

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13261

שם תוכנית: מתחם מגורים חדש, מורדות גילה-דרום

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.10.09</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>בן-ציון</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית**תאור התוכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

תכנית זו הינה חלק מתהליך כולל לעיבוי שכונת גילה בירושלים וחלה על קרקעות בבעלות פרטית במורדות הדרומיים של השכונה. מטרת התוכנית היא ליצור מסגרת תכנונית להקמת מבני מגורים חדשים, להקצאת שטחים למבני ציבור ולפיתוח שטחים ירוקים ציבוריים וטיילות בשכונה, באמצעות שינוי הייעוד הקיים, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. שטח התוכנית הינו 269.411 ד'. כמות יח"ד המתוכננות בשטח התוכנית המפורטת הינה 891 (בצפיפות של 14.3 יח"ד/ד' נטו). כמות יח"ד הדיור בשטח התוכנית המתארת תקבע לעת תכנון מפורט.

רקע תכנוני לתוכנית:

שטח התכנית מוגדר בתמ"מ 1/30 כ"אזור לפיתוח עירוני". תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, שאושרה בשנת 1959, אינה חלה על שטח התוכנית. בתכנית המתאר המקומית לירושלים - 2000, הנמצאת בדיונים במסודות התכנון, מיועד רוב תחום התוכנית ל"אזור מגורים חדש". תוכנית האב של שכונת גילה - מס' 1905, מייעדת את חלקה הצפוני של התוכנית ל"אזור מגורים 5 מיוחד". תוכנית 2378 קבעה בשטח התוכנית אזורים ל"שטח ציבורי פתוח" ו"שטח למקומות מיוחדים". תוכנית 3033 קבעה בשטח התוכנית אזורים למבני ציבור, לדרך ציבורית ולשביל להולכי רגל.

מאפייני התוכנית:

התכנית יוצרת שכונת מגורים חדשה, המבטיחה איכות דיור עירונית גבוהה באמצעות בניה מרקמית מדורגת המשתלבת היטב בסביבתה הירוקה. שטח התוכנית מאופיין בשיפועי קרקע תלולים, ועקרונות התכנון חוגדרו בהתאם: הבינוי המוצע יושב קרוב ככל הניתן לקרקע הטבעית, "בולע" את הקירות התומכים ומדורג בקומותיו העליונות באופן המדמה את המבנה הטופוגרפי הטבעי. שילוב הקירות התומכים במבנים, אופן דרוגם והחיוב בחניונים תת-קרקעיים, יוצרים חתך רחוב נראה לעין בן 4 קומות, שדפנותיו גובלות בבניינים ולא בקירות. הח'וב הראשי מטופל נופית לכל אורכו, משולבים בו שטחים ציבוריים פתוחים ונשמרים ממנו מבטים פתוחים אל הנוף. גובה הבנייה המותר מוגבל על מנת שלא לחסום מבטי נוף מיח"ד קיימות ומאושרות, גם ביעודי הקרקע המתאריים (דבר המחייב לעת הכנת תכניות מפורטות ביעודי קרקע אלו להתאים הן הגבהים והן השימושים למגבלה זו). הבינוי החדש תחום ב-2 טיילות, אשר יחד עם הפארקים, קושרות את השכונה אל השטחים הירוקים הקיימים סביבה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מתחם מגורים חדש, מורדות גילה-דרום

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

13261

מספר התוכנית

269.411 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

19.05.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 217,400
 קואורדינטה Y 626,300

1.5.2 תיאור מקום המורדות הדרומיים של שכונת גילה בירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות הנפה חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה גילה
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות/דפים בחלקם	מספר חלקות/דפים בשלמותם	חלק / כל הגוש/ספר	סוג גוש/רישום	מספר גוש/ספר
	-2	חלק	רשום ולא מוסדר	28113
	51	חלק	רשום ולא מוסדר	28052
	143, 142, 141		רשום ולא מוסדר	10074
8634, 6475	8620, 5956		רשום ולא מוסדר	1015

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.11.1979	י.פ. 2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2378 ממשיכות לחול.	• שינוי	2378 ✓
17.03.1993	י.פ. 4126	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4309 ממשיכות לחול.	• שינוי	4309 ✓
6.07.2005		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתרש"צ 5/28/14 ממשיכות לחול.	• שינוי	5/28/14 ✓
11.08.1985	י.פ. 3237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3033 ממשיכות לחול.	• שינוי	3033 ✓
13.01.1983	הודעה על הפקעה 5/7	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1905 ממשיכות לחול.	• שינוי	1905 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	10.03.13	1	-	1:1250	מחייב ✓	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	19.05.13	-	32	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ רחל וינר-זרד סינגר אדריכלות נוף	20.05.13	1	-	1:1250	מנחה	נספח מס' 1 - 1. תוכנית בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	30.05.13	1	-	1:500	מנחה	2. נספח חתכים
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	01.06.09	-	4	-	מחייב	נספח מס' 2 - נספח דירוג מבנים ✓
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	רוזנבאום-עמיר - מונטה מהנדסים אזרחיים	21.05.13	1	-	1:1250	מנחה	נספח מס' 3 - תנועה
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	רוזנבאום-עמיר - מונטה מהנדסים אזרחיים	21.05.13	2	-	1:500	מנחה	נספח מס' 4 - נספח חניה
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	רוזנבאום-עמיר - מונטה מהנדסים אזרחיים	21.05.13	1	-	1:1250	מנחה	נספח מס' 5 - דרכים
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	ד"ר רון פרומקין	10.07.11	-	22	-	מחייב	נספח מס' 6 - סקר טבע עירוני ✓
	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ירושלים	רחל וינר-זרד סינגר אדריכלות נוף ד"ר רון פרומקין	05.04.11	2	24	-	מחייב	נספח מס' 7 - נספח עצים ✓
	ועדה מחוזית לתכנון ירושלים	רולי פלד הנדסה תחבורה ותנועה	03.2009	-		-	מחייב	נספח מס' 8 - בה"ת - בחינת השלכות תחבורתיות ✓
	ועדה מחוזית לתכנון ירושלים	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	10.03.13	1	-	1:1250	מחייב	נספח מס' 9 - נספח מתחמי תכנון ותאי שטח ✓

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
-	מוטי חזן אודי בן דרור	-	-	הרשות לפיתוח ירושלים	ח.פ. 500500392	כיכר ספרא, ת"ד 91322 י-ם 32226,	02-6250391	-	02-6250875	anat@jda.gov.il	
				עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1, ירושלים	02-6297777	-	02-6296910		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	דיוויד מאלק	דרכון אמריקאי 061571122	-	חברת גילו בגילה בע"מ (1995)	ח.פ. 560013880	אצל משרד עו"ד מסר-ריבלין מרחי שלומציון המלכה 18 ירושלים	02-6251431	-	02-6241788	info@mrlaw.co.il
-	צבי קייסרמן	ת.ז. 51692994	-							
מנכ"ל	אלכס חפץ	-	-	הימנותא בע"מ	ח.פ. 510002298	רחי קק"ל 1 ירושלים	02-6707363	-	02-6707364	alexhe@kkl.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
-	דיוויד מאלק	דרכון אמריקאי 061571122	חברת גילו בגילה (1995) בע"מ	ח.פ. 560013880	אצל משרד עו"ד מסר-ריבלין מרחי שלומציון המלכה 18 ירושלים	02-6251431	-	02-6241788	info@mrlaw.co.il	
-	צבי קייסרמן	ת.ז. 51692994								
מנכ"ל	אלכס חפץ	-	הימנותא בע"מ	ח.פ. 510002298	רחי קק"ל 1 ירושלים	02-6707363	-	02-6707364	alexhe@kkl.org.il	
			עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1, ירושלים	02-6296666	-			
	סופר ויקטור	46825634								
	זילחה יצחק	074441817								
	עטאר סוזן	6307913								
	עטאר אלעד	65946626								
	עטאר סיון סביחה	3663028								
	עטאר שלמה שי	30061071								
	עטאר ממתיהו מתן	20117938								
	עטאר לירון	20117939								

								מיסורי	
								עטאר זמירה בת אל	20117940
								עמית אסתר	518120
								שדמון עטרה	518118
								שדמון יוסף	935587
								נחלה חליל (אל עסתנה) נצר מטר	9/9691521
								מילאדה אשת חביב חיליל מנצור	
								רבאע יוסף נעים	
								פנחסי רפאל	043686559
								פנחסי יעל	000364158
								פנחסי שלמה ציון	024862310
								פנחסי יוסף חיים	025160516
								אהרונוב מאיר	070471248
								אהרונוב יעקב	070471255
								אהרונוב דוד	070471263
								אהרונוב חיים	051382422
								פסקל יצחק	04896205
								בן ברוך ברוך חיים	007775760
					חברה זרה 167057	פלימות השקעות בינלאומיות בע"מ			
								גרוס פייגה	דרכון ארה"ב מס' 111166304
								רצדורפר מישל	ת.ז. בלגית 02052436437
								ארמן דב	012673588
								סילבר משה	דרכון ארה"ב מס' 153353475
								סילבר אברהם	דרכון ארה"ב מס' 152946768
								סילבר סנדרה	דרכון ארה"ב מס' 1529346769
								מלניק ברנדה	דרכון ארה"ב מס' H411762
								וובסטר ברי	דרכון ארה"ב

												מסי 110515592	
												איצקוביץ סולומון	דרכון ארה"ב מסי 140423619
												כץ לוי	058838509
													גילהו השקעות ואחזקות בע"מ
													דרכון ארה"ב מסי 103236347
													דרכון בריטי מסי 003430159
													בשארה גיאדאללה גריס אלמפדי
													94838321

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@malis.co.il	03-7325173	-	03-7325177	תפוצות ישראל כב, גבעתיים	ח.פ. 512420464	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	57048316	00039785	נעמה מליס	אדריכלית	• עורך ראשי
lilach@datamap.com	03-7516356	-	03-7541000	רח' הירקון 67, בני ברק 51206	ח.פ. 511894586	גטניו ושות' – מודדים מוסמכים בע"מ		593	איציק בן יוסף	מודד מוסמך	מודד
kinneret@rameng.net	13-6341313	-	13-6344411	רח' ירושלים המלאכה 1, אור יהודה	ח.פ. 540121779	רעם הנדסת כבישים ותנועה			כרנת דביר	מהנדסת	• יועץ תנועה וכבישים
wisi@bezeqint.net.il	02-5670090	-	02-5670080	רח' זיבוטנסקי 10, ירושלים	ח.פ. 557728441	רחל וינר – רד סינר אדריכלות נוף	13245576	00040207	רחל וינר	אדריכלית נוף	• יועץ נוף
Nrs-@013.net.il	03-5445119	-	03-5442949	רח' אוסישקין 6, תל אביב 62591	ח.פ. 511550303	נר.ש. ייעוץ והנדסה בע"מ	043614148	08432	נחמן רווח	מהנדס	• יועץ ביוב ומים
eran@c-blum.com	02-6735258	-	02-6735062	רח' יד חרוצים 4, ת"ד 53163, ירושלים	ח.פ. 513288274	ג. איטקין ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	03450269	16045	ערן בלום	מהנדס	• יועץ חשמל ותשתיות
samroval@zahav.net.il	02-6517668	-	02-6517664	רח' כנפי נשרים 68, גבעת שאול, ירושלים 91043		רובל שלמה שמאות מקרקעין וכלכלה			שלמה (סם) רובל	שמאי מוסמך	• שמאי
barycher@inter.net.il	02-5862474	-	02-5865820	רח' משעול מורן 16, ירושלים 97282		א. צירניאבסקי ייעוץ, מחקר ותכנון כלכלי-אורבני			צירניאבסקי	כלכלנית מוסמכת	• יועץ פרוגרמה

balasha@bc-jal-is.co.il	04-8603601	-	04-8603600	דרך העצמאות 31, חיפה		בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ			דורון אלדד	מהנדס	• ניקוז והידרולוגיה
Frumkin@bezeqint.net.il	02-5332024	-	02-5332028	ת"ד 2444 מבשרת ציון 90805	-	-	-	53619862	רון פרומקין	ד"ר	• ייעוץ אקולוגי וסביבתי
roshfeld@gmail.com	02-6734472		02-6734472	רח' יפתח 5, ירושלים, 93503					רולי פלד	מהנדס	• הנדסה תחבורה ותנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מרווח קדמי, צדי או אחורי	המרחב שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, הצדי או האחורי בהתאמה.
שטח מגרש פניי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים ושטח חניה עילי, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בשכונת גילה בירושלים ובה כ- 891 יחיד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ: אזור מגורים 5 מיוחד, שטח למקומות מיוחדים, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל להולכי רגל, דרך קיימת או מאושרת, ללא יעוד - ליעודי קרקע: מגורים, מגורים ג', מגורים ומסחר, מסחר מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, ספורט נופש, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי.
2. תוספת 891 יחיד (84,498 מ"ר בינוי עיקרי, 33,806 מ"ר שירות)
3. תוספת 1050 מ"ר עיקרי, 525 מ"ר שירות למסחר. 19,816 מ"ר עיקרי, 7930 מ"ר שרות למבני ציבור ו- 3500 מ"ר עיקרי, 1750 מ"ר שירות למטרות ספורט ונופש.
4. קביעת גובה הבינוי עד 12 קומות למגורים ועד 4 קומות למבני ציבור.
5. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בניה ותנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	269.411 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	84,498	-	+ 58,498	26,000 בקרוב	מ"ר	מגורים
	891	-	+891	0	מס' יח"ד	
	1,050	-	+ 1,050	0	מ"ר	מסחר
	19,816	-	+ 19,216	600	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

טיילת	תאי שטח כפופים								תאי שטח	יעוד
	חורשה לדיון בעת מתן היתר	חורשה לשימור	חורשה לעקירה	עץ לדיון בעת מתן היתר בניה	עץ להעתקה	עץ לעקירה	עץ לשימור	זיקת הנאה למעבר רגלי		
	132-133		,100-106 ,109-110 ,111-122 125-128	,112, 105 131-132, 129	,110, 107 133	, 105, 101 ,114, 107-112 132			100-133	מגורים ג'
		156		156		154	154-156		154-156	מגורים
	201		200-202	202, 200		203, 200			200-204	מבנים ומוסדות ציבור
						300		300	300	מסחר
			351-352			352			350-352	מגורים ומסחר
,400-401 ,404-405 410-411 ,451- 453-454 461, 458	,404-406 451	,405, 408 454, 451	,401-402 411	412, 461	,407, 405 451	,412, 404-406 451, 414	,404-406 ,412 451-452 ,455, 454 461	,411 ,462 463	400-408 ,410-414 451-464	שטח ציבורי פתוח
,150-153 4005, 450	450, 153		412	412, 151	450, 151	,461, 450 4005	150-153 4005, 450		,150-153 ,450, 409 461, 412 4005	שטחים פתוחים
	550		502-, 500 554, 504	,502, 500 555, 552-553	551-553	,502, 500 555, 553, 551	553		,500-504 550-556	דרך מוצעת

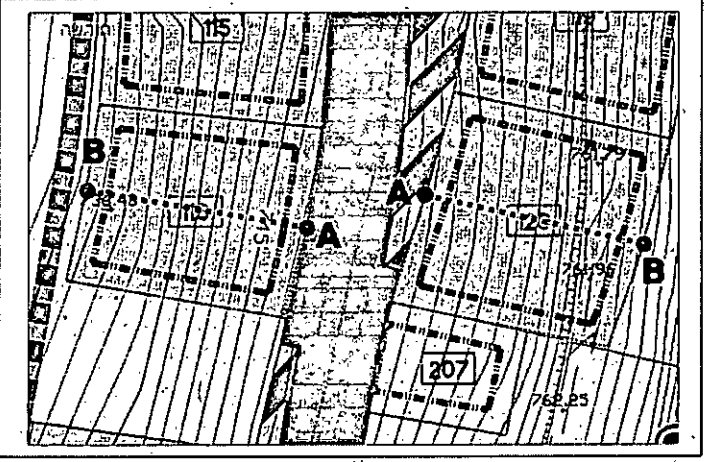
	652,604		605	605	605					600-605 650-651	דרך ו/או טיפול נופי
										700-702	מתקנים הנדסיים
800		800		800						800	ספורט ונופש

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
9.51%	25622	מגורים		19.37%	52226.3	אזור מגורים 5 מיוחד
19.98%	53834	מגורים ג'		0.46%	1240.2	שטח למקומות מיוחדים
2.38%	6412	מגורים ומסחר		0.50%	1354.3	שטח לבנייני ציבור
0.14%	383	מסחר		2.01%	5445.1	שטח ציבורי פתוח
0.09%	244	מתקנים הנדסיים		0.01%	29	שביל הולכי רגל
5.18%	13955	מבנים ומוסדות ציבור		0.07%	204	דרך קיימת או מאושרת
23.92%	64440	שטח ציבורי פתוח		77.58%	208912.1	ללא ייעוד
19.96%	53766	שטחים פתוחים				
16.12%	43432	דרך מוצעת				
2.72%	7323	דרך ו/או טיפול נופי				
100%	269411	סה"כ		100%	269411	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: מגורים</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>שימושי מגורים וכל השטחים הנלווים להם, לרבות שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, חניונים ותשתיות, והכל במגרשים שייעודו לכך בתוכנית מפורטת.</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א. צפיפות המגורים הממוצעת נטו בסך כל המתחמים בייעוד זה תהיה בין 14-16 יח"ד לדונם.</p>	<p>צפיפות ממוצעת</p>
<p>ב. התוכנית אינה כוללת הקצאות ציבוריות ליח"ד העתידיות בשטח זה, שטחים אלו יוקצו לעת הכנת תוכנית מפורטת ובהתאם לצרכים כפי שימצאו בעת זו.</p>	<p>הכנת תוכנית מפורטת</p>
<p>ג. מובהר בזאת כי התוכניות המפורטות תהיינה כפופות להנחיות העיצוב האדריכלי והפיתוח המפורטות בהוראות תכנית זו, לרבות סעיפים 6.1, 6.3 ונספח ההנחיות לדרוג מבנים.</p>	<p>פיתוח ועיצוב אדריכלי</p>
<p>ד. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תוכנית זו אלא בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת.</p>	<p>תנאי להיתר בנייה</p>
<p>ה. במקרה של בניית מבנה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה, תצורף תכנית בינוי, שתראה את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת.</p>	<p>בנייה בשלבים</p>
<p>4.2 שם ייעוד: מגורים ג'</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. בתי מגורים, שטחי רווחה לדיירים, חניה, מרפסות פתוחות, שטחים פרטיים פתוחים ותשתיות.</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א. גובה המקסימלי של בניין יהיה סכום של הנתונים הבאים: א. הפרש הגבהים בין מפלס המדרכה הציבורית (A) לבין מפלס הפיתוח הציבורי מעברו השני של המגרש (B), כפי שימדדו במרכזו של גבול המגרש הרלוונטי (ראה דוגמת תכנית וחתך להלן). ב. 3 קומות מגורים (C). ג. קומה טכנית בגובה עד 4.5 מ' (D).</p>	<p>גובה המבנים</p>
	

<p>The diagram shows a cross-section of a building with a sloped roof. Labels A, B, C, and D indicate different levels or components. 'שצ"פ' (Shituf) is labeled on the left, and 'מגורים' (Residence) is labeled in the middle. Vertical dashed lines indicate 'גובה מניין' (Floor height) and 'גובה טיפוס' (Type height). A tree is shown on the right side of the building.</p>		
<p>2. אופן דרוג המבנים יותאם לטיפוס המבנה הרלוונטי וייעשה על פי ההנחיות המפורטות בנספח מס' 2 - הנחיות דרוג מבנים, המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>3. לפחות ל- 85% מהדירות יהיה שטח חוץ (מרפסת/גינה/גג).</p> <p>4. יושם דגש על שמירת פרטיות בדירות המגורים בקומות הקרקע הפונות אל הרחוב או אל הטיילת, באמצעות טיפול בחזיתות, תוספת אמצעי הסתרה, העלאת מפלס ה- 0.0 וכדו'.</p> <p>5. מפלס קומת הקרקע הפונה לרחוב או לטיילת יהיה קרוב ככל הניתן למפלס הקרקע הטבעית. לשם כך ניתן לקבוע את גובה קומות הקרקע עד 5.5 מ'.</p> <p>6. הפרש הגבהים בין מפלס קומת הכניסה לבניין לבין מפלס המדרכה הציבורית לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>7. במגרשים הגובלים בטיילת יושם דגש על הבטחת חזות נאה כלפי הטיילת ועל אחידות הגדר.</p> <p>8. לובי הכניסה יהיה מזוגג, סגור ושטחו לפחות 20% מהשטח העיקרי של קומת הקרקע.</p> <p>9. אסורה קומת עמודים מפולשת.</p> <p>10. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ובכל מקרה לא יהיו בחזית קידמית.</p> <p>11. השימוש בתריסי פלסטיק אינו מומלץ אך יותר בתנאי שמירה על תקן מחמיר לאיכות תריסים – תקן ישראלי מס' 1509 או כפי שיתעדכן מעת לעת.</p> <p>12. קולטי השמש יוסתרו באופן שישולב עם עיצוב הבניין.</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>ב.</p>
<p>1. אסורות חניות עיליות בתחום המגרש.</p> <p>2. במבנים הגובלים בטיילת לא יעלה גובה הקיר התומך או הגדרות הפונים לטיילת על 1.4 מ' כולל המעקה, למעט גדר חיה.</p>	<p>פיתוח</p>	<p>ג.</p>
<p>במקרה של בניית מבנה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה, תצורף תכנית בינוי, שתראה את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפיתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת.</p>	<p>בנייה בשלבים</p>	<p>ד.</p>
<p>1. בכל קבוצת מבנים אשר להם חניון תת-קרקעי משותף, כמפורט בנספח החניה (מס' 4), יוקם החניון בהינף אחד ולא בנפרד לכל בניין.</p>	<p>חניה</p>	<p>ה.</p>

		2. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל ללא מגבלה כלשהי בחניונים התת-קרקעיים המשותפים לכל קבוצת מגרשים (כמפורט לעיל בסעיף ה'). להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה לכל מגרש בשטח התוכנית.
1.	מרפסות	1. סגירת מרפסת או גג אסורה ותיחשב כסטייה מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז - 1967.
2.		2. במרפסות ובמרפסות גג תותר בניית פרגולה מעץ או ממתכת ובמפרט סטנדרטי, עד 30% משטח המרפסת/גג וללא אפשרות לקירוי מלא. מותר גם גגון שטוח מבטון בעובי עד 25 ס"מ ובעומק עד 120 ס"מ, ובתנאי שאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים	
א.	כל השימושים הציבוריים המותרים עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה.	
ב.	שטחים טבעיים, שטחים מגוונים ונטועים, מתקני משחק, טיילת ודרכי גישה.	
4.3.2	הוראות	
א.	פרוגרמה לשטחי ציבור	1. החלוקה בין השימושים והיקפם ייקבעו עפ"י פרוגרמה בסמכות מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.
ב.	בינוי	1. תותר בניית מספר בניינים באותו מגרש. 2. ייתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים, כגון מגרש משותף לבית כנסת ולגן ילדים. 3. מבני ציבור שאינם בית ספר יקובצו יחדיו ככל הניתן והעמדתם בחצר תעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי ככל הניתן בחצר. 4. בית הספר יתוכנן כמבנה קהילתי, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר הלימודים. 5. הכניסה לבית הספר תתוכנן ככיכר ציבורית דרכה תתאפשר הכניסה לאגפים השונים בהם תתקיים פעילות קהילתית גם בשעות אחר הצהריים. 6. יותר השימוש בתת-הקרקע למטרות חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, מיקלוט וכיו"ב.
ג.	פיתוח	יושם דגש על שילוב מבני הציבור בשטח הציבורי הפתוח שסביבם באמצעות ניצול תנאי הטופוגרפיה ושימוש בשטחי הגגות כהמשך השטחים הפתוחים (כמודגם בחתכים בנספח מס' 1 – גיליון מס' 2).
ד.	גגות	גגות המבנים יהיו שטוחים, ותחול חובת פיתוחם כגגות ירוקים חיים. הגגות יהיו פתוחים לשימוש הציבור, פרט לאזורים טכנים.
ה.	שימוש זמני כשצ"פ	תאי שטח אלו אפשר שימשו כשצ"פ, וזאת בתקופה שעד להקמת מבני הציבור המיועדים לה.

4.4	שם ייעוד: מסחר	
4.4.1	שימושים	
א.	מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, בנקים, משרדים, מתקנים הנדסיים קטנים, תשתיות, חניונים.	
ב.	אסורים מבנים ושימושים הגורמים לרעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר וזיהום מים ו/או שימוש קרקע או בניין הגורמים לדעת הוועדה המקומית מטרד למגורים באזור.	
4.4.2	הוראות	
א.	הנחיות סביבתיות	1. רציפי פריקה וטעינה/אשפה ימוקמו אך ורק במקומות מוצנעים מחזית הרחוב ו/או ממבנים גובלים, במרווחים הצידיים בלבד. 2. יותרו סוגי מסחר העוסקים בהכנת מזון ובתנאי שתעשה עפ"י הנחיות

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.		
השטח המסומן בתשריט בתא שטח 300 כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי" הינו ללא מגבלה כלשהי, לצמיתות ומיועד לציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.	זיקת הנאה	ב.

4.5 שם ייעוד: מגורים ומסחר		
4.5.1 שימושים		
א. כל השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים למגורים.		
ב. קומת קרקע: כל השימושים המותרים ביעוד קרקע ל"מסחר"		
4.5.2 הוראות		
א. כל ההוראות החלות ביעודי הקרקע השונים למגורים ולמסחר.		
ב. בינוי ופיתוח	1. השימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד של המבנה המשולב.	
	2. בניית השטחים הכוללים שימושים מסחריים תבוצע בד בבד עם הקמת הבניין המשלב.	
	3. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, החניונים וכיו"ב, המשרתים את קומות המגורים לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים.	
	4. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחוייב בשטח מגודר לחצר פריקה.	

4.6 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		
4.6.1 שימושים		
א. שטחים טבעיים, שטחים מגוונים ונטועים, מתקני משחק, טיילת ודרכי גישה.		
ב. מבני שירות למשתמשים בשצ"פ ולאחזקתו השוטפת, מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומבני עזר תת-קרקעיים למעט שנאים		
ג. בתאי שטח 401, 406, 412 ניתן יהיה להקים בית קפה/קיוסק אחד בכל תא שטח, והכל בהתאם לקבוע בטבלה 5.		
ד. בתא שטח 403 ניתן יהיה להקים אזור למתקני מחזור בשטח של 100 מ"ר.		
4.6.2 הוראות		
א. בינוי ופיתוח	כמפורט בפרק 6 להלן.	
ב. מתקני ספורט	בתאי שטח 452, 464 ו-405 תותר הקמת מגרשי ספורט ומשחק שכונתיים (לא מקורים) ומתקנים לספורט, פנאי ונופש, אשר יושלבו בפיתוח, ויפעלו בזיקה למתקני הספורט והנופש בתא שטח 800.	
ג. אזור מיחזור	אזור מיתקני המיחזור בתא שטח 403 ימוקם באופן שיבטיח נגישות נוחה לציבור המשתמשים.	
ד. טיילת	1. תתאפשרנה כניסות מן הטיילת למגרשים הפרטיים הגובלים בה. 2. תוואי הטיילת יתוכנן תוך מתן דגש על שיפועים מתונים ונוחים להליכה ככל הניתן ועל פגיעה מזערית בערכי נוף וטבע. 3. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות הטיילת. 4. רוחב תחום הטיילת יהיה 4-8 מ' לפחות. תחום זה אשר יכלל בפיתוח הטיילת יכלול: שביל הולכי רגל המותאם לנכים ולעגלות נכים, מסלול רוכבי אופניים, שטחים מגוונים, פרגולות, נטיעות, ריהוט רחוב, רחבות תצפית וכדו'. 5. שביל הולכי הרגל ירוצף באבן גיר מקומית ותישמר אחידות הריצוף לכל אורך הטיילת. מסלול רוכבי האופניים ייסלל באספלט ויסומן בסימון מיוחד ורוחבו יהיה בהתאם להנחיות יועץ התנועה של העירייה. רחבות הישיבה וההתכנסות, עמודי הפרגולות, הערוגות וכל פרטי הגימור ירוצפו ויחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 6. בטיילת יושלבו מתקני תאורה בגובה 4 מ' בעלי גוף תאורה המאיר כלפי מטה, סגור בחלקו העליון וצדדיו ליצירת תאורה מקומית לטיילת.	

7. פרטי ריהוט רחוב לאורך הטיילת, כגון: ספסלים, אשפתונים, שלטי הכוונה, חניות אופניים, מתקני שתייה, פרגולות וכדו' יהיו מדגם מוסכם ואחידים לאורך כל הטיילת, לפי הנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.		
---	--	--

4.7	שם ייעוד: שטחים פתוחים
4.7.1	שימושים
א.	שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שבילים.
ב.	חניון בתת הקרקע בתא שטח מס. 4005
4.7.2	הוראות
א.	בשטח המסומן כשטחים פתוחים לא יבוצעו עבודות פיתוח כלשהן למעט התווית שבילי הולכי רגל וחיבורם למערכת השבילים הקיימת, בכפוף לתוכנית מפורטת מאושרת.
ב.	הסדרת שבילים תהיה על בסיס תוואי שבילים קיימים. אם יהיה צורך בהתוויה של שבילים חדשים או בהתאמה של גבהים בשבילים קיימים, ייעשה הדבר תוך הקפדה יתרה על פגיעה מינימאלית בשטח הגובל בהם. ביצוע כל העבודות בשטח יהיה בתיאום ובליווי בשטח של יועץ מטעם רשות העתיקות.
ג.	פיתוח השטח יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף ואתרים ארכיאולוגיים קיימים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון.
ד.	חל איסור על ריסוס או חיפוי כלשהו של השטח. כל עבודות הניקוי של השטח ייעשו ע"י חרמש ידני, בליווי ואישור של רשות העתיקות.
ה.	טיפול באתרים ארכיאולוגיים, הסדרתם/ ניקיונם/ פתיחתם למבקרים יעשה בתיאום עם רשות העתיקות ולפי הנחיותיה.
ו.	לא תותר העברת תשתיות באזור זה.
ז.	1. תכנון החניון בתא שטח מס. 4005 יעשה בכפוף להוראות תכנית 5166/ב. 2. זכויות הבניה לחניון זה יהיו כקבוע בטבלה 5. זכויות בניה אלו מיועדות לחניה בלבד, ולא ניתנות להסבה לטובת שימוש אחר. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

4.8	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות

4.9	שם ייעוד: דרך /או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל, בשילוב עם טיפול נופי.
4.9.2	הוראות
א.	השימוש באלמנטים ובחומרים לצורכי ריצוף, ריהוט רחוב, צמחיה, תאורה וכיו"ב יהיה זהה לשפה התכנונית והעיצובית שנקבעה לרחוב הראשי, בהתאם לנספח הבינוי ופיתוח (מס' 1) המצורף למסמכי תוכנית זו ובהתאם להנחיות מהנדס העיר והמחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		4.10
שימושים		4.10.1
תחנות שנאים עבור חברת חשמל.		א.
הוראות		4.10.2
תחנות השנאים תהינה תחנות פנימיות (בתוך מבנים), תוסתרנה בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ותשולבנה בפיתוח בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.	הנחיות פיתוח	א.
תיאום התכנון המפורט של תחנות השנאים עם חח"י ואישורה.	תנאי להיתר בניה	ב.

שם ייעוד: ספורט ונופש		4.11
שימושים		4.11.1
שטחי ספורט ונופש וכל שימוש אחר התומך בפעילות ספורט ונופש זו כגון: חדרי כושר, בריכות שחייה, מלתחות, חדרי טיפולים, חדרי חוגים ופעילות, אולמות ספורט, בית קפה, חנות למוצרי ספורט וכדו'.	א.	
לא תותר הקמת אולמי שמחות.	ב.	
הוראות		4.11.2
פיתוח המגרש ייעשה באמצעות טראסות, כך שהמבנים ישולבו בתוך הקרקע ובקירות התומכים. גגות המבנים ישולבו בשטחים הפתוחים וינוצלו לטובת מתקני ומגרשי ספורט.	פיתוח	א.
פיתוח השטח והגינון יהיו עפ"י תוכנית פיתוח כוללנית שתאושר לעת מתן היתר בנייה.		
כל המבנים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי הגבהים.	בניוי	ב.
גגות המבנים יהיו שטוחים ותחול חובת פיתוחם כגגות ירוקים. הגגות יפותחו כהמשך השטחים הפתוחים שסביבם, ישמשו למגרשי ומתקני ספורט פתוחים, ויהיו פתוחים לשימוש הציבור, פרט לאזורים טכניים		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	תניון	עיקרי	שרות												
מגורים ג'		1657	3332	1333	0	0	1350	363%	34	20.5	50%		11	2					
	101	1715	2940	1176	0	0	1350	318%	30	17.5	50%		10	2					
	102	1716	2450	980	0	0	1350	278%	25	14.6	50%		9	2					
	103	1583	2450	980	0	0	1750	327%	25	15.8	50%		9	2					
	104	1549	2254	902	0	0	1750	317%	23	14.8	50%		8	2					
	105	1579	1862	745	0	0	1750	276%	19	12	50%		7	2					
	106	1869	1200	480	680	1700	6060	324%	30	16.0	50%		4	6					
	107	2026	1200	480	680	1700	6060	299%	30	14.8	50%		4	6					
	108	1823	1200	480	680	1700	6060	332%	30	16.5	50%		4	6					
	109	2786	2900	1160	0	0	7260	261%	31	11.1	50%		10	2			כמפורט בתשריט		
	110	1663	2900	1160	0	0	7260	437%	31	18.6	50%		10	2					
	111	1535	850	340	380	950	3770	246%	18	11.7	50%		4	4					
	112	1586	850	340	380	950	3770	238%	18	11.3	50%		4	4					
	113	1586	850	340	380	950	3770	238%	18	11.3	50%		4	4					
	114	1521	850	340	380	950	3770	248%	18	11.8	50%		4	6					
	115	1323	850	340	380	950	3770	285%	18	13.6	50%		4	6					
	116	1319	850	340	380	950	3770	286%	18	13.6	50%		4	6					
	117	1470	850	340	380	950	3770	256%	18	12.2	50%		4	6					
	118	1474	850	340	440	1100	4030	273%	20	13.6	50%		4	5					
	119	1357	850	340	440	1100	4030	297%	20	14.7	50%		4	5					
120	1548	850	340	440	1100	4030	260%	20	12.9	50%		4	5						

0																				
8																				
50%																				
15.0																				
21																				
265%																				
3720																				
1200																				
0																				
0																				
720																				
1800																				
1404																				
121																				
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים											מספר קומות	קווי בנין (מטר)					
			מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד		צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי
מגורים ג'		122	1390	720	1800	0	0	3720	268%	21	15.1	50%	8	0						
		123	1476	720	1800	0	0	3720	252%	21	14.2	50%	8	0						
		124	1569	720	1800	0	0	3720	237%	21	13.4	50%	8	0						
		125	1550	880	2200	0	0	4330	279%	23	14.8	50%	8	0						
		126	1341	880	2200	0	0	4330	323%	23	17.2	50%	8	0						
		127	1326	720	1800	0	0	3770	284%	21	15.8	50%	8	0						
		128	1545	720	1800	0	0	3770	244%	21	13.6	50%	8	0						
		129	1404	850	340	1400	560	4350	310%	22	15.7	50%	4	6						
		130	1342	850	340	1400	560	4350	324%	22	16.4	50%	4	6						
		131	1517	850	340	1100	440	3930	259%	20	13.2	50%	4	5						
		132	1525	850	340	1100	440	3930	258%	20	13.1	50%	4	5						
		133	1727	850	340	1100	440	3930	258%	20	11.6	50%	4	5						
	סיכום	53801	52638	21056	21150	8460	122750	-	770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
מגורים	154-156	26105.8	ייקבע בתכנית מפורטת												ייקבע בתכנית מפורטת					
מבנים ומוסדות ציבור		200	1520	2280	915	-	-	3195	210.0%	-	-	50.0%	4	-						
		201	7009	10515	4205	-	-	14720	210.0%	-	-	50.0%	4	4						
		202	2116	3175	1270	-	-	4445	210.0%	-	-	50.0%	4	-						
		203	1195	1791	715	-	-	2506	210.0%	-	-	50.0%	4	-						
		204	1371	2055	825	-	-	2880	210.0%	-	-	50.0%	4	2						
		סיכום	13211	19816	7930	-	-	27746	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מסחר		300	382	350	175	-	-	525	175.0%	-	-	50%	1	1						
		סיכום	382	350	175	-	-	525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים													
			מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת									
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה						
מגורים ומסחר	350	2356		2	12	50%	17.8	42	285.0%	6650	1350	0	0	מגורים: 3570	352	סיכום
														מסחר: 200		
														מגורים: 3145		
														מסחר: 250		
מגורים ומסחר	351	1991		2	11	50%	18.6	37	281.0%	5595	1190	0	0	מגורים: 3570	352	סיכום
														מסחר: 200		
														מסחר: 250		
														מסחר: 250		
מגורים ומסחר	352	2060				50%	20.3	42	385.0%	7925	2550	0	0	מגורים: 3570	352	סיכום
														מסחר: 250		
														מסחר: 250		
														מסחר: 250		
מגורים ומסחר	סיכום	6407		-	-	-	-	121	-	21300	5250	-	-	מגורים: 10710	352	סיכום
														מסחר: 700		
														מסחר: 700		
														מסחר: 700		
שטח ציבורי פתוח	401	2576		-	-	2.7%	-	-	2.7%	70	-	-	-	20	406	סיכום
														50		
														20		
														20		
שטח ציבורי פתוח	412	6392		-	-	1.0%	-	-	1.0%	70	-	-	-	20	412	סיכום
														50		
														20		
														20		
שטח פתוחים	4005	22586		3	-	30%	-	-	31%	7,000	7,000			150	4005	סיכום
														150		
														150		
														150		
ספורט ונופש	800	7593								10600	5350	-	-	1750	800	סיכום
														3500		
														1750		
														3500		
מתקנים הנדסיים	700	86		-	-	100%	-	-	100%	86	-	-	-	86	700	סיכום
														-		
														79		
														79		
מתקנים הנדסיים	701	79		-	-	100%	-	-	100%	79	-	-	-	79	701	סיכום
														-		
														79		
														79		
מתקנים הנדסיים	702	79		-	-	100%	-	-	100%	79	-	-	-	79	702	סיכום
														-		
														79		
														79		
מתקנים הנדסיים	סיכום	244		-	-	-	-	-	-	244	-	-	-	244	244	סיכום
														-		
														-		
														-		


הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת לצורך חישוב השטחים בתכנית זו הנה הכניסה הראשית למבנה מהרחוב, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

6. הוראות נוספות .6

6.1. הוראות בינוי ופיתוח

<p>1. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא ייבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p>	<p>א. דרוג מבנים וקירות התמך סביבם</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>רחוב</p> <p>חתך מבנה אסור: חזית המבנה לרחוב היא של החניון והחניון בולט מהמבנה.</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>רחוב</p> <p>חתך מבנה מותר: חזית המבנה לרחוב במפלס הרחוב וכוללת בעיקר לובי ודירות. החניון אינו בולט החוצה מהמבנה.</p> </div> </div>	
<p>קיר תומך מפלס הרחוב</p> <p>חזית מבנה מותרת: מבנים שאינם בנסיגה מקיר תומך</p>	
<p>קיר תומך מפלס הרחוב</p> <p>חזית מבנה אסורה: מבנים בנסיגה מקיר תומך (המבנים על "במה")</p>	
<p>מפלס הרחוב</p> <p>חזית רחוב מותרת: המבנים מגיעים לקרקע ולגובה הרחוב לפחות בחלקם</p>	

 <p>מפנס הרחוב</p> <p>חזית רחוב אסורה: יישור הקרקע ע"י במוות מלאכותיות והדגשת הפרשי המפלסים באמצעות קירות תומכים.</p>	
<p>2. קירות תומכים וגדרות ימוקמו במרווח הצדי ו/או האחורי ולא בקדמי, למעט באזורי כניסה לחניונים, אלא באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. במקרה שבו מבנה החניה נחשף לרחוב, יעוצב החניון כהמשך של חזית הבניין ובהתאמה אליה.</p>	
<p>3. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר ולעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה גובה קיר תמך חשוף בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תמך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ'. גובה קיר תמך בחזית אחורית הפונה לשטח פתוח/יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה, ניתן יהיה לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ', זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.</p>	
<p>4. הפרשי הטופוגרפיה בין המבנים במרווחים הצידיים יעוצבו כטראסות מגוננות הנבלעות בין הבינוי, כאשר גובה הקיר התומך בהן לא יעלה על גובה 2 קומות טיפוסיות במבני מגורים או לחילופין גובה קומה אחת במבני ציבור הגובלים בהן, ברוחב מינימלי של 1.2 מ', ועומק הקרקע לנטיעה לא ייפחת מ-1.0 מ' (מפני הקרקע הסופיים).</p>	
<p>ב. מבני עזר לצורכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. בניית מבני עזר במרווח הקדמי אסורה.</p>	
<p>ג. עיצוב מבנים וחזותם</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. הכניסות לבניינים יודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, ציון מס' הבית ושילוט מתאים. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בניין קדמי ובתנאי שאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין.</p> <p>4. כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. אסורה התקנת צינורות על קירות חיצוניים.</p> <p>5. מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומות הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין.</p> <p>6. במבנים הכוללים שימושים מסחריים לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p> <p>7. תאסר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.</p>	
<p>ד. פיתוח מגרשים לבנייה</p> <p>1. אזור הכניסה למבנים והמרווח הקדמי יפותחו בהמשך לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב לחצר. הפיתוח ייעשה באמצעות שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח (נספח מס' 1), המצורף למסמכי תוכנית זו.</p> <p>2. השימוש בגדרות במרווח הקדמי אסור, למעט שימוש בגדר מסוג "גדר חיה".</p> <p>3. השימוש בגדרות ובקירות תמך במרווחים הצידיים והאחורי יהיה מצומצם ככל הניתן, ותינתן עדיפות לשימוש בגדרות מסוג "גדר חיה". השימוש בגדר רשת אסור למעט כתמיכה-לצמחיה מטפסת.</p> <p>4. גדרות בנויות, קירות תמך ושאר אלמנטים בנויים יהיו מאבן לקט, אבן חאמי, או אבן טבעית לא מנוסרת. הפגות יהיו ללא כיחול. בגדרות ובקירות ישולבו מדי פעם גומחות לנטיעת עצים, ספסלים, עמודי תאורה וכדו'. הקירות יסתיימו תמיד</p>	

		בקופינג וניקוזים יהיה נסתר.
		5. פיתוח שטח על ידי סוללות עפר, שפכים או מסלעות – אסור.
ה.	גגות	1. הגגות יהיו שטוחים או מקומרים. 2. חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף או נטיעת צמחיה. 3. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית. 4. גגות ירוקים: התקנת מערכת צמחיה בגגות פתוחים ובהיקף כולל של לפחות 25% משטח תכסית הגג הכוללת של הבניין, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו ולפי הנחיותיו, תאפשר תוספת זכויות בנייה בגובה 2% משטח המגרש (לשטחים העיקריים).
ו.	פיתוח שטחים פתוחים	1. מדרג השטחים הפתוחים, אופיים ופיתוחם יהיו בהתאם להגדרות ולהנחיות הפיתוח המפורטים בנספח מס' 1 – בינוי ופיתוח, המצורף למסמכי התוכנית. 2. השטחים הפתוחים בתוכנית יתוכננו כמערכת המקיימת מערכות טבעיות תוך שילובם במערכת השטחים הפתוחים המיצרניים בתוכנית. 3. תכסית מקסימלית למבנים המותרים בשטחים הפתוחים לסוגיהם תהיה עד 5% משטח המגרש, כמפורט בפרק מס' 5 לעיל. 4. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. 5. פיתוח שטחי הגינון והשטחים המרוצפים/מכוסים ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע. 6. מבני העזר, מתקני התשתית והמבנים ההנדסיים התת-קרקעיים בשטחים הפתוחים יוסתרו בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה וישולבו בפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 7. במקרה של בנייה בתת-הקרקע יהיה הפיתוח במפלס הסובב ללא הגבוהות וקירות. לפחות ב-70% משטח זה יפותח בית גידול מתאים לעצים בוגרים. 8. עבודות פיתוח השטחים הפתוחים יכללו התווית שבילים ורחבות וקביעת פרטי ריהוט גן, כגון: ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, פרגולות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, גדרות, שערים, עמודי תאורה וכדו'. 9. מערכת התאורה בשטחים הפתוחים תהיה בעלת חזות וצביון אחידים ותאושר ע"י מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו. 10. בעת תכנון מפורט של מגרשי השצ"פ תיקבע האינטגרציה בין השצ"פ לחדרי השנאים בתיאום עם מהנדס העיר, תוך שמירת עקרון של הפרדה בין השצ"פ לבין השטחים המיועדים למתקנים הנדסיים בו מתוכננים חדרי שנאים.
ז.	פיתוח דרכים	1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ופיתוח (מס' 1), המצורף למסמכי תוכנית זו. 2. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הדרך המוצעת, כמפורט בחתכי הרחוב בנספח הבינוי ופיתוח (נספח מס' 1-גיליון 1) המצורף למסמכי תוכנית זו. 3. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון על ידי אדריכל נוף בהתאם להנחיות נספח הבינוי ופיתוח (מס' 1). התכנון יכלול עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, עיצוב קירות התמך, המדרכות, תאורת כביש, עבודות נטיעות וגינון, השקייה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי וכיו"ב. התכניות יובאו לאישור מהנדס העיר והמחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. 4. צמחיה ונטיעות – ראה סעיף 6.4. 5. עבודות העפר והחלפת הקרקע בזמן התווית הדרך יעשו בתחומי התכנית בלבד ולא יותר אחסון עודפי עפר מחוץ לגבולות התכנית. 6. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש. 7. תנאי למתן אישור להפעלת הדרך יהיה ביצוע העבודות הללו לשביעות רצונה של המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. 8. עבודות השיקום הנופי תעשנה בד בבד עם ביצוע הכביש. 9. התאורה תהא ע"פ הוראות רשות הטבע והגנים. 10. התאורה בשטחים הפתוחים תותאם לעיר מקיימת מערכות טבעיות, עמודי

התאורה יהיו נמוכים עם אלומת אור ממוקדת המכוונת לשטח הכביש בלבד.		
11. התכנון המפורט יועבר לאישור מחלקת התנועה בעירייה, בין היתר לצורך בחינה בטיחותית בדגש על אי חסימת שדה ראייה ביציאות מהחניונים.		

6.2 מרכז מסחרי שכונתי

א.	תאי שטח 350, 300 ו-351 יתוכננו ויופעלו באופן שוטף כמרכז מסחרי שכונתי אחד.
ב.	באחריות מפעילי המרכז המסחרי השכונתי יהיה בניית מעבר מכני בין המרכז המסחרי לבין רח' המרגלית, אשר יהיה פתוח לציבור ויתבצע באופן מכני באמצעות מתקן שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו (כגון: דרגנועים, מעלון, מעלית אלכסונית וכן הלאה). לצורך כך תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתאי שטח 411, 463, 462, כמצויין בתשריט התוכנית, באמצעות הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
ג.	ניהולם, אחזקתם ותפעולם התקין של השטחים הציבוריים, המעבר והמתקן המכני בתחום המרכז המסחרי יהיו באחריות הנהלת המרכז המסחרי ויהוו תנאי למתן רשיון עסק. בענין זה ייחתם הסכם פיתוח מיוחד כתנאי להיתר בנייה.

6.3 מרתפים:

ד.	ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש במסגרת גבולות המגרש, ובכל מקרה לא יותר מ 80% משטח המגרש.
ה.	בגלל תנאי הטופוגרפיה הייחודיים בשטח התכנית יוכל גובה מרתף לעלות על 2.20 מ' ולשמש כשטח שירות, ובלבד שתבוצע הנמכת תקרה בגובה 2.20 מ' והפרש הגובה ישמש למערכות טכניות, תשתיות, קורות קונסטרוקציה וכיו"ב.
ו.	פני השטח העיליים של המרתף יהיו בגובה מפלס הקרקע שסביבו לאחר הפיתוח.
ז.	במגרשים בהם המרתף/החניונים התת-קרקעיים מגיעים עד גבולות המגרש, יוכנו בתי גידול אינטגרליים במבנה גג המרתף/חניון תת-קרקעי. נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-2 מ"ק ועומקו לא יפחת מ-1 מ'.
ח.	כמות בתי הגידול ומיקומם במגרש יותאמו להנחיות בנושא גינון ונטיעת עצים המפורטות בסעיף 6.4 להלן.
ט.	בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר בנייה.
י.	במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן שבית הגידול יבלוט, כספסל, עד גובה 40 ס"מ מעל פני הקרקע לאחר הפיתוח. גודלו של בית הגידול, במקרה זה, יהיה 1.5 קו"ב לפחות ועומקו לא יפחת מ-70 ס"מ. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין.
יא.	במקרים בהם לא ניתן לשלב בתי גידול אינטגרליים בגג המרתפים, ייבנו המרתפים כך שעומק גג המרתף העליון יהיה 80 ס"מ מתחת למפלס הקרקע לאחר הפיתוח. במקרה זה כל השטח שמעל המרתף, בעומק של 80 ס"מ, ישמש כבית גידול.
יב.	במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן להפחית מהדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית הגידול.
יג.	באחריות הזים והמתכנן לוודא כי כל פרטי האיטום, הניקוז ותאי הביקורת וההשקיה יבוצעו כך שיובטח איטום, ניקוז והשקיה לאורך זמן.

6.4 גינון ונטיעת עצים:

א.	העצים הקיימים בתחום התוכנית יהיו מיועדים לשימור או להעתקה או לכריתה או לדיון לעת מתן היתר בנייה, הכל על פי המסומן בנספח העצים המצורף למסמכי תוכנית זו ומהווה מסמך מחייב לעניין זה. הטיפול בכל העצים יעשה בתאום ובאישור מח' שפ"ע בעיריית ירושלים ופקיד היערות עפ"י הגדרתו בחוק, ובהתאם להנחיות הבאות: 1. עצים המסומנים בנספח העצים לשימור - אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם. 2. עצים המסומנים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין. 3. עצים המיועדים להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר. 4. עצים המסומנים בנספח עצים כעצים אשר הטיפול בהם יידון לעת מתן היתר (עצים מוגנים שהינם בתחום מגרש לבינוי או פיתוח הכולל שינוי מפלס הקרקע הקיים) יעשה מאמץ למציאת פתאון ספציפי עפ"י התכנון המפורט, לעת מתן היתר, ע"י מגישי הבקשה.
ב.	הוצאת רישיונות להעתקה ו/או לעקירת עצים כחוק במחלקת גנות תהיה באחריות הזים. סקר ונספח העצים יהיו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
ג.	כל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. טרם

	תחילת העבודה תסופק מדידה אשר תכלול נתוני קוטר, גזע, וגובה עבור כל עץ.
ד.	תזמון ההעלקות, סוגי ההעלקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, ייקבעו ויבוצעו על פי המפרטים הגנניים המקובלים ולפי קביעת אגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתחזקו על ידי היזם.
ה.	הפיצוי הנופי באחריות היזם בתמורה לעצים שיעקרו, יכלול נטיעת עצים חלופיים בגודל 9, בגובה 4.5 מ' ובכמות על פי תכנית פיתוח הכוללת גינון והשקייה שיוגשו לאישור מחלקת הגנות.
ו.	בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף ובתשתיות קיימות. העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
ז.	לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למهندس תנועה.
ח.	גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מחלקת שפיע בעיריית ירושלים.
ט.	בכל השטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.
י.	בכל מגרשי החנייה הפתוחים, הן הפרטיים והן הציבוריים, יינטעו עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החנייה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למهندس התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר.

6.5 הפקעות לצורכי ציבור:

א.	השטחים המיועדים לצורכי ציבור בשטח לתכנון מפורט, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.
ב.	השטחים המיועדים לצורכי ציבור בשטח שאינו מוגדר כשטח לתכנון מפורט (תאי שטח: 200,201,202,203,204), יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

6.6 תנועה וחניה:

א.	כמות מקומות החניה תיקבע לעת מתן היתר בנייה על פי תקן החניה התקף באותה העת.
ב.	תקן חניית אורחים (מחוץ למגרשי המגורים) יהיה על פי תקן חניה ארצי של משרד התחבורה, בהיקף מינימום של 15% מסה"כ כמות מקומות החנייה התקניים המתוכננים בשטחי המגרשים הפרטיים, או כפי שיעודכן מעת לעת.
ג.	החניה לפי תקן תהיה בחניונים תת-קרקעיים בלבד במסגרת גבולות המגרש. הקצאת מקומות חניה מעל הקרקע במקרים חריגים תהיה באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.
ד.	חניונים של מבני ציבור המיועדים ל-8 כלי רכב ומטה ניתן למקם בעל הקרקע.
ה.	תותר חנייה ציבורית תת-קרקעית מתחת לשצי"פ, בתנאי שלא תעלה על 30% משטחו ובתנאי שיותקנו בתקרתו בתי גידול לעצים כמפורט בהנחיות בסעיף 6.4 לעיל. תכנון חניה שכזו יעשה בכפוף להוראות תכנית 5166ב.
ו.	הכניסות לחניונים תהיינה בהתאם למופיע בנספחי התנועה והחניה המצורפים למסמכי תוכנית זו. חריגה מהאמור לעיל תותנה באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.

6.7 תשתיות:

א.	כללי	1. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים, טרסות וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר/טרסה או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.
		2. יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש ויותר הטיפול בהם על ידי הגורם המטפל. יותר ניקוז על-קרקעי בתחום מגרשים פרטיים.
ב.	צוברי גז	צוברי הגז יהיו תת-קרקעיים, מרחקי הבטיחות והשילוט סביב הצוברים יעמדו

		בדרישות החוק. דרך הגישה לצובר לא תעבור בסמיכות לשימושים רגישים.
ג.	חשמל	1. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. 2. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז ירושלים. 3. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. 4. חדרי שנאים יוקמו במגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים כמפורט בסעיף 4.10 לעיל. 5. בבניינים בהם ישנן דירות בקומת הקרקע לא תותר התקנת חדר טרנספורמציה עם קיר משותף או תקרה משותפת לדירה (גם לא קיר כפול). 6. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. 7. בעלי הזכויות במקרקעין יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. 8. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש.
ד.	תקשורת	בבתים משותפים ניתן להתקין אנטנה לכל בית. בבתים משותפים המחוברים ביניהם תותר אנטנה אחת בלבד.

6.8 מי נגר :

א.	תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך או למתקני החדרה, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
ב.	תכנון כבישים, מדרכו, שבילים וחניות יעשה תוך שילוב רצועות שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
ג.	תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות שטחים מיוערים, יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתיפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.
ד.	הוראות א-ג לעיל יקבעו כתנאי להיתר בניה בשטח התכנית.
ה.	שטחים ירוקים ציבוריים ישמשו לאגירה והחדרת מים.
ו.	תיאסר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, למעט במקרים בהם אין אפשרות למוצא לכביש או לשטח ציבורי. במקרים אלה תותר הזרמה עילית או תת קרקעית ממגרש עליון למגרש שמתחתיו, באישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו.
ז.	מתקני ניקוז (כולל מוצאי מים) יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף עם אדריכל נוף.
ח.	מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרות המיועדים להצפה לפי התכנית.

6.9 ביוב :

א.	סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ההולכה של ירושלים.
ב.	טרם ביצוע מערכת הביוב יש להגיש תכניות מפורטות לאישור הוועדה המקומית.
ג.	לכל מגרש ומגרש תונה, מבעוד מועד, תשתית חיבור ביוב – והכל בהתאם לדרישות עיריית ירושלים.

6.10 תברואה :

א.	פינוי אשפה ייעשה באמצעות מתקנים תת-קרקעיים לפי סטנדרט עיריית ירושלים או לחילופין בעגלות 1000 ליטר במתקנים על-קרקעיים המשולבים כחלק אינטגרלי במבנים וחזיתם פונה אל הרחוב או לשטח ציבורי הנגיש לרכב פינוי. שילוב המתקנים בחזית הפונה למרווח הצדי יותנה באישור אגף התברואה בעיריית ירושלים.
----	--

ב.	חדר האשפה בכל בניין יכלול ציפוי קירות הניתן לרחיצה, ברז שטיפה עם פתרון לניקוז המים והביוב, תאורה, גלאי עשן וספרינקלרים אוטומטיים לכיבוי אש, וסגירת פתחים באופן שימנע כניסת בעלי חיים.
ג.	חדר האשפה בכל בניין יכלול גם מתקנים לאצירת אשפה לצורך מיחזור לשני מרכיבים לפחות.
ד.	פינוי האשפה במבנים למסחר יופרד מפינוי האשפה למגורים ויתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.
ה.	מתקנים לפסולת ברת מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי.
ו.	כל פחי האשפה יהיו מחוסני נבירה, למניעת התפשטות להקות כלבים משוטטים והתרבות תנים באזור.

6.11 תנאים למתן היתרי בניה :

א.	כללי	1. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קצב הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית בהקמת מבני ציבור, בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ובמתן פתרונות תחבורה כפי שיידרשו בפועל מעת לעת.
		2. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהא עמידה בהוראות סעיף 7.1: שלבי ביצוע.
ב.	תנאי להיתר בניה ראשון	1. הכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בפרק ג' לחוק התכנון והבניה. 2. פיתוח הכביש הראשי, דרך מס' 1, המוצע בתכנית, לכל אורכו ועל כל החיבורים שבו. 3. השלמת ביצוע הכביש הראשי (דרך מס' 1) המוצע בתכנית 13157 והמתחבר לכביש הראשי (המשך דרך מס' 1) המוצע בתכנית זו. 4. ביצוע בפועל של פיתרון הביוב והתחברות אליו.
ג.	היתר בניה בכל מגרש	1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו, אשר תכלול: <ul style="list-style-type: none"> א. תרשים סביבה בקני"מ 1:1250. ב. העמדה של כל הבניינים המתוכננים בשטח המגרש. ג. חיבור המגרש לדרכים ציבוריות מצרניות. ד. מפלסי בינוי ופיתוח, לרבות מפלסי כניסה, מפלסי חצרות, מפלסי דרכים מצרניות וחניה, מפלסים מירביים בבינוי. ה. תכנית מפלסי הכניסה של כל הבניינים. ו. פירוט קירות תומכים. ז. חתכים לאורך ולרוחב בכל הבניינים במגרש. ח. פריסת חזיתות לאורך הרחובות. ט. תכנון החניה הנדרשת בשטח ותכנית שיוך חניה. י. מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות. יא. הגדרת החצרות הפרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור. יב. מיקום נטיעת העצים במגרש ובמדרכה, גודל בתי הגידול, חתך דרך בית הגידול, מיקום ראש המערכת ומערכת ההשקיה של המגרש. יג. טבלה המפרטת את הנתונים הבאים: שטח המגרש, שטח מבונה, שטח פנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו (עפ"י ההנחיות המופיעות בפרק 6.4 לעיל). יד. חלוקת המגרש למגרשי משנה אפשריים ובלבד שיישמרו המגבלות הבאות, כפי שנקבעו בהוראות התכנית: קווי הבניין המירביים, המרחקים בין הבניינים בתוך המגרש, גודל מגרש מינימלי שלא יקטן מ-200 מ"ר, כמות יחידות הדיור המירבית, שטחי הבנייה המירביים 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 המשנה כאמור לעיל.
		2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו.
		3. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן):

עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הגורמים המוסמכים בעיריית ירושלים.		
4. אישור תוכנית להסדרי תנועה.		
5. אישור תוכנית פינוי אשפה לכל תחום התוכנית מתואמת עם אגף התברואה בעיריית ירושלים.		
6. במגרשים הכוללים שימושים מסחריים - אישור מתקני האשפה ושיטת הפינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י אגף התברואה בעיריית ירושלים.		
7. מתן פתרונות למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי על פי הנחיות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.		
8. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.		
9. הצגת פתרון לעודפי עפר, וזאת להנחת דעת מהנדס העיר, המבטיח את העברת עודפי העפר הנובעים מאותו היתר בניה, לאתר מאושר.		
10. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה מסוג "הגברת תנודות קרקע" ו"פגיעה ביציבות מדרונות גלישות קרקע".		
11. עמידה בהוראות סעיף 6.8 א'-ג' לעניין חלחול מי נגר.		

6.12. תנאים לשלב הקמת מבנים:

א.	לפני תחילת העבודה במקום יגודרו האזורים המיועדים לבנייה ולפיתוח.
ב.	כל עבודות הפיתוח, שטחי ההתארגנות, דרכי הגישה, אתרי פסולת זמניים וכיו"ב יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר הנ"ל.
ג.	שלב מקדים לעבודות עפר בפרויקט יהיה: 1. היתר עקירה/שימור/העתקה בפרויקט הנדרש לפי חוק בפקודת היערות 2. סקר הטבע העירוני המפורט ונספח העצים יהוו בסיס להכנת מכרז ראשון המתייחס לשימור והעתקה של ערכי טבע לשימור, חישוף שכבת קרקע עליונה, איסוף זרעים וגיאופיטים והעתקתם לתחומי האתר. איסוף סלעים בולדרים, פירוק טרסות וכו' לשימוש חוזר בשצפים המתוכננים בתחומי האתר. 3. רק לאחר ביצוע פעולות אלה תחלנה עבודות העפר/פריסת הדרכים וכו'.
ד.	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4. פסולת בנייה שניתנת למיחזור תועבר ככל הניתן למיחזור.
ה.	לא תותר שפיכת כל חומר שהוא מעבר לגבולות השטח המגודר בסעיף א לעיל.
ו.	לפני תחילת כל עבודה בשטח, יבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או הגדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
ז.	שבילי ודרכי הגישה לאתר הבנייה יטופלו כך שלא יוצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב דרכם. כמו כן, יש לעבוד עם שרולים ומסך פינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.
ח.	כל ציוד הבנייה אשר יהיה בשימוש בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) - תש"ל"ט 1979.
ט.	יש להציב שירותים כימיים באתר. השירותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.
י.	בזמן ביצוע עבודות הבניה והפיתוח, יחויבו כל הגורמים לשמור על העצים הקיימים בשטחים שלא מיועדים להקמת מבנים במטרה לשלבם בעבודות הפיתוח.

6:13 רשות העתיקות	
א.	כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978
ב.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פיקוח ארכיאולוגי ו/או חפירות בדיקה ו/או חפירות הצלה יבצען הזים על פי תנאי רשות העתיקות בהתאם להוראות חוק העתיקות ותקנות העתיקות.
ג.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי הזים כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המחוזית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה.	אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6:14 היטל השבחה	
א.	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6:16 גמישות	
א.	יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המרבי המותר למבני המגורים ולמבני הציבור כמצוין בנספח החתכים (נספח מסי 1-גיליון 2), וזאת ובכפוף לאישור מהנדס העיר או מי שהוסמך לכך מטעמו, ובתנאי עמידה במגבלות הגובה כפי שנקבעו בהוראה 6.17 ב.
ב.	לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת-קרקעית מעבר למפורט בנספח חתכים וחזיתות (נספח מסי 1-גיליון 2), בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.

6:17 סטייה ניכרת	
א.	סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב.	גובה מפלס הגג המירבי של הבניינים, בכל המגרשים המיועדים לבניה בתכנית זו, לא כולל מתקנים טכניים, מעקה גג, פיר מעלית ומדרגות, לא יעלה על מפלס ריצפת הבינוי התחתונה של הבינוי הקיים מולו בשכונה- בין אם קיים בפועל ובין אם מעוגן בתכנית תקפה. הוראה זו הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6:18 תנאי לאיכלוס	
א.	ביצוע בפועל של תכנית הסדרי תנועה לצמתים הבאים: 1. צומת צביה ויצחק - יפה רום - הסנונית 2. צומת רוזמרין-הגנת-דב יוסף 3. צומת צביה ויצחק-הגנת-לשם-יפה רום

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	עד 10,700 יח"ד בגילה	לעת השלמת א' של כביש 4 – מקטע מחליף גולומב כביש הרכבת. ביצוע בפועל של תכנית הסדרי תנועה לצמתים הבאים : 1. צומת צביה ויצחק - יפה רום – הסנונית 2. צומת רוזמרין-הגנת-דב יוסף 3. צומת צביה ויצחק-הגנת-לשם-יפה רום
2.	עד 12,550 יח"ד בגילה	השלמת כביש 4 מקטע רכבת - רוזמרין.
3.	תנאי להיתר בניה ראשון	השלמת ביצוע דרך מס' 1 בתוכנית 13157, ופיתוח כביש ראשי, דרך מס' 1 בתכנית זו לכל אורכו, ועל כל חיבוריו.
	תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח מס. 105-110, 111-117, 300, 351-350 (מתחם תכנון מס' 01, 01A, 01B) יהא : תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח של תאי שטח אלה.	השלמת התכנון של תאי שטח מס' : 400, 401, 402, 411, 412, 462, 463 (שצ"פ). 200, 202 (מבני"צ). הדרכים בתאי שטח מס. 502, 553 (הקטע המקביל לבינוי, וזאת בהתאם להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.)
	תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח מס. 110-106 (מתחם תכנון מס' 03) יהא : תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח של תאי שטח אלה.	השלמת התכנון של תאי שטח מס' : 413, 414, 404, 451 (שצ"פ). הדרכים בתאי שטח מס. 555, (הקטע המקביל לבינוי, וזאת בהתאם להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.)
	תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח מס. 128-118 (מתחם תכנון מס' 04, 04A) יהא : תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח של תאי שטח אלה.	השלמת התכנון של תאי שטח מס' : 405, 406, 410 (שצ"פ). הדרכים בתאי שטח מס. 503, 554 (הקטע המקביל לבינוי, וזאת בהתאם להחלטת מהנדס העיר או מי מטעמו.)
	תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח מס. 133-129 (מתחם תכנון מס' 05) יהא : תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח של תאי שטח אלה.	השלמת התכנון של תאי שטח מס' : 204 (מבני"צ). 407, 408 (שצ"פ).
	תנאי להוצאת היתרי בניה בתאי שטח מס. 352 (מתחם תכנון מס' 02) יהא : תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח של תאי שטח אלה.	השלמת התכנון של תאי שטח מס' : 203 (מבני"צ). 403 (שצ"פ).

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
	רשות לפיתוח ירושלים	מוטי חזן אודי בן דרור	
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
ח.פ. 500500392		הרשות לפיתוח ירושלים	

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
18/6/13	סמך	תאגיד/שם רשות מקומית:	
מספר תאגיד:		עיריית ירושלים	
ח.פ. 533403338			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	ועדה לתכנון ולבנייה	נעמה מליס	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
ח.פ. 512420464		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
		דיוויד מאלק צבי קייסרמן	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
ח.פ. 560013880		חברת גילו בגילה (1995) בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	
		אלכס חפץ	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
ח.פ. 510002298		הימנותא בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		דיוויד מאלק צבי קייסרמן	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
ח.פ. 560013880		חברת גילו בגילה (1995) בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	
		אלכס חפץ	
מספר תאגיד:		תאגיד:	
ח.פ. 510002298		הימנותא בע"מ	