



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מתאר מפורטת

תכנית מס' 6513 א'

שינוי לתכנית מס' 3822, 3822 ב', 1542, 4356, 1978, 1978 ב', 1713

ושינוי לתרשצ"ם מס' 5/22/2, 5/22/3

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מס' 6513 א', שינוי לתכניות מספר 3822, 3822 ב', 1542, 1978, 1978 ב', 4356 ולתרשצ"ם מס' 5/22/2 ו-5/22/3.
 ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 ג. שטח התכנית: 107.14 דונם.
 ד. מיקום התכנית:
 שם הישוב: ירושלים
 שכונה: נווה יעקוב. מתחם בין רחובות שדרות משה דיין ממערב, רח' יצחק טבנקין מצפון, צומת הרחובות אסטורה והרב ש"י זווין ממזרח ו"ער מיר"

מדרום.

ה. גוש רשום/ שומא

- 30586 (חלקי) חלקי חלקות: 24, 139, 141, 142, 143, 144, 200,
 201
 30603 (חלקי) חלקי חלקה: 1
 30609 (חלקי) חלקי חלקות: 1, 6
 30642 (חלק) חלקי חלקה: 34
 30643 (חלק) חלקה: 17, חלקי חלקות 4, 22
 30644 (חלק) חלקי חלקות 58
 תצ"ר "כפר עברי": מגרשים 62-63, מגרשים 23-29 (חלק), 64-67
 (חלק), 56-61 (חלק), מגרש דרך.
 ו. קואורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 223500, לבין 222450
 רוחב: בין 638400, לבין 638100
 הכל על פי גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 24 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "התשריט")
 3. נספחים:
 א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק"מ: 1:1250. מנחה
 בלבד למעט לעניין קווי בניין, גובה ועקרון דרוג המבנים שהינו
 מחייב.

- ב. 4 גיליונות של חתכים (נספח מס' 2) בק"מ 1:500 מנחים בלבד.
 ג. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 3) בק"מ 1:1250, מנחה בלבד.
 ד. נספח ביוב (נספח מס' 4) בק"מ 1:1250, מנחה בלבד.
 ה. נספח ניקוז (נספח מס' 5) בק"מ 1:1250, מנחה בלבד.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים.
 במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית: התכנית מציעה בינוי במדרונות הדרומיים של נווה יעקוב במרחב שבין האזורים המבונים לבין "יער מיר".
 ב. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

1. משטח ציבורי פתוח לדרך חדשה לשטח לבנייני ציבור, לאזור מגורים מיוחד ולמעבר ציבורי להלכי רגל.
2. ממתקן הנדסי לדרך חדשה.
3. מדרך קיימת או מאושרת לדרך ו/או עיצוב נופי, לטיילת, לאזור מגורים מיוחד ולשטח נוף פתוח.
4. משמורת טבע לאזור מגורים מיוחד, לדרך חדשה, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לדרך לבנייני ציבור.
5. מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
6. משטח פרטי פתוח לאזור מגורים מיוחד, לדרך חדשה, לטיילת, למעבר ציבורי להלכי רגל ולשטח ציבורי פתוח.
7. ממגורים 4 מיוחד לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לדרך חדשה ו/או עיצוב נופי.
8. משטח ללא תכנון לאזור מגורים מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
9. משטח לבנייני ציבור לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.

- ג. קביעת בינוי מנחה להקמת בנייני מגורים, בנייני ציבור, הכול בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
 ד. קביעת מספר הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים, שטחי הבניה המרביים וגובה הבניה המרבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה בשטח התכנית.
 ה. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בשטח התכנית ל- 383 יחידות דיור.
 ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה ושילבים לביצוע.
 ז. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים בשטח התכנית.
 ח. התווית דרכים חדשות בשטח התכנית.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3822, 3822ב', 1542, 1978, 1978ב', 4356, תרשצ"ם 5/22/3 ו- 5/22/2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה ההוראות שבתכנית 6513א' זו.

5: יעדי קרקע:

טבלת יעדי קרקע חכיוות בניה מסכמת:

מס' קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)			שטחי שירות *				שטחי בנייה עיקריים			שטחי בנייה עיקריים		שטחי בנייה חכיוות		שטחים שימושים	מס' יח' ..	שטח מגרש בלויים	מס' מגרש	יעדי מגרש
	סה"כ	מוצע	מאוסר	שטח שירות מוצע	שטח חנייה מקורה מוצע	מאוסר	סה"כ	מוצע	מאוסר בתכנית מס' 1978	מרחק לפעל	מרחק לפעל	מרחק לפעל	מרחק לפעל						
7/8	6351	6351	-	2151	1656	495	-	4200	4200	-	-	40	40	מגוררים	40	3.892	1	מגוררים מיוחד	
1/2	1614	1614	-	1614	129	1485	-	-	-	-	-	40	40	מגוררים	40	2.396	2		
9	7965	7965	-	3765	1785	1980	-	4200	4200	-	-	40	40	מגוררים	26	2.791	5		
6/7	3814	3814	-	1084	1084	-	-	2730	2730	-	-	40	40	מגוררים	12	2.757	4		
1/2	1416	1416	-	1416	129	1287	-	-	-	-	-	40	40	מגוררים	20	2.791	5		
8	5230	5230	-	2500	1213	1287	-	2730	2730	-	-	40	40	מגוררים	20	2.791	5		
4	2320	2320	-	1060	520	540	-	1260	1260	-	-	40	40	מגוררים	20	2.791	5		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	40	מגוררים	20	2.791	5		
4	2320	2320	-	1060	520	540	-	1260	1260	-	-	40	40	מגוררים	20	2.791	5		
5	3840	3840	-	1740	840	900	-	2100	2100	-	-	40	40	מגוררים	20	2.791	5		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	40	מגוררים	20	2.791	5		
5	3840	3840	-	1740	840	900	-	2100	2100	-	-	40	40	מגוררים	20	2.791	5		

המשרד טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מיוזבי	סה"כ (מ"ר)			סה"כ בניה נוס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				סה"כ בניה עיקריים		מאושר בתכנית מס' 1978	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	תכנית בניה מיוחדת (אחוז משטח המגור'ש)		שימושים	מס' יח' ..	שטח מגור'ש בלונים	מס' מגור'ש	יעודי מגור'ש
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	שטח שרות מוצע	שטח חנייה מקורה מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע			מותרת לפלס 0.00	מעל מפלס 0.00					
7	7149	7149	-	3369	1749	1620	-	3780	3780	-	0.00	-	40	מגור'ים	36	3.842	6	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	סה"כ שטחים/קומות מותרת לפלס 0.00-ה						
7	7149	7149	-	3369	1749	1620	-	3780	3780	-	0.00	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00						
5/4	5049	5049	-	1479	1479	-	-	3570	3570	-	0.00	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	35	מגור'ים	78	7.700	7	
5/6	9061	9061	-	4441	2771	1670	-	4620	4620	-	0.00-ה	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00						
11	14110	14110	-	5920	4250	1670	-	8190	8190	-	0.00	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00						
13	7664	7664	-	2624	2624	-	-	5040	5040	-	0.00	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	40	מגור'ים	48	6.001	9	
1	2288	2288	-	2288	128	2160	-	-	-	-	0.00-ה	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	40	מגור'ים	48	7.081	10	
14	9952	9952	-	4912	2752	2160	-	5040	5040	-	0.00-ה	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00						
13	7664	7664	-	2624	2624	-	-	5040	5040	-	0.00	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00						
1	2288	2288	-	2288	128	2160	-	-	-	-	0.00-ה	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00						
14	9952	9952	-	4912	2752	2160	-	5040	5040	-	0.00-ה	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00						
14	9952	9952	-	4912	2752	2160	-	5040	5040	-	0.00-ה	סה"כ שטחים/קומות מעל מפלס 0.00						

המשך טבלת יעדי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)		שטחי שדות *				סה"כ בניה עיקריים	שטחי בניה עיקריים	מאושר בתנאי מס' 1978	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	
	סה"כ	מנוע	מאושר	שטח שדות	שטח חנייה מקורה מנוע	מאושר														מנוע
אלטרטיבה 1																				
4	1160	1160	-	530	260	270	-	630	630	-	-	0.00	-	-	35	מגורים	6	1,475	3	מגורים מיוחד/מבני ציבור
1	140	140	-	140	140	-	-	-	-	-	-	0.00	-	-	10	מבני ציבור	40	1,475	3	מגורים מיוחד/מבני ציבור
אלטרטיבה 2																				
3	945	945	-	280	280	-	-	665	665	-	-	0.00	-	-	10	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	40	1,475	3	מגורים מיוחד/מבני ציבור
10	11057	11057	-	3812	3812	-	-	7245	7245	-	-	0.00	-	-	40	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	45	1,475	3	מגורים מיוחד/מבני ציבור
1	3312	3312	-	3312	192	3120	-	-	-	-	-	0.00-ה	-	-	40	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה	69	8,931	8	מגורים מיוחד/מבני ציבור
11	14559	14559	-	7164	4044	3120	-	7395	7395	-	-	0.00-ה	-	-	40	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00-ה	69	8,931	8	מגורים מיוחד/מבני ציבור

המשך טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטח בניה נמי/ קומות מאושרים (מוצעים) (מ"ר)																	
מס' קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)			שטחי שדות *				שטח בניה עיקריים			תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגורש)	תכנית בניה מעל מפלס 0.00	שימושים	מס' יח' ..	שטח מגורש בלונים	מס' מגורש	יעודי מגורש
	סה"כ	מוצע	מאושר	שטח שדות מוצע	שטח תנייה מקורה מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מ"ר 1978								
2	770	770	-	140	140	-	630	630	-	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	10	35	בניין ציבור	-	1.401	19	שטח לבניין ציבור
1	140	140	-	140	140	-	400	400	-	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	10	40	בניין ציבור	-	0.874	20	
3	910	910	-	280	280	-	630	630	-	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00							
2	490	490	-	90	90	-	400	400	-	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00							
1	90	90	-	90	90	-	400	400	-	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00							
3	580	580	-	180	180	-	400	400	-	סה"כ							

הערות לטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ב. ** מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר למצוין ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ג. תותר העברת של יחידות דיור ממגרש למגרש המצרני לו בשיעור שלא יעלה על 10% ממספר יח"ד במגרש שבו מס' יחידות דיור קטן יותר כמצוין בטבלה שלעיל.
- ד. העברת יחידות דיור ממגרש למגרש כאמור לעיל תותר רק במידה ושני המגרשים יפותחו ע"י אותו יזם וקבלן ורק במידה והיא תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ה. החישוב של שטח החנייה המקורה נעשה עפ"י מדד של 30 מ"ר למקום חנייה ועפ"י 1.5 מקומות חנייה ליחידת דיור.
- ו. שטח החנייה המקורה בכל מגרש הוא שטח מרבי. במידה ולעת הוצאת היתר בניה לא תשוכנע הוועדה המקומית בצורך של שטחים אלו, תהיה הוועדה רשאית להגביל את סך שטחי החנייה המקורה במגרש.
- ז. למרות האמור בסעיף קטן ו לעיל, במידה ותקן החניה ישתנה לעת מתן היתר בניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאפשר הגדלת שטחי החנייה המקורה עפ"י דרישות תקן חנייה שיהיה תקף באותה עת.
- ח. תותר תוספת של קומות תת קרקעיות מעבר למצוין בנספח מס' 2 לשימוש חניה, במידה ותקן החניה יחייב זאת לעת מתן היתר בניה. תוספת קומת חנייה הנ"ל לא תבוא במניין מספר הקומות המרבי שבטבלת ייעודי הקרקע וזכויות בניה.
- ט. * שטחי שרות כוללים את שטח המחסנים שבסעיף 15.ו. שלהלן.

6. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו.

- א. תותר הקמת בנייני מגורים בתחום מגרשים חדשים מס' 1,2,4,5-10 כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ג. תותר חריגה מעבר לקווי הבניין כאמור לעיל עד לקו בניין 0 לצורך הקמת חניה תת קרקעית ובתנאי שיישמר שטח לחלחול מי נגר כאמור בסעיף 16.ב. 20 להלן.
- ד. במגרשים מס' 9 ו-10 לא תותר הקמת מבנה מגורים במרחק הקטן מ-6 מטר מקו מתח גבוה מוטמן במגרש 23. בבקשות להיתר בניה במגרשים מס' 9 ו-10 יכלול רקע המדידה את מגרש 23 ובו סימון מיקום קווי המתח הגבוה המוטמנים.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח, ראה סעיף 15 להלן.
- ו. תנאים למתן היתרי בניה ראה סעיף 16 להלן.
- ז. זכויות הבניה, מס' יח"ד, מס' קומות והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

7. אזור מגורים מיוחד/ מבני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין ומותחם בקו חום כהה להלן מגרש מס' 3 היינו שטח המיועד לאזור מגורים מיוחד או מבני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות להלן: השימוש במגרש מס' 3 יקבע לאחר שיאוכלסו 70% מהמגרשים בתחום התכנית ולאחר שהועבר לרשות הרישוי חו"ד מהנדס העיר אם סה"כ המגרשים שהוקצו למבני ציבור בתחום התכנית נותנים מענה עפ"י הדרישות הפרוגרמטיות בהתאם לאופי האוכלוסייה המאכלסת את השכונה. ככל שיתקבל אישור מהנדס העיר כי ניתן מענה פרוגרממתי בתחום התכנית ניתן יהיה לתת היתר למגורים במגרש, ככל שלא ינתן אישור כאמור, ישמש המגרש למבני ציבור.

- א. תותר הקמת בנייני מגורים או בנייני ציבור בתחום מגרש חדש מס' 3 כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

- ג. במגרש מגורים תותר חריגה מעבר לקווי הבניין כאמור לעיל עד לקו בניין 0 לצורך הקמת חניה תת קרקעית ובתנאי שיישמר שטח לחלחול מי נגר כאמור בסעיף 16 . ב. 20 להלן.
- ד. בשטחים לבנייני ציבור יותקנו אמצעי בטיחות עפ"י התקנות וכדרישת המחלקה לשירותי כבאות בעיריית ירושלים וכן תוקם תאורה היקפית בהתאם לדרישות אגף חירום וביטחון בעיריית ירושלים.
- ה. בשטחים לבנייני ציבור ניתן לחרוג מקווי הבניין לצורך הקמת ביתן/ביתני שומר, שלא יעלה על שטח של 10.0 מ"ר וגובהו 3.0 מטר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייני ציבור הוא תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור, המחלקה לנכסי העיר ועם האגף לחירום וביטחון בעיריית ירושלים.
- ז. הוראות בינוי ופיתוח, ראה סעיף 15 להלן.
- ח. תנאים למתן היתרי בניה ראה סעיף 16 להלן.
- ט. זכויות הבניה, מס' יח"ד, מס' קומות והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

8. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום וחום כהה הוא שטח לבניין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו.

- א. תותר הקמת בנייני ציבור בתחום מגרשים חדשים מס' 19-20 כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
- ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ג. בשטחים לבנייני ציבור יותקנו אמצעי בטיחות עפ"י התקנות וכדרישת המחלקה לשירותי כבאות בעיריית ירושלים וכן תוקם תאורה היקפית בהתאם לדרישות אגף חירום וביטחון בעיריית ירושלים.
- ד. ניתן לחרוג מקווי הבניין לצורך הקמת ביתן/ביתני שומר, שלא יעלה על שטח של 10.0 מ"ר וגובהו 3.0 מטר.
- ה. תנאים למתן היתר לבנייני ציבור:
1. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייני ציבור הוא תיאום עם המחלקה לתכנון מבני ציבור, המחלקה לנכסי העיר ועם האגף לחירום וביטחון בעיריית ירושלים.
2. ראה סעיף 16 להלן.
- ו. הוראות בינוי ופיתוח, ראה סעיף 15 להלן.
- ז. זכויות הבניה, מס' קומות והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

9. שטח ציבורי פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות על שטחים אלו הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים וכן ההוראות הבאות:

- א. באחד השטחים הציבוריים הפתוחים יוקם מחסן לעובדי גננות בגודל של 3.0/7.0 מ' נטו, בתאום ואישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. כמו כן תותר הקמת מבנה לשירותים ציבוריים.
- ב. הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים:

1. קירות תמך היקפיים, גדרות וכו' המגדירים את חלל הרחוב או חלל פרטי או ציבורי אחר, יהיו מצופים באבן טבעית מסותתת עפ"י הפרטים וההנחיות. הקירות הפנימיים, הנצפים מנקודות מחוץ לשטח השצ"פ, יהיו מצופים באבן טבעית מסותתת בנויה בשורות אופקיות או באבן חמי או באבן פראית, הכל בהתאם להנחיות הנ"ל ובתאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- קירות מאבן חמי או אבן פראית יבנו בבניה יבשה, ללא חומרי מליטה נראים בין האבנים. מקור האבן חמי תהיה אבן מחצבה מקובעת. לא יעשה שימוש חוזר באבן ממבנים או קירות קיימים או חרבים.

2. קירות תמך לא יבנו בדירוג אלא אם המרווח בינם עולה על 3.00 מ' או אם גובה הקיר התחתון אינו עולה על 0.80 מ'. רוחב מזערי של טרסה כנ"ל, בגובה של עד 0.80 מ', יהיה 1.20 מ' נטו.

3. גובה קירות תמך, התוחמים בצדם הנמוך חלל רחוב, לא יעלה על 3.5 מ' ברצף אחד מעל מפלס פני הקרקע הנמוך ביותר. קירות שגובהם מעל 3.5 מ' יפוצלו באמצעות טרסה מגוננת ומושקית בטפטוף, עפ"י סעיף 2 ליעל. יש לאפשר גישה לתחזוקת טרסה שגובהה למעלה מ' 0.80 מעל פני המדרכה ולתחמה במעקה בטיחות כנדרש.

4. מסלעות, אם יבנו, יהיו מפוצלות ולא יעלו על גובה של 2.0 מ' ברצף. בין האבנים ישולבו כיסי אדמה ויישתלו צמחים.

5. גדרות ומעקות על חזית הרחוב, אם יהיו, יבנו מסורג ברזל מגולוון וצבוע או מרשת ברזל מרותכת, מגולוונת וצבועה.

6. מערכות ההשקיה יופעלו באמצעות בקר השקיה ממוחשב עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

ג. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחים המסומנים לכך בתשריט בכוכבית.

ד. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים קטנים מ- 1.5 דונם או במעברים ציבוריים שרוחבם אינו מאפשרים זאת.

ה. המיקום הסופי של התחנה ייקבע במהלך התכנון המפורט של השצ"פ ובתאום עם חברת החשמל, כך שהתחנה תשתלב בפיתוחו ומפלסיו באופן אינטגרלי. למיקום הסופי של התחנה נדרשת גישה ישירה מדרך ציבורית לצורך תחזוקה שוטפת.

ו. על התחנה חלות ההוראות הבאות:

1. יותרו קווי בניין במרווח של 1.0 מ' מקו מגרש של תחנות הטרנספורמציה. ניתן יהיה לבנות תחנות טרנספורמציה בקו בניין 0 לדרכים ולשצ"פ במקרה הצורך.

2. מבנה תחנת הטרנספורמציה יהיה תת קרקעי ביחס לשצ"פ בו הוא ממוקם ובכל מקרה גובהו לא יעלה על קומה אחת מעל פני הקרקע הנמוכים ביותר הגובלים לו.

3. תחנת הטרנספורמציה וחדרי התקשורת יבנו באבן כדוגמת הבניה באבן של הקירות התומכים וגדרות הבתים, מלבד אלו שבתת-קרקע. הפיתוח יבוצע בד בבד עם הבניה בשטח ויהיה תנאי לקבלת תעודת גמר העבודה. תנאי זה יהא תנאי היתר בניה להקמת תחנת טרנספורמציה או גנראטור.

4. תנאי למתן היתר בניה למתקן טרנספורמציה בשטח ציבורי פתוח יהיה תאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

ז. תותר הצבת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת מקטיני לחץ לרשת המים או תחנות טרנספורמציה ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף ובאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. (בכפוף לסעיף ג לעיל).

ח. יותר מעבר תשתיות, כגון: חשמל, מים, ביוב ואחרים. בשצפ"ם המשמשים למעבר תשתיות תת-קרקעיות יעשו פעולות גינון ופיתוח באופן שלא יפגעו בתשתיות.

ט. בשצפ"ם ישולבו שבילים ומדרגות להולכי רגל, נטיעות וגינות בהתאם לצורך. כמו כן, ישולבו דרכי ביוב בתאום ובאישור מחלקת הביוב בעיריית ירושלים.

י. כל תכניות הפיתוח יעשו עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר, עיריית ירושלים ויוגשו לאישורו. יא. נגישות והתאמה למוגבלויות פיזיות:

1. השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נגישים לעגלות נכים ויעמדו בת" 1918.

2. המוקדים המרכזיים בשצ"פ, ובעיקר הכניסות הראשיות, יהיו נגישים באמצעות שביל ששיפועו אינו עולה על 6% ושיפועו הצדי אינו עולה על 1%.

3. חומרי החיפוי לנתיבי התנועה המיועדים לנכים יהיו רציפים, אחידים וקשיחים. שולי השבילים יתחמו באבן שפה רציפה ואחידה בגובה 15 ס"מ.

4. בין מתקני המשחק יותקנו מתקנים המתאימים לנכים. במשולב עם פעילויות המיועדות לחסרי מוגבלויות פיזיות ובצורה המאפשרת פעילות רציפה וללא הפרעות הן של הנכים והן של אלה שאינם נכים. אין להקצות שטחים או אזורים המיועדים בלעדית לנכים.
5. השטחים הפתוחים יהיו מותאמים לכבדי ראייה ועיוורים באמצעות צמחיה ריחנית, פסי הולכה, מעקות הולכה, שילוט הניתן להבנה באמצעות מישוש וציון מוקדים, צמתים ומקומות הדורשים תשומת לב באמצעים הניתנים לתחושה שלא באמצעות ראייה.

- יב. פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יכלול, בין היתר, מדשאות, נטיעות עצים, שיחים, צמחי כיסוי, מטפסים וגאופיטים עפ"י רשימת פרחים, מתקני משחק, פרגולות, פינות ישיבה, שבילים, תאורה, ריהוט רחוב מערכות השקיה המופעלות ע"י מחשב, קירות תמך, מסלעות וכו'.
- יג. במגרש מס' 17 יותר לבנות מצפור נוף לשימוש הקהילה, בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש.

10. שטח נוף פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח וחלות על שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית 4356 לבי שטח נוף פתוח.

11. שטח לטיילת:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קוים שתי וערב שחור הוא שטח לטיילת ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- א. לאורך גבול השטח עם יער מיר תבנה טיילת בשיפועים מתונים שמטרותיה:
1. נתיב תנועה להולכי רגל למטרות ספורט ונופש.
 2. נתיב תנועה לאופניים.
 3. תצפית מיטבית ליער מיר.
 4. מוצא לשבילי טיול ביער מיר.
- ב. לאורך השטח המיועד לטיילת יעבור שביל מרוצף או סלול ברוחב שבין 3.50 מ' – 2.50 מ'. עיצוב השביל יאפשר תנועה ומעבר של עגלות נכים ועגלות ילדים, לאורך רצועת השטח יתווה נתיב אופניים לכל אורכו, באמצעות משטח רציף או כבשים קצרים לצד גרמי מדרגות במידת הצורך. חומרי הגמר יהיו מותאמים לתנועת גלגלי עגלות ואופניים.
- ג. בקטע הטיילת הצמוד לכביש מס' 1 יהיה מפלס הטיילת נמוך ממפלס מדרכה המתוכנן הצמוד בהפרש של עד 1 מ', או במפלס זהה בנקודות התחברות העיקריות.
- ד. הגישה מהמדרכה לטיילת תהייה בקצוות הטיילת – בנקודות התקשרותה לדרך מס' 1 לאורך הטיילת במרווחים שלא יעלו על 50 מ'.
- ה. קטע הטיילת העובר בצמוד ליער מיר במנותק מכביש מס' 1 יהווה גם דרך שרות וחירום ויתוכנן ברוחב של 3 מ' לפחות באופן שיאפשר גישה לרכב חירום או שירות לאורך במבנים הצמודים מצפון לטיילת.
- ו. לאורך הטיילת יפותחו פינות ישיבה, פינות משחק לפעוטות, מצפורים אל היער וגישות ליער.
 - ז. מרכיבי הפיתוח יכללו משטח ריצוף או משטח סלול המתאימים לתנועת הולכי רגל, עגלות ואופניים, ריהוט רחוב, תאורה המותאמת להולכי רגל, מתקני משחק לפעוטות, אמצעי הצללה, צמחיה ומערכת השקיה, הכל בתאום עם מחלקת ש.פ.ע. בעיריית ירושלים.
 - ח. לאורך קיר התוחם את הטיילת יבנה מעקה בטיחות תקני כמו גם על ראש כל קיר הגבוה מ- 0.80 מ'.
 - ט. ניקוז מי הנגר העילי לאורך הטיילת יעשה אל היער במרווחים שאינם עולים על 20 מ' כאשר שטח האגן המנוקז אינו עולה על 500 מ"ר.
 - י. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון יכלול את האלמנטים הבאים: עיצוב פני הקרקע כולל שינוי תבליט פני הקרקע על ידי חפירה, מילוי, יישור או יצירת משטחים משופעים מכל סוג, גינון, נטיעה, ריצוף, התקנת שביל, אבני שפה, מדרגות, תעלות ניקוז, תאורה, הצבת ריהוט רחוב, בניית קירות תומכים, גדרות, חומרי בניה ועוד. הביצוע יהא על ידי מגישי התכנית. תחזוקת השטח השוטפת תהא על חשבון עיריית ירושלים.

יא. כל התאורה בחלק הדרומי של הטיילת, המשיק ליער מיר, תופנה לכיוון צפון בלבד, כך שתימנע חשיפה כלשהי של היער לתאורה. סוג גופי התאורה, מיקומם וכיוונם, יבטיחו כי לא תהייה זליגה משמעותית (מעבר ל-0.4 לוקס), לתחום היער.

12. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 - ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 - ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום/ירוק לסירוגין הם שטחים לדרך משולבת.
 - ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום /ירוק בהיר או חול/ירוק לסירוגין הם שטחים לדרך ו/או עיצוב נופי.
 - ה. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הם מעברים ציבוריים להלכי רגל.
 - ו. במעברים ציבוריים להלכי רגל תותר נטיעת עצים שיקום קרקע טבעית, הקמת קירות תומכים והעברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח, תבוצענה גישות לעגלות ולנכים, יוקמו מעקות בטיחות ומסעדי יד.
 - ז. מפלסי הדרכים והגישות למגרש הבניה לאורכם יקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח. מודגש בזאת כי לא יותר שיפוע כבישים העולה על 9%.
 - ח. המעברים הציבוריים תובטח גישה לעגלות ולנכים עם מעקות בטיחות ומסעדי יד.
 - ט. הדרכים הציבוריות תיסללנה ב- 3 שכבות בתיאום עם מח' הדרכים. המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או בחומר אחר שיאושר ע"י האגף לשיפור פני העיר ויוקמו בהם ספסלים.
 - י. תנאי למתן היתר בניה לסלילת כבישים:
 1. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.
 2. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים.
 3. תכנון המסעות והמדרכות בתחום הדרכים.
 4. קווי ראייה בצמתים ובעקומות.
 5. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראיה.
 6. הסדרי תנועה.
 7. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים.
 8. תכנון נטיעות לאורך המדרכות כולל מערכת השקיה תת קרקעית המופעלת ע"י מחשב, בהתאם למפורט להלן: נטיעות (עצים) יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים. המרחק בין העצים לא יעלה על 15.0 מ' בחניות או 12.0 מ' במדרכות. הנטיעות יעשו בשני צידי הכביש, לפחות לאורך 66% מן הדרכים העצים יהיו לפחות בקוטר 2" וגובה 2.5 מ' (חצי בוגרים).
 - הנטיעות יהיו במרחק המינימאלי מהמסעה הדרוש עפ"י הנחיות משרד התחבורה. העצים יהיו מסוגים מעמקיי שורש למניעת פגיעה במדרכות או בתשתיות. במדרכות שרוחבן קטן מ- 3.0 מ' י מוקמו בשלב עבודות התשתית צינורות "מגבילי שורשים" מ- פי.וי.סי. או בטון בקוטר פנימי של 70 מ"מ ברצועה המיועדת לנטיעת העצים.
 9. לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הפתוחים הציבוריים ישמר מעבר נאות לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים באמצעות אבן שפה מונמכת ורמפות.
 10. תכנון מערכת התאורה יהיה בהתאם להנחיות אגף המאור בעירית ירושלים.
 - יא. יותרו הרחבות מקומיות, ברוחב של עד 1.0 מ', בדרכים לצורך תחנות אוטובוסים, שדות ראייה והסדרי צמתים, ללא צורך בהיתר חדש.
 - יב. דרכים הגובלות בשטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו בתיאום עם תכנון השטח הציבורי הפתוח הגובל.
 - יג. כבישים יתוכננו עם אמצעי מתון תנועה כגון: צמתים מאבנים משתלבות, פסי האטה וכו'.

יד. כל התאורה בחלק הדרומי של דרך מס' 1 המשיק ליער מיר, תופנה לכיוון צפון בלבד, כך שתימנע חשיפה כלשהי של היער לתאורה. סוג גופי התאורה, מיקומם וכיוונם, יבטיחו כי לא תהייה זליגה משמעותית (מעבר ל-0.4 לוקס), לתחום היער.

13. חזית מסחרית:

- א. החזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול הן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית, בכפוף לפרוט השימושים, מס' הקומות ואחוזי הבניה שבטבלת היקפי בניה שבסעיף 5 שלעיל. (מגרש מס' 8)
- ב. במגרש בו מסומנת חזית מסחרית תותר הקמת חנויות בקומת הקרקע.
- ג. השימושים שיתרו בחזית המסחרית יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים הסמוכות לה והם יהיו כפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה, כתנאי למתן רישיון עסק.
- ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- ה. הגישה ליחידות המסחר תהיה מחזית הבניין ותופרד מהגישה ליחידות המגורים.

14. חנייה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהא תת קרקעית/מקורה/עילית כמפורט באופן מנחה בנספחים מס' 2 ו-3.
- ג. חלק מהחנויות במגרשים 8-10 תהיינה עם נגישות מרח' יצחק טבנקין. מספר החנויות במגרשים 8-10 עם נגישות מרח' טבנקין יהיה גדול ככל האפשר, ובכל מקרה לא יפחת מהמסומן בתכנית תנועה וחנייה (נספח מס' 3). הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).
- ד. תכנון החנויות וביצוען יהא בכפוף למפורט בסעיף 15 יד להלן.
- ה. תקן החניה לבנייני ציבור וחזית מסחרית בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים.
- ו. תכנון מפורט של החניה במגרשי המגורים ישולב בתכנית פיתוח המגרש בק.מ. 1:100 כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- ז. גובה קומת החניה התת-קרקעית יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, למעט במקרים חריגים בשל תנאים טופוגרפיים, בהם גובה קומת החניה התת-קרקעית יהא מעל 2.20 מ' ועד 2.80 מ', באישור מהנדס העיר.
- ח. החניה למגורים תהיה בתחום המגרשים בלבד.
- ט. ראה סעיף 15 יד להלן.

15. הוראות בינוי ופיתוח:

- א. מפלסי ± 0.00
 1. מפלס ה- ± 0.00 יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.
 2. תותר גמישות של חצי קומה בגבהי מפלס ה- ± 0.00 .
 3. תותר גמישות של עד קומה בחלוקת הקומות מעל / מתחת ל- ± 0.00 ובתנאי שסה"כ השינוי בגובה האבסולוטי של הבניין ממפלס ה- ± 0.00 המקורי (כמפורט בנספח מס' 1) לא יעלה על חצי קומה.

ב. גובה הבניינים:

1. גובה הבניינים יהיה כמפורט בנספח מס' 2. גובה הבניינים נמדד ממפלס ה- ± 0.00 ועד קצה המעקה מעל הגג.
2. גובה המעקה לא יהיה גבוה מ- 1.5 מ' מפני הבטון העליונים של הגג.
3. תותר תוספת גובה של 2.0 מ' למבני מעלית, מבנה יציאה לגג ומתקנים טכניים מעל גובה שיא הגג שנקבע בנספח הבינוי.

- ג. **דרוג הבניינים:**
 בנייני מגורים ייבנו עם חזיתות מדורגות בהתאם למפורט בנספחים מספר 1 ו-2 ובכפוף להוראות הבאות.
1. חתכי בניינים בתחום התכנית יכללו דרוגים.
 2. הדרוג בבניינים יהיה כמפורט בנספח מס' 2.
 3. תותר גמישות של קומה אחת בדרוג בין הקומות.
 4. הדרוג יהיה בעומק של לפחות 2.0 מ'.
- ד. **המרווח בין שני בניינים בתוך מגרש אחד לא יפחת מ- 8 מ'.**
- ה. **הבינוי במגרשים 8-10:**
1. במגרשים 8, 9 ו-10, ייבנו בניינים אשר יגשרו על המדרון וישענו על דרך מס' 1 בתחתית המגרשים ועל רח' טבנקין מעליהם.
 2. הבניינים ידורגו כך שדירות רבות ככל הניתן תהיינה בעלות נגישות ישירה לגינות צמודות בצידי הבניין.
 3. לכל בניין יהיה קשר אנכי באמצעות מעליות בין הכניסה התחתונה לבניין, לבין הכניסה העליונה (במפלס החנייה העליונה מרח' טבנקין).
 4. לכל דיירי הבניין תובטח גישה חופשית ואפשרות מעבר, ממפלס דרך מס' 1 עד מפלס רח' טבנקין.
 5. בכל בניין תובטח, בכמצצית גובה המדרון, חצר משותפת פתוחה, בשטח שלא יפחת מ- 50-70 מ"ר (כמפורט בנספח הבינוי) שתאפשר קשר בין פירי המעליות ומהלכי המדרגות, ותהווה מקום לפיתוח נוף וגינון. בחצר ישתלו עצים בוגרים.
- ו. **מחסן:**
- לכל יחידת דיור יבנה מחסן ששטחו לא יקטן מ- 4 מ"ר ובהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי מחסנים.
- ז. **מרפסות ופרגולות:**
1. גמר הגג של הקומה המדורגת בכל בנין, תהווה מרפסת פתוחה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדירה שמעליה.
 2. תותר הקמת מרפסות מקורות בבניין ובלבד שגובה כל מרפסת יהא בן קומה אחת בלבד וכן שהמרפסת תהא פתוחה בשתיים מחזיתותיה לפחות.
 3. לא תותר בניית מרפסות זיזיות.
 4. עומק מינימאלי של מרפסת מקורה יהא שני מטר.
 5. בכל מרפסת לא מקורה ו/או חצר צמודה, ששטחן 10 מ"ר ומעלה, תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת, ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר.
 6. חומרי הבניה של הפרגולה ופרטי הבנוי שלה יקבעו לעת מתן היתר הבניה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. פרטי הפרגולה שיקבעו כאמור יהיו זהים לכל הבניינים במגרש ויבוצעו באופן מלא ואחיד בעת הקמת בנייני המגורים, וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר.
 7. לא תותר הקמת יותר מפרגולה אחת ליחידת דיור אחת.
 8. מודגש כי שטחי הבניה לפרגולה כאמור, אינם נכללים בשטחי הבניה המרביים המפורטים בטבלה שבסעיף 5 שלעיל.
- ח. **גגות ומתקנים על הגג:**
1. לא יותרו גגות רעפים.
 2. תותר הקמת/ הצבת מתקנים משותפים על הגג הגבוה ביותר בבניין בלבד. לא יותר שימוש בגגות במפלסים נמוכים לשם הצבת / התקנת מתקנים משותפים.
 3. המתקנים המשותפים על גג הבניין יוצעו ויוסותרו לטובת דיירי יחידות הדיור הסמוכות ו/או הגבוהות יותר בבניינים סמוכים.

4. המתקנים המשותפים (קולטי שמש, דודי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה) ירוכזו על גג הבניין ויוקפו בקיר להסתרה מרבית. חומר הבניה של הקיר האמור, יהא זהה לחומר הבניה של חזיתות הבניין.
5. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, ארובות, מתקני מיזוג אויר, אלא באישור מהנדס העיר.
6. גגות בנינים הנצפים ממבנים אחרים או משטחים ציבוריים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה. פרטי הטיפול בגג ייקבעו סופית, לעת היתר בניה.
7. כל הגגות השטוחים, להוציא את הגג הגבוה ביותר בבניין, יוצמדו לדירות תוך מתן נגישות ישירה מן הדירה.
8. למרות האמור בסעיף קטן 2 לעיל, בבניינים מדורגים יותר הצבת מתקנים, שאינם משותפים, גם על מרפסות וגגות שאינם הגג העליון ובלבד שייבנו כחלק אינטגרלי של הבניין, לרבות אלמנטי הסתרה.

ט. בניה באבן:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.
3. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
4. לא יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף בחזית אלא אם הוא בגוון האבן.
5. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות, יבנו באבן טבעית מרובעת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.
6. חל איסור בשימוש בחומרים קלים כגון: פי.וי.סי, אסבסט, אלומיניום וכו'. למרות האמור בסעיף יותרו אלמנטים עיצוביים שאינם מצופים באבן טבעית כגון מעקות, אדניות, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה וכו'.

י. הוראות נוספות לגבי פרטי בניין:

1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניינים. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור ועדת התכנון.
2. אנטנות טלוויזיה ורדיו וצלחות תקשורת: מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית ו/או צלחת תקשורת יקבעו בהיתר הבניה.
3. שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בנייה בתחומי התכנית, אלא בהתאם לחוק עזר עירוני- שילוט, התש"מ 1980.
4. לכל יח"ד תתוכנן ותבוצע גומחה לתליית כביסה מאחורי המושלב בחזית הבית. לא יותר שימוש בחומרים: אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור. הפתרון יקבע בהיתר הבניה.
5. בהיתר הבניה יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר, לכל יחידת דיור, בהתאם לפתרון שיאושר ע"י מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
6. אסורה הפניית חלון ממ"ד לכיוון הרחוב, ככר שכונתית או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה היינו בעל מגן הדף נפתח על ציר אחד כנפי, הכל בכפוף להוראות הרשות המוסמכת לעת מתן ההיתר.
7. יבנה מתקן אשפה עבור מכולה אחת בנפח 8 ממ"ק עבור כל 25 יחידות דיור. מיקום וגודל מתקן האשפה יקבעו לעת מתן היתר הבניה.
8. מערכת חימום הבניינים תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.
9. כל החניונים יצידו במערכות כיבוי אש ומתיזי מים (ספרינקלרים).

יא. הוראות לפיתוח השטח:

1. קירות
 - א. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לשטחים ציבוריים, יצופו באבן טבעית נדבכים או באבן בסדור חמי בעיבוד טובזה. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית בעובי 10 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה. כמו כן לא יותר שימוש במסלעות.

- ב. כל שטח קיר פתוח הגלוי לעין יהיה בגמר אבן. גמר האבן יבוצע עד לגובה של 5 ס"מ לפחות מתחת לפני משטח ריצוף קשיח צמוד לקיר, או עד לגובה של 10 ס"מ לפחות מתחת לפני משטח אדמה, טוף, חול או כל משטח פריר אחר.
- ג. האבן תהיה מסוג אבן דולומיטית בגוון צהבהב או אפור. לא יעשה שימוש באבן גיר ובאבן בגוון לבן בוהק. האבן תהיה מעובדת בגמר טובזה או מבוקעת. לא יעשה שימוש באבן מנוסרת ללא סיתות.
- ד. רוחב אבן מזערי בפינות הקיר יהיה 15 ס"מ. כולל פאות האבן הגלויים לעין יהיו מסותתים. לא יישארו פאות גלויות ברוחב קטן מ-15 ס"מ וללא סיתות. ניתן להדביק שתי אבנים בניצב ולסתת את הפאה המודבקת ליצירת אבן פינה.
- ה. ניקוז הקיר יהיה באמצעות פתרון אדריכלי לפתח הניקוז ולתוויו הנגר על פני הקיר, ולמניעת מפגע במעברים ציבוריים צמודים. לחלופין, לא יהיו בחזית הקיר פתחי ניקוז כלל ופתרון הניקוז יינתן באמצעות מערכת הנדסית בגב הקיר. לא יהיו צינורות ניקוז גלויים לעין בחזית הקיר.

2. גדרות ומעקות:

- א. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.
- ב. גדרות מתכת יוכנו מראש בבית המלאכה כיחידות שלמות להרכבה ויובאו לשטח לאחר גילון וצביעה בתנור באבקת פוליאסטר. לא יבוצע ריתוך ביחידות הגדר לאחר הבאתם לשטח. כל החיבורים וההתאמות יוכנו מראש וההרכבה תבוצע ללא ריתוך.
- ג. החצרות הפרטיות הצמודות למדרגות או מעברים ציבוריים ומפלסן נמוך מ-1.80 מ' ממפלס השטח הציבורי הצמוד יהיו מוסתרות מהמדרכה או המעבר הציבורי הצמוד באמצעות קיר אבן או באמצעות משרבייה. גדר מתכת תותקן מעל קירות הגבוהים מ-1.80 מ' מפני המדרכה או המעבר הציבורי הצמוד אל הקיר.
- ד. מעקות בטיחות יעמדו בתקנים ויבוצעו עפ"י דיני התכנון והבניה.
- ה. לצד גרמי מדרגות מעל 3 מדרגות יותקנו מאחזי יד עפ"י דיני תכנון הבניה.
3. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום ארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.
4. מתקני האשפה יבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבניה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.
5. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול מגרש.
6. יותר מעבר מערכות תשתית וכן מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בשטחים המיועדים למגורים, בכל מקום בו נדרש הדבר. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תרשם זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.
7. במגרשים המיועדים למגורים, גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים הפתוחים הציבוריים ובין מגרשים, כולל גדר מעקה האבן הבנוי מעליהם, ו/או גדר הסבכה, לא יעלה על 3.5 מטר. במקרה בו יש הכרח לעבור גובה זה, ידורג קיר התמך באופן שהמרחק בין שני קטעי קיר התמך לא יקטן מ-2.0 מ', תוך שמירה על אפשרות גישה לטרסת ביניים זו

- לצורך גיוון וטיפול. הועדה המקומית רשאית לשנות את הגבלת גובה הטרסה במקרים מיוחדים. במגרשים בהם מופנות טרסות בקירות לכיוון דרך או שטח פתוח ציבורי, או שטח נוף פתוח, חלה חובת נטיעה בטרסה של עצים בוגרים כל 6 מטר לפחות והתקנת מערכת השקיה. קיר התמך בין המגרש למגורים ובין שטח פתוח ציבורי או בנין ציבורית או בין מגרש לכביש, יבנה בתחום המגרש המיועד לבניה למגורים ובהתחשב בגבהי הפיתוח המתוכננים (הסופיים) משני צידי הקיר. שיפוע הקירות התומכים שייבנו לצורכי בניית מתקנים הנדסיים או לצורכי דרכים ציבוריות, מותר שיפלוש לתחום המגרשים הפרטיים, הסמוכים להם.
8. חלה חובה לשלב נטיעות עצים בכל שטחי החניה הבלתי מקורה. העצים ישולבו בערוגות ברוחב 1 מטר לפחות בין אבני השפה, שימוקמו בכל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
9. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור. עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסווג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות).
10. מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים ושטחי נוף פתוח, אך יש להסדיר את הניקוז בצורה מתוכננת, בכדי להימנע מפגיעה בשטחים פתוחים ציבוריים, ובשטחי הנוף הפתוח ובכפוף לאישור אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
11. עלויות הטיפול ביסודות שבתוך גבול המגרש ובניקוזם יחולו על מגיש הבקשה להיתר הבניה.
12. במגרשים בהם שטח החניה העיקרי גובל בדרך, תתוכנן הפרדה ויזואלית בין הכביש ובין החניה אשר תוצג בבקשה להיתק בניה.
13. במידה ויהיו הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו ע"י ועל חשבון בעלי המגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של המגרש הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם הבניה במגרש התחתון תקדים את הבנייה במגרש העליון, יחויב המגרש התחתון לבצע חפירה עבור הקיר בתוך המגרש השכן העליון. בעלי הזכויות במגרש העליון חייבים לאפשר חפירה זו.
14. נגישות והתאמה למוגבלויות פיזיות:
- א. מבני ציבור, מסחר, השטחים הציבוריים והשטחים הפרטיים המשותפים יהיו נגישים לעגלות נכים ויעמדו בת"י 1918.
 - ב. חומרי חיפוי לנתיבי התנועה המיועדים לנכים יהיו רציפים, אחידים וקשיחים. שולי השבילים והכבשים יתחמו באבן שפה רציפה ואחידה בגובה 15 ס"מ.
 - ג. נתיבי תנועה הכוללים מדרגה כגון מעבר ממסעה למדרכה יגושרו באמצעות אבן שפה מונמכת ושיפוע מתון בכיוון התנועה.
 - ד. 5% מהחניות יתוכננו כחניות נכים ויסומנו בהתאם, כולל סימון באבן ריצוף מתועשת הנושאת סימול סטנדרטי והמשולבת במשטח הריצוף.
15. מגרש מס' 17 יפותח כשצ"פ אקסטנסיבי. השצ"פ יפותח באופי שמורת פרחי הבר להנחת דעת עיריית ירושלים.
16. הקירות ההיקפיים של מגרשים הפונים אל היער וכן הקירות במגרשים הפונים לשמורת פרחי הבר, יוקמו על ידי מגישי הבקשה להיתר בנייה טרם תחילת עבודות הבנייה במגרש. הקירות ההיקפיים יסומנו בתכניות בינוי בקנה מידה 1:500 והשלמתם תהייה תנאי לביצוע עבודות חפירה במגרש.
17. פיתוח השצ"פים בתחום התכנית, פיתוח הטיילת לאורך יער מיר ופיתוח מגרש 17 (שצ"פ אקסטנסיבי), יושלמו בד בד עם הליכי האיכלוס של המתחם. לא יוצא היתר איכלוס למגרש אלא לאחר שהושלם פיתוח השצ"פים המצרניים לו.

יב. הוראות לעניין תשתיות:

1. כל מערכות החשמל, התקשורת הביוב בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות.
2. ביוב וניקוז:
 - א. כל קווי הביוב והניקוז העירוניים יתוכננו ויונחו בתחום הדרכים הציבוריות ובתחום השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית. לא תותר העברת קווי ביוב וניקוז העירוניים במגרשים המיועדים למגורים בתכנית, לרבות בשטחי חניות תת קרקעיות.

- ב. בכל מקום בו יהיה צורך בהנחת קווי ביוב או ניקוז עירוניים יובטח מעבר לרכב להנחת הקווים ולתחזוקתם השוטפת ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר.
- ג. בנינים שיחוברו ביניהם באמצעות חניון תת קרקעי רצוף, יחשבו כנכס אחד שיקבל נקודת חיבור אחת בלבד.
- ד. כל בנין שייבנה מתחת למפלס הכביש בנקודת התחברות יחובר בסניקה. תכנון וביצוע החיבור והאחריות לטיפול ולתחזוקת מערכת הסניקה. יחולו על בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
- ה. לעת מתן היתר הבניה הראשון בשטח התכנית ייקבע ע"י חברת הגיחון מקום בתחום התכנית שיקלוט את הביוב של כל השטחים בתכנית ובו יונח קו מאסף עד לתחנת שאיבה של נוה יעקב מזרח. מתחנה זו יוסנקו מי הביוב אל מאסף נוה יעקב הקיים.
3. צובר גז: מקום צוברי הגז יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1. יותר שינוי במקום צוברי גז לעת מתן היתר בניה באישור המחלקה לאיכות הסביבה. יודגש כי צוברי הגז ימוקמו בתוך מגרשי המגורים ויתוחזקו ע"י חברות הגז.
4. שנאים ימוקמו במרחק ממגורים או משימושים רגישים שיקבע בהתאם לעמידה בערכי הסף לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת לפי תקן תקף במועד מתן היתרי הבניה, ויגודרו באמצעות גדרות/ קירות.
5. קווי מתח גבוה על עמודים העוברים במגרש 23 יוטמנו תת קרקעית. במגרשי המגורים הסמוכים למגרש 23 תחול המגבלה המפורטת בסעיף 6.ד.

יג. הוראות לעניין עבודות עפר בשטח התכנית:

1. לפני תחילת עבודות עפר בשטח יערך סקר גאופיטים ויועקו אל מחוץ גבולות התכנית בצלים ופקעות בתאום עם אגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
2. לא תותר כל פגיעה בשטח המצוי מחוץ לגבולות התכנית בין מגרש 11 ומגרשים 10 ו- 17 בשל ביצוע תכנית זו לרבות תנועת רכבים, החניית רכבים, אחסון חומרים וכו'.

יד. חנייה:

- הפיתוח בשטחי החניה במגרשי המגורים יתבצע בהתאם להוראות הבאות:
1. עצים ישולבו בתוך מגרשי החניה וימוקמו בכל 5 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות.
 2. במצבים בהם לא ניתן לטעת בתוך החניה, יש לשלב עצים בהיקף החניה. עצים אלו יהיו מסוגים מעמיקי שורש.
 3. תותקן מערכת השקיה שתופעל באמצעות מחשב.

טו. שלבי בנייה ותוספות בנייה:

1. במידה ונבנית בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבנין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. כל בקשה להיתר בניה, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד מיצוי מרבי של זכויות הבניה.
3. כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
4. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גמר ותאמים לבנין המקורי.

טז. גמישות:

מודגש בזאת כי נספחי הבינוי כאמור הינם נספחים מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים, מס' קומות מרבי, קווי בנין מרביים, שטחי בניה מרביים (בכפוף למפורט בסעיף 5 לעיל), ודירוג הבניינים בכפוף למפורט בסעיף 15 ג' לעיל.

יז. סטייה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנת 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. מס' הקומות המרבי כמצוין בטבלת יעודי קרקע וזכויות בניה היינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנת 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית התשס"ב – 2002.
3. גובה המבנים, קווי בניין ואי הבלטת מרפסות זיזיות הינם הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת.
4. מרחק מזערי מקווי מתח גבוה מוטמנים במגרש 23 כמפורט בסעיף 15.יב.5 לעיל היינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת.
5. ראה סעיף 14 ג. לעיל.

יח. הוראות לעניין ניקוז נגר עליל:

1. לאורך דרכים ובחניות יתוכננו ערוגות ופתחי נטיעה אשר יהיו נמוכים מפני הריצוף. תיחום הערוגות ופתחי הנטיעה יעשה כך שיאפשר זרימת מי נגר מהמשטח המרוצף אל הערוגה. הניקוז העילי בדרכים וחניות יתוכנן כך שיופנה לערוגות ופתחי נטיעה אלו.
2. יש למתן את זרימת מי הנגר העילי מהמגרש ככל האפשר ע"י השהייתו בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם ישירות למערכות ניקוז עירוניות.
3. לצורך זה יש לשמור על שטח בהיקף של 20%-30% משטח המגרש אשר יהיה מגונן ומכוסה ברצף צמחיה או מכוסה בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים, גזם גרוס וכו'...) ושיפועי המגרש יובילו אליו.
4. השטח המחלחל יהיה נמוך מסביבתו בכ- 20 ס"מ או מוקף בגדר בגובה זה אשר תתחום את חלקו הנמוך. הנקודה הנמוכה של הגדר תופנה לכיוון שטח ציבורי או דרך ובעדיפות אחרונה לכיוון מגרש שכן. למקרה של עוצמות גשם מעל המתוכנן יש לוודא גלישת מים מסודרת לשטחים ציבוריים.
5. ניקוז השטח יהיה באמצעות נקזים מחומר גרנולרי, שכבות מחלחלות ומוצאי ניקוז מפוזרים המאפשרים מעבר מים בספיקות נמוכות.
6. השטח המחלחל ימוקם הרחק מהבניין ככל שניתן ושיפועי המגרש יופנו מהמבנה החוצה.
7. מי מרבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
8. כאשר הדבר לא ניתן (כגון במגרשים עם חניונים תת קרקעיים במרווח הצידי/אחורי או בקרקעות שאינן מחלחלות) יש להפנות את הנגר לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים, כגון גינות לאורך הרחובות, גינות ציבוריות וכד'.
9. במקרה של הפנית מי הנגר למגרש שכן יש להבטיח כי ימנע כל נזק אפשרי ע"י מי הנגר באמצעות ויסות כמות המים הזורמים מפתח מסוים או מפתחים סמוכים, יש לפזר את נקודות גלישת מי הנגר ולא לרכזם. מי הנגר יוזרמו למגרש הסמוך בספיקות נמוכות לאחר שהייתם במגרש, יהיו מסוננים מסחף ומבוץ ויש להבטיח כי מי הנגר יופנו לאזורים מנוקזים המתאימים לקליטתם, כך שלא יוכלו לזרום לעבר מבנים, מתקנים או כל מקום בו הם עלולים לגרום לנזק כלשהו.
10. בדיקת הקרקע במגרש תתייחס לנושא שהיית המים ודו"ח מהנדס הקרקע יכלול הנחיות ביחס לשמירה מפני פגיעה ביסודות המבנה לאור הצורך בהשהיית מי הנגר בתחום המגרש.
11. בשצ"פים יש להבטיח מיקום שטחים מגוננים לקליטת מי נגר הנמוכים מסביבתם ומהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, בכל האיזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה.
12. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב. מערכת תיעול הכבישים תשאף להפרדת מערכות ככל האפשר. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים מפלס מים מרבי בשטחי ההחדרה המיועדים להצפה עפ"י התכנון.

13. הזרמת מי הנגר ליער מיר תעשה באמצעות נקודות מוצא רבות המפוזרות במרווחים של עשרות מטרים בודדים לאורך קו המימשק בין התכניות. ינקטו האמצעים הדרושים לשבירת אנרגיית המים הנפלטים ממוצאי הניקוז לצורך הבטחת זרימה מתונה ואיטית ככל האפשר שתשמש להשקיה יעילה של שטחי היער ולמניעת סחף קרקע ולמניעת התחתרות.
14. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה עמידה בהוראות התכנית לנושא הניקוז.

16. תנאים למתן היתרי בניה בשטח ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר:

א. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו השלמת חיבור כביש מס' 20 לדרך בגין או לחילופין ביצוע הפרדה מפלסית בצומת הגבעה הצרפתית.
2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה קבלת המלצות אגף תושבי"ה לקביעת הסדרי תנועה בדרך מס' 1 בתכנית 6513 א6 זז, וברח' מזל טלה.
3. חתימת הסכם פיתוח בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים אשר יכלול התייחסות לנושאי דרכים, שצפ"ים, תיעול, מים, ביוב, ניקוז קירות תמך וכו'.
4. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור, תהא מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך ותיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשומים, בק"מ 1:250 ותכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

- ההעמדה של כל הבניינים המתוכננים בשטח המגרש.
- מפלסי בינוי ופיתוח, לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים מצרניות וחניה, מפלסים מרביים בבנוי.
- תכניות מפלסי הכניסה של כל הבניינים.
- פירוט קירות תומכים.
- חתכים לאורך ולרוחב בכל הבניינים במגרש.
- פריסת חזיתות לאורך הרחובות.
- תכנון החניה הנדרשת בשטח ותכנית שיוך חניה.
- מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.
- הגדרת החצרות הפרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור.
- חלוקת המגרש למגרשי משנה אפשרית ובלבד שיישמרו המגבלות הבאות, כפי שנקבעו בהוראות התכנית: קווי הבניין המרביים, המרחקים בין הבניינים בתוך המגרש, גודל מגרש משנה מינימלי שלא יקטן מ- 1000 מ"ר, מס' יחידות הדיור המרבי, שטחי הבניה המרביים במגרש ואופן חלוקת סך זכויות הבניה המותרות במגרש בין מגרשי המשנה. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשון בשטח המגרש אלא לאחר אישור תשריט חלוקה למגרשי השנה כאמור ורישומה בפנקסי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- תכנון מערכות תשתיות כגון דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים וכו'

5. תנאי למתן היתר חפירה/בניה ראשון בשטח התכנית היינו הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז העירוניות שבתחום התכנית. התכנון יכלול בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:

- א. תכנון מערכות הביוב והניקוז הציבוריות והפרטיות שבתחום התכנית, בהתאם לתכניות אב לביוב וניקוז ולמפרטים ולהוראות שבנדון, תוך הבטחת המשך פעילותם התקנה של קווי ביוב וניקוז קיימים בשטח.
 - ב. הבטחת שטחים עם זכויות מעבר לתשתיות ברוחב מתאים למעבר כלי רכב, להנחת קווים ולתחזוקה שוטפת.
 - ג. אופן חיבור מערכות ביוב וניקוז חדשות למערכות קיימות בתחום התכנית ו/או המתוכננות בתחום התכנית או מחוצה לה.
6. תנאי למתן היתר חפירה / בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשה לאישור לאגף הביוב העירוני של תכנון מפורט של מערכות הביוב והניקוז הציבוריות המתוכננות בשטח התכנית בהתאם לתכנית אב לניקוז והוראות ומפרטים של מערכות הביוב והניקוז הפרטיות וחיבורן למערכות ביוב / ניקוז הקיימות בקרבת מקום בהתאם למפרטים וההוראות שבנדון. התכנון

- המפורט כאמור יכלול בין היתר חשוב של כמויות השפכים הצפויות והשפעתם על תחנת השאיבה הקיימת וקביעת הצורך בהגדלת קוטר מאסף הביוב הקיים בקטעים מסוימים לאורכו. תנאי לביצוע התכנון המפורט כאמור ושלבי ביצוע, יהיו בהתאם לתכניות אב לביוב וניקוז והוראות ומפורטים מפורטים, כמפורט בסעיף קטן 5.5 לעיל, ולאחר קבלת אישור אגף הביוב העירוני למילוי התנאים.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תכנון רשת המים העירונית. ביצוע רשת המים העירונית יהא ע"י עיריית ירושלים על חשבון אגרות פיתוח רשת המים.
8. תנאי למתן היתר חפירה/ בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות המוכרז כד"ן. מקטעת כרכיס, שהוא אתר עתיקות מוכרז מתאריך 26.9.2000. פ. 4923. יש לקבל אישור רשות העתיקות, נוסף ונפרד, בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבניה. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
9. קודם התחלת ביצוע החפירה והבניה במגרש הגובל בשטח פתוח ציבורי ו/או בשטח נוף פתוח ו/או בשטח לבנייני ציבור שבתכנית, יבנה קיר תמך בחלקו התחתון של המגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, למניעת גלישת שפכי עפר ופסולת בנין במדרון ולמניעת פגיעה נפית.
10. תנאי למתן היתר חפירה בשטח מגרש הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר ועם המח' לאיכות הסביבה בדבר איסוף וסילוק עודפי עפר ופסולת בנין לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים.
11. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא ביצוע של הסדרי תנועה בצומת שדרות משה דיין רחוב מזל טלה.
12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו חתימת הסכם פיתוח בין משהב"ש ועיריית ירושלים אשר יכלול התייחסות גם לאגרות מים וביוב. הסכם הפיתוח יבטיח גם את פיתוחם בפועל של שטחי הציבור ויקבע שלבי ביצוע של פיתוח השטחים הציבוריים במקביל לבניית יחידות דיור.
13. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים בתחום התכנית יהיה תחילת בצוע של עבודות להקמת תחנת סניקה חדשה בתחום יער מיר, עפ"י נספח מס' 5.
14. תנאי למתן היתר בניה ראשון למבני מגורים במגרש מס' 3 יהיה אישור עיריית ירושלים כי סה"כ המגרשים שהוקצו למבני ציבור בתחום התכנית נותנים מענה עפ"י הדרישות הפרוגרמטיות בהתאם לאופי האוכלוסייה המאכלסת את השכונה, במידה ולא ישמש מגרש מס' 3 כרזרבה לשטחי מבני הציבור.
15. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תחילת עבודות בפועל לביצוע אגני חמצון במתקן הטיפול בבני מוסא.
16. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 9 ו-10 יהיה הטמנת קווי מתח גבוה במגרש 23 כמפורט בסעיף 15.ב.5, ובכפוף לתאום עם הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה.
17. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגרשי מגורים בתחום התכנית יהיה השלמת שלב א' בהתאם לסעיף 20 להלן.
18. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור.
19. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הצגת פתרון לעודפי העפר מתחום התכנית ותאומה עם היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.
20. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה סימון צמחים נדירים המתאימים להעתקה ע"י יועץ אקולוגי, בשטחים המיועדים לפיתוח, והעתקתם למגרש מס' 17 על פי הנחיית אגרונום.
21. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה סימון עצים ושיחים פולשניים בכל שטחי התכנית, כריתתם ועקירתם עפ"י הנחיות יועץ אקולוגי.
22. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תאום אם צוות תכנית אב לתחבורה של הסדרי התנועה בממשק של הארכת קו הרכבת הקלה לשכונת נווה יעקב.

ב. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה:

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מגישי התכנית ומהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל מגרש, בק"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין היתר בנושאים הבאים:
 - א. מניעת דרדרת ושפכי עפר
לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא לאחר תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית וכו'. להבטחת ביצוע דרישות המחלקה לאיכות הסביבה, יפקידו מגישי הבקשה להיתר ערבות כספית להנחת דעת מהנדס העיר, כתנאי למתן היתר חפירה/בניה בשטח, שתשחרר מיד לאחר ביצוע כל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה.
 - ב. מניעת אבק בעת הבניה
כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך כדי הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום/מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, הכנת חדר/ים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
5. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח המגרש והתחברותה לדרכים ציבוריות מתוכננות, לאישור האגף לתחבורה ופתוח תשתיות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
6. לא יינתן היתר בניה להקמת בניין מגורים בשטח התכנית אלא לאחר קבלת אישור מערייית ירושלים לפיו, במקביל לבניית בנייני המגורים, מתוכננים מוסדות לצורכי אוכלוסיית השכונה.

7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר פתרונות הניקוז/ הביוב בשטח והתחברות הבניין למערכת הביוב העירונית. בשטחי המעברים שבתחום מגרשי הבניה לא יותרו תאי בקרה.
8. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר מיקום חיבורי המים, בדבר הצורך באמצעי הקטנת או הגברת הלחץ ובדבר הכנת גומחות בגדר כל בניין לצורך התקנת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס.
9. תנאי למתן היתר בכל מגרש הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח בתחום המגרש, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים: גינון ונטיעות, מפלסי בנוי ופיתוח, מיקום החניות, תכנון קירות התמך ופירוט פרטי הבניין שעל פי הם יבנו, מיקום מתקני התברואה, צוברי הגז ומתקני תשתית אחרים, פירוט חומרי הגמר כל מרכיבי הפיתוח וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי לבנין, נשוא הבקשה להיתר הבניה, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, לרבות נטיעות עצים בוגרים, התקנת מערכת השקיה, ביצוע ניקוז תת קרקעי, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכדומה. הכל להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר.
10. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש המיועד לבניה הוא הצגת תכנית בינוי, חזיתות וחתכים המראים את מלוא מיצוי אחוזי הבניה במגרש, לרבות תוספות עתידיות שאינן נכללות בבקשה להיתר.
11. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנית מדידה לצורכי רישום לכל שטח התכנית, כמפורט בסעיפים ראשיים 17 ו-18 להלן ובהתאם לנספח מס' 4.
12. תנאי למתן היתר בניה בשטחים לבנייני ציבור הוא ביצוע כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
13. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש הוא תיאום עם מח' תברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
14. תנאי למתן היתר הוא אישור כיבוי אש ועמידה בדרישות ובתקנים הקבועים.
15. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת מבני שנאים/חדרי מיתוג בשטח התכנית.
17. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת בזק.
18. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורף פרט בנין למניעת חדירת גז רדון, ע"פ תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ביצוע פרט זה יהווה חלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
19. תנאי למתן היתר בניה הוא עמידה בהוראות התכנית לנושא הניקוז כמפורט בסעיף 15.יא.10.לעיל.
20. תנאי למתן היתר בניה הוא קביעת תכסית על קרקעית מינימאלית פנויה מבינוי בכל מגרש של 25% לגיבון ותת-קרקעית 20% לחלחול מי נגר עליו.

21. תנאי להיתר בניה בכל השטחים הגובלים ביער מיר, יהיה בניית גדר בגובה 2.0 מטר לפחות על גבול היער, בקטע בו מבוקש ההיתר, למניעת השלכת פסולת ו/או עודפי עפר ואבן לעבר השטח הפתוח.
22. תנאי להיתר בניה למגרש 10 יהיה בניית גדר בגובה 2.0 מטר לפחות בדופן המערבי של המגרש, הגובל בשטח הגינה הקהילתית ומגרש מס' 17 למניעת השלכת פסולת ו/או עודפי עפר.
23. תנאי להיתר בניה לדרך מס' 1 יהיה בניית גדר בגובה 2.0 מטר לפחות בגבול הדרך מצפון, בקטע בו גובלת הדרך בגינה הקהילתית למניעת השלכת פסולת ו/או עודפי עפר.

ג. תנאים למתן תעודת גמר:

1. לא תינתן תעודת גמר לבניין מגורים אלא לאחר קבלת אישור מעיריית ירושלים לפיו המוסד/המוסדות הנבנים בשטח אכן מספקים את צרכי התושבים המאכלסים את בנייני המגורים.
2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין מגורים בתכנית אלא לאחר שהובטח כי בוצעו כל מקומות החניה הנדרשים לבנין ובוצעה התשתית הציבורית והדרך הציבורית, (כולל הקירות התומכים הנדרשים לה) המהווה גישה אליו, להנחת דעת אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.
3. תנאי לטופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה הקמת חניות מגוננות בהתאם לסעיף 15. יד לעיל.
4. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה השלמת שלב ג' בהתאם לסעיף 20 להלן.
5. תנאי למתן טופס 4 לכל מגרש לבניה יהיה השלמת פיתוח השצפ"ם המצרניים לו.
6. תנאי למתן טופס 4 למגרש מס' 10 יהא השלמת פיתוח אקסטנסיבי של מגרש 17 להנחת דעת מהנדס העיר בהתאם לסעיף 15 יא זז.

17. הפקעה:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם להוראות החוק.

18. תשריט חלוקה:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן על ידי מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעותו בפרק ד' לחוק התכנון ובניה. תשריט חלוקת קרקע יוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקת קרקע כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תשריט החלוקה בספרי המקרקעין.

19. רישום בית משותף במגרשים בהם מספר מבנים:

במסגרת רישום בית משותף, יפוצל המגרש למגרשים ללאגפים על מנת למזער תלות הדדית בין המבנים. במידת הצורך תירשם זיקת הנאה לעניין החניה ושטחים משותפים אחרים.

20. שלבי ביצוע:

- שלב א' – ביצוע עבודות עפר ומערכות תת קרקעיות בתוואי הדרכים, לרבות תשתית אספלטית במסעות וביצוע עבודות עפר גסות ב- 50% לפחות מהמגרשים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
- שלב ב' – תחילת בצוע עבודות בנייה של לפחות 20% ממגרשי המגורים והשלמת עבודות עפר גסות בכל המגרשים והשטחים הציבוריים הפתוחים.
- שלב ג' – ביצוע בפועל של מגרשי השצ"פים מס' 13, 15 ו- 16 וביצוע מדרכות ותאורה בקטעי הדרכים שבסמוך למגרשים בהם הושלמה הבנייה.
- שלב ד' – השלמת בנייה של 80% ממגרשי המגורים והשלמת כל עבודות פתוח בדרכים, בשטחים לבנייני ציבור ביתר השטחים הציבוריים הפתוחים.

21. פרטים:

בעל הקרקע:					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
מנהל מקרקעי ישראל			רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888	
עיריית ירושלים			כנר ספרא 1		

אישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה רדי להקנות כל זכות ליום ההכנית או לכל בעל גנין אחר
 בשטח ההכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתינתו עמנו הסכם מתאים
 בינו, וזאת תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון / או כל רשות מוסמכת. לפי כל תחזה ועפי" כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

30-09-2009

הגין חשטה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
 תרומה בקיום הסכם כאמור / או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 המדובר ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, / או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפי" כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
 מנהל תכנון ירושלים

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (נכס)
 הממונה על נכסי העירייה
 חתימתנו
 20090930
 תאריך

מגיש התכנית:					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון			רח' הלל 23 ירושלים	02-6291141	

חתימות:

אדרי מחוז ירושלים
 אילון ברנרד
 משרד הבינוי והשיכון
 10.9.09

עורך התכנית:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקף רשיון
אילן	אלי	5062916	ת.ד. 8342 ירושלים 91082	02-5639784	Elan_arc@netvision.net.il	30209

חתימות:

אדריכלים ומתכנני ערים
 ת.ד. 8342, י"ש 91082
 טל. 5639879, פקס. 5639784

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 146613
 הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית
 תשיבה מס' 20/08 כיום 18.08
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: 2.9.09