתוח השטח תוך צמצום גובה קירות תמך וצמצום מילוי עפר, לשם הגנה על יער מיר ומניעת מטרדים לבנייני המגורים הקיימים בסמוך לתכנית, וכדומה, כל כפי שיידרש ע"י המח' לאיכות הסביבה.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המסמך יכלול בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים של רעת ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. מסקנות נספח הביצוע הסביבתי כאמור יוטמעו בהיתרי הבניה שיאושרו בשטח התכנית וביצוע המסקנות יהא בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של כל מסקנות נספח הביצוע הסביבתי כמפורט לעיל, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא ביצוע המפורט בסעיף 6.3 לעיל.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בן היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבנין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולו באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, וכדומה, הכל כפי שיידרש.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתרועל חשבונם.
11. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
12. במידה ובמסחר יוצעו שירותי הסעדה, תוגש פרשה טכנית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
	<p>13. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד 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 סלולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>מגיש הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת עפ"י התקן לאישור המח' להסדרי תנועה בעירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח תא השטח המיועד לבניה ושל הדרכים הגובלות בו, לאישור האגף לשפור פני העיר ע"י מחלקותיו השונות (מח' אחזקת כבישים, מח' הגנות, מח' המאור ומח' הבטיחות) ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>התכנון המפורט יכלול בין היתר את תכנון הגיבון והנטיעות, קירות תמך, מפלסים, חומרי גמר, תשתיות, מערכות תאורה, מערכות השקיה, ריהוט גן ורחוב, תכנון פיתוח הדרכים והמדרכות הגובלות פירוט עצים לשימור ולעקירה ועצים לנטיעה בכפוף למפורט בסעיף 6.10 לעיל, וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י האגף לשפור פני העיר.</p> <p>לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמות ביצוע הפיתוח, בהתאם לתכנון המפורט כאמור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת עירית ירושלים.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ע"י מח' המים של חברת הגיבון בדבר פתרון אספקת המים לבנין מתוכנן, לרבות, בניית איגום מים, מיקום חיבורי מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת לחץ, תכנון חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות מדידה, העתקת קוי מים קיימים לתוואים חלופיים, תכנון קוי ומתקני מים נדרשים בשטח נשוא ההיתר, אמצעים לצריכת מים לכבוי שריפות (הידרנטיים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תשלום אגרות בחוק וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י חברת הגיבון.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעירית ירושלים בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה והפסולת מהשטח, לרבות קביעת מיקומם של מתקני האשפה, גודלם ומס' מכלי האשפה. יש להקצות שטח עבור אחסון עגלות אשפה המשרתים את פועלי הטיאוט כולל שירותים ומטבחון.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אשור מורשה נגישות לתכנון המפורט, תוך אבטחת ביצוע המפורט להלן: הקצאת מקומות חניה נגישים, הכללת רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר ברוחב של 1.30 מ' נטו לפחות בכל המדרכות בתכנית, תכנון המקומות השמישים לחציית כביש בהתאם לתקנות, תכנון המדרכות בסמוך למבני הציבור ברוחב של 2.50 מ' נטו, תכנון דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות בשטח הפתוח הציבור וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י המח' לנגישות בעירית ירושלים.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת תכני הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי, לאישור המח' לאיכות הסביבה והאגף לשיפור פני העיר בעירית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>21. ראה סעיפים 4.1.2.4, 4.3.2, ב, 6.6 לעיל.</p>	<p>6.11</p>

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

22. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור (מול)קק"ל להגנה על עצים המוגדרים לשימור בשטח התכנית וכן העצים ממזרח ומדרום לתכנית בשטח יער מיר.

תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בתאי שטח הגובלים בשטחים פתוחים או בשטח ציבורי פתוח או בשטח למבנים ומוסדות ציבור או הגובלים בגבול התכנית הוא הבטחת בניית קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון, למניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת, שתיעשה תוך 14 ימים מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר, כי בוצעו קירות התמך.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

23. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום מערך הניקוז של התכנית למערך הניקוז העירוני בתיאום עם העיריה.

24. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע

25. פסולת יצוינו בתכניות המוגשות להיתר אומדן כמויות פסולת, מתקני האצירה, המיון והטיפול בפסולת לסוגיה בהתאם לכמויות ולסוגים הצפויים, מיקום חדרי הפסולת ובתיאום מול היחידה הסביבתית האזורית והגופים העירוניים המוסמכים לטיפול בפסולת. במידה ושיטת הפינוי העירונית תהא פניאומטית לעת היתרי הבניה תתבצע הכנת תשתית בתחום מגרשי התכנית בתיאום מול העיריה.

26. פיתוח המגרש תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות.

27. עבודות באתר - בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית.

28. יצויין מיקום והיקף עבודות העפר, אופן סילוק עודפי העפר. יש להציג הסכם התקשרות וקבלות המעידות על פינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה.

29. פליטות לאוויר - תנאי להיתר בניה יהיו הצגת כל ארובות פליטות לאוויר במידה ויתוכננו, מיקום הפליטה יתואם מול היחידה הסביבתית העירונית.

30. קרינה - מבנה שיתוכנן בו מקור פולט קרינה כמו שנאים וחדרי חשמל בסמיכות לחללים המיועדים לשימוש עיקרי (פחות מ- 6 מ') נדרש להגשת חו"ד יועץ קרינה שתקבע את מפלסי הקרינה הצפויים ואת האמצעים למיגון במידה ויידרש.

31. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הצורך בעקירת העצים המסומנים לעקירה בחזית המזרחית של המתחם במידה ויידרש דירוג של יותר משני קירות תמך וזאת בתנאי שישמר איזור חיץ בין הבנוי ליער להגנה מפני שריפות.

32. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1-3, 8 יהיה הגשת תכנית פיתוח לכלל מגרשים אלה כך שישמר מעבר רציף לאורכם ובינם לבין המדרכה.

33. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המלחקה לאיכות הסביבה לגבי השימושים במסחר.



6.12	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>2. תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י בדבר שילוב תחנות שנאים בכל מבנה על פי הצורך, מעל ומתחת לפני הקרקע לרבות בחניונים הציבוריים.</p> <p>34. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה: אשור תכניות הסדרי תנועה של דרך הגישה למתחם(הדרך המתחברת לכביש מס' 1 בתכנית.</p> <p>תנאי לאכלוס בתחום התכנית יהיה: השלמת ביצוע הדרך הנ"ל בהתאם לתכנית הסדרי התנועה שיאושרו כאמור.</p>

6.13	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. הבנוי והפיתוח בתחום תא שטח מס' 1 יהיו כמפורט בנספחים מס' 3-1.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם מנחים בלבד ומחייבים:</p> <p>קוי הבנין המירביים ושטח הבניה המירביים.</p> <p>ג. קוי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספחי הבינוי.</p> <p>ד. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה מס' 5.</p> <p>ה. תכסית מקסימלית בתא שטח תהיה 80% בתת הקרקע כדי לאפשר חילחול.</p> <p>ו. לא תותר הקמת קיר תמך בגובה העולה על 3 מ' כל אחד.</p>



6.14	הוראות פיתוח
	<p>1. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבנין. גובה הגדר כלפי הכבישים לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב/המגרשים המיצרניים. תותר סטיה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>

6.15	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבנין המירביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>מס' הקומות כמצויין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>



6.16	זרכים
	<p>דרך לביטול</p> <p>1. השטח המוסמן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסטה וביצוע הכביש הראשי כולל הסטת קו הביוב הראשי הקיים	כל מגרש יוכל להבנות בפני עצמו.
2	ביצוע תכנית בכל תא שטח בנפרד	כל תא שטח יוכל להבנות בפני עצמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24