

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0309914

רחוב הארזים

ירושלים

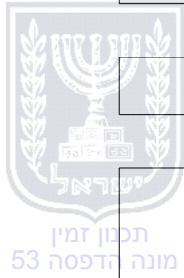
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית "רחוב הארזים" הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי-בינוי / בינוי-פינוי ברחוב הארזים, בשכונת בית הכרם. מגישת התכנית הנה עיריית ירושלים.

גבולות התכנית הנם: דרך איש שלום מצפון, רחוב הארזים מדרום. שטח התכנית הוא כ- 18 דונם התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינוי 4 מבנים קיימים בני 4-5 קומות ובניית 13 מבנים חדשים במקומם המשלבים בינוי למגורים, שטחי מסחר מצומצמים בחזית מסחרית ובניית שני מבנים כשטחים ציבוריים מבונים לשימוש גני ילדים.

על מנת שלא להפר את אופי המרקם הבנוי בשכונה הבינוי המוצע נחלק לשניים: מבנים בגובה 5 קומות + קומה שישית בנסיגה בחזית רחוב הארזים, המלווים במקביל את קו הרחוב ומבנים בגובה 7-16 קומות ביחס לרחוב הארזים בעומק החלקות.

התכנית כוללת הרחבה של רחוב הארזים בדופן הצפונית שלו והפיכתו לרחוב דו סיטרי על מנת לשפר את רמת השירות התחבורתית בהקשר הכלל שכונתי.

מצפון מערב לחלקות המגורים שטח התכנית כולל שצ"פ קיים המאופיין בצמחייה מפותחת ובעצים בוגרים ומשמש כגינה ציבורית.

התכנית משמרת את מרבית שטח השצ"פ הקיים ומשפרת את נגישותו לכלל תושבי השכונה על ידי יצירת שצ"פ חדש במרכז התכנית. השצ"פ מוגש באופן מלא ומהווה המשך של ציר הליכה מכיוון רחוב הרצל.

סה"כ יח"ד קיימות 154

סה"כ יח"ד נוספות מוצעות כ- 247.

סה"כ מוצעות בתכנית כ- 401 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

רחוב הארזים

101-0309914

מספר התכנית

17.882 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	217618
קואורדינאטה Y	631906

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	איש שלום מרדכי		
ירושלים	הארזים	12	
ירושלים	הארזים	10	
ירושלים	הארזים	8	
ירושלים	הארזים	14	

שכונה בית הכרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30263	מוסדר	חלק	27, 29, 45, 48-52	33, 37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1968	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 1968 בתחומה.	2190	101	29/06/1976
2225	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2225 בתחומה.	3693	4013	27/08/1989
3926	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 3926 בתחום התכנית	3741	1776	11/02/1990
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
5340	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 5340 בתחום התכנית	4710	1203	10/12/1998
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62 בגבול התכנית	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קרלוס פרוס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קרלוס פרוס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	13/07/2017	קרלוס פרוס	23/07/2017	נספח 01 בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	23/07/2017	אבנר דרורי	23/07/2017	נספח 02.01 תכנית פיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 10	1	15/11/2015	אבנר דרורי	18/12/2015	נספח 02.02 תכנית פיתוח - פרטים-חתום להפקדה	לא
תנועה	רקע		29	23/11/2015	איתי יינן	18/12/2015	נספח 03 חו"ד תנועתית-חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	29/05/2016	איתי יינן	30/05/2016	נספח 04 תנועה-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		74	24/11/2015	ניר מעוז	18/12/2015	נספח 05 סקר עצים-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		09/05/2016	ניר מעוז	16/05/2016	נספח 06 תכנית סימון עצים לשמירה, העתקה ועקירה- חתום להפקדה	לא
סביבה ונוף	מנחה		109	10/04/2016	רון לשם	16/05/2016	נספח 07 חו"ד סביבתית- חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		6	01/11/2015	רפאל דגן	18/12/2015	נספח 08.01 מים וביוב-חתום להפקדה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 250	1	30/03/2016	רפאל דגן	16/05/2016	נספח 08.02 תכנית מים וביוב- חתום להפקדה	לא
ניהול מי נגר	מנחה		21	03/07/2017	ירון גלר	23/07/2017	נספח 09.01 ניהול ושימור נגר על קרקעי	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
ניהול מי נגר	מנחה	1: 500	1	16/03/2016	ירון גלר	16/05/2016	נספח 09.02 מערכת ניקוז קיימת ומוצעת-חתום להפקדה	לא
חשמל	רקע		3	16/12/2015	יבגני ספיבק	18/12/2015	נספח 10.01 מתקני חשמל תאורה ותקשורת-חתום להפקדה	לא
חשמל	רקע	1: 500	1	11/04/2016	יבגני ספיבק	30/05/2016	נספח 10.02 תשתיות חשמל- חתום להפקדה	לא
סקר סייסמי	רקע		15	31/08/2015	עוזי זלצמן	18/12/2015	נספח 11 סקר סייסמי-חתום להפקדה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		10	12/07/2017	רוני אפיק	23/07/2017	נספח 12 טבלאות איזון והקצאה	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500		20/04/2016	ראובן אלסטר	16/05/2016	נספח 13 תשריט איחוד וחלוקה-חתום להפקדה	לא
נספח חברתי	רקע		54	21/12/2015	אורי שכטמן	16/05/2016	נספח 14 חוו"ד דעת חברתית- חתום להפקדה	לא
קומפילציה	רקע	1: 500		11/05/2015	ראובן אלסטר	08/07/2015	קומפילציית תכניות מאושרות-חתום להפקדה	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מוריה חברה לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6297613		info@moriah.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			פרזות חברה ממשלתית עירונית לשיכון ירושלים בע"מ	ירושלים	הארזים	12	02-5016204		
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333		
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777		
אחר	ראה הערה		פרטיים	ירושלים	הארזים (1)		02-6297616		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערה: כמפורט בנספח 12 איחוד וחלוקה

(1) כתובת: רחוב הארזים 8-10-12-14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קרלוס פרוס	33235		ירושלים	שלמה המלך	7	02-6259441		cparchs@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad.sur.il
שמאי מקרקעין	שמאי	רוני אפיק	487		ירושלים	דרך בית לחם	9	02-6725550		affik@zahav.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ירון גלר	76815		תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@017.net.il
מהנדס ביוב	יועץ תשתיות	רפאל דגן			ירושלים	מעלות אלרם	9	02-6734579		daganrafael@yahoo.com
אדריכל	יועץ נופי	אבנר דרורי	17509		צור הדסה	נורית	268	02-5342788		mail@droriarc.co.il
	גיאולוג	עוזי זלצמן			רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531		uzisaltz@bezqint.net
מהנדס תחבורה	מהנדס	איתי יינן	116687	יינון תכנון ייעוץ ומחקר בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7166630		itai@yenon.co.il
אקולוג	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		sharonm@shl.co.il
	אקולוג	ניר מעוז			עמיקם	(1)		072-2488246		maozni@gmail.com
מהנדס חשמל	מהנדס	יבגני ספיבק	590440	קראל ולנט בע"מ	תל אביב- יפו	האומנים	9	03-5620260		evgeni200@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עובדת סוציאלית	יועץ	אורי שכטמן			ירושלים	אלפסי	23			shechtman.or i@gmail.com

(1) כתובת : ד.ג. מנשה 37830.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
חזית אחורית	כמסומן בנספח הבינוי
יח"ד קטנות	יח"ד אשר גודלן המרבי הוא 80 מ"ר. שטח זה כולל שטח מרחב מוגן, ואינו כולל שטח מרפסות מקורות.
מבנה, מבנים, בניין, בניינים	אחד או יותר מן המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי באותיות A,B,C,D, E,F,G,H,I,J,K,L,M,P1,P2

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

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

קביעת הוראות לפינוי מבנים קיימים ובניית חדשים בהיקף של 401 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

01. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזור מגורים 1 למגורים ד'.
- שינוי מאזור מגורים 1 לדרך מוצעת.
- שינוי מאזור מגורים 1 לשטח ציבורי פתוח.
- שינוי מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ד'.
- שינוי מאזור מגורים 1 מיוחד לדרך מוצעת.
- שינוי מחצר צמודה לגן ילדים למגורים ד'.
- שינוי משטח ציבורי פתוח למגורים ד'.
- שינוי ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ד'.
- שינוי ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח ציבורי פתוח.
- שינוי ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך מוצעת.
- שינוי מאזור מגורים 1 למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

02. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

03. קביעת מספר יח"ד על סך 401 יח"ד.

04. קביעת בינוי בגובה של 1, 2, 6, 10-19 קומות.

05. קביעת שטחי בינוי.

06. קביעת קווי בניין מרביים.

07. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.

08. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

09. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות / קירות.

10. קביעת הוראות בגין עצים לשמירה, להעתקה ולעקירה.
11. קביעת הוראות בגין אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים.
12. קביעת שלבי ביצוע.
13. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
14. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.
15. קביעת הוראות סביבתיות.
16. קביעת הוראות פיתוח.
17. קביעת הוראות לשימור, שיקום ופיתוח בשטח התכנית.
18. קביעת הוראות למרחב פתוח למעבר רגלי בין שורות הבניינים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		17.882
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
+80	80	דירות קטנות (יח"ד)
+290	400	מבני ציבור (מ"ר)
+247	401	מגורים (יח"ד)
+28,725	39,275	מגורים (מ"ר)
+200	200	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	100
מגורים ד'	203 - 200
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטח ציבורי פתוח	301, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	203 - 200
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	203 - 200
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	301, 300
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	203 - 200
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	100
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	203 - 200
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	301, 300
חזית מסחרית	מגורים ד'	202, 201
מבנה להריסה	מגורים ד'	203 - 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	301, 300
מבנה מוצע	מגורים ד'	203 - 200
מבנה מוצע	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401, 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חצר צמודה לגן ילדים	202.5	1.13
מגורים 1	8,893.6	49.82
מגורים 1 מיוחד	2,299.6	12.88
מעבר ציבורי להולכי רגל	330.6	1.85
שטח ציבורי פתוח	6,124.1	34.31
סה"כ	17,850.4	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,096.82	6.14
מגורים ד'	10,149.88	56.86
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	662.03	3.71
שטח ציבורי פתוח	5,941.67	33.29
סה"כ	17,850.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ושטחי שירות הנלווים להם 2. מסחר בחזית מסחרית ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח כללי: הבינוי המוצע למגורים בתכנית זו מתחלק ל-13 מבנים המסומנים באותיות A,B,C,D,E,F, בתשריט ובנספח הבינוי. G,H,I,J,K,L,M 1. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי בניין מרביים, מספר קומות מירבי וגובה המבנים למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו. 2. מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת של מבנים A,D,E,G,H,K יהיה 5 קומות מלאות וקומה 6 בנסיגה מזערית של 2 מטרים בחזית הפונה לרחוב הארזים. בתחום הנסיגה תותר בניית מצללות בנויות וחדרי מדרגות ו/או מעלית. 3. מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת של מבנים B,M יהיה 7-8 קומות, בהתאם לנספח הבינוי. 4. מספר הקומות המרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת של מבנים C,F,I,J,L יהיה 12-16 קומות, בהתאם לנספח הבינוי. למרות האמור לעיל יתאפשר ניוד של עד קומה אחת בין הבניינים C,F,I,J,L בלבד וזאת בתנאי שהגובה המירבי לא יעלה על 16 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 5. הכניסה למבואת כל אחד ממבני המגורים ו/או למרחב המשותף המוביל לכניסות למבנים C,F,I,J,L,B,M תהיה מרחוב הארזים בלבד. תותר גמישות של 0.5 מטר בקביעת מפלס הכניסה הקובעת ביחס לפני המדרכה או הפיתוח הסמוכים. 6. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיו בהתאם למצוין בנספח הבינוי. 7. יותר שינוי של עד + - מטר אחד מהגובה המרבי של מבנים B,MA,D,E,G,H,K המצוין בנספח הבינוי. 8. יותר שינוי של עד + - שני מטרים מהגובה המרבי של מבנים C,F,I,J,L המצוין בנספח הבינוי. 9. גובה קירות בנויים הגובלים בשצ"פ בתא שטח 301 לא יעלה על 250 ס"מ מפני המפלס הסופי של הקרקע הגובלת בחלקה בכל נקודה. 10. גובה קירות פיתוח בנויים הגובלים במדרכה ברחוב הארזים יקבעו על 50 ס"מ מפני מפלס המדרכה. מעל גובה זה תותר הקמת גדר קלה מצמחיה ו/או חומרים כדוגמת מתכת, עץ או אחרים ובלבד שתשמר שקיפות מזערית של לפחות 50%. כמו כן לא תותר חסימת הגדר בברזנט או במחצלת. 11. היקף שטחי הגינון בגינות הפרטיות במפלס רחוב הארזים לא יפחת מ- 50% מהשטח הכולל של כל גינה. 12. יובטח מילוי מזערי של 100 ס"מ אדמת גן מעל מפלס תקרת קומת החניון העליונה. במקומות בהם תתוכנן נטיעת עצים בוגרים יובטח עומק מילוי של 140 ס"מ, במטרה לאפשר שתילת עצים בוגרים בתחום תאי השטח למגורים. 13. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.

4.1

מגורים ד'

14. רחבות הכניסה המשותפות המהוות כניסה למבנים C,F,I,J,L,B,M תהיינה מונגשות.

15. בין החזיתות האחוריות של בניינים :

A ו-C שבתא שטח 200

D,E ו-F שבתא שטח 201

G,H ו-I,J שבתא שטח 202

K ו-L שבתא שטח 203

יתוכנן מרחב פתוח ורציף למעבר רגלי ברחוב מזערי של 4 מטרים.

16. בחזית תאי שטח 200,201,202,203 אשר גובלת ברחוב הארזים תקבע רצועה פנויה ורציפה

ברוחב 1.5 מטר בתחום מגרשי המגורים אשר תינטע בה שדרת עצים בוגרים על ידי מגישי הבקשה

להיתר. האמור לעיל לא יחול על קטעי החזית באזור הכניסה לחניונים, החזית המסחרית

והכניסה למבנים.

ב

בינוי ו/או פיתוח

הוראות ביחס למרפסות :

1. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד.

2. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא.

3. יותרו מרפסות מקורות בלבד אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד

4. לא תותר הקמת מרפסות זיזיות מעבר למרפסות אלה.

ג

גגות

גגות

1. גגות המבנים יהיו שטוחים

2. לא תותר בנייה על הגג.

3. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי.

4. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק.

5. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת

ואחידה בכל גגות המבנים

6. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה באמצעות פתרון עיצובי מחומרים קלים

דוגמת מתכת, זכוכית, עץ או שילוב ביניהם. גובה המסתור לא יעלה על 2 מ' מעל מפלס הגג.

7. מסתור הציוד הטכני לעיל יוגבל רק באותם אזורים בגג בהם מוצב הציוד הטכני.

8. מבנה פיר מעלית לא יעלה מעל גובה המעקה הבנוי במבנים A,D,E,G,H,K

9. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גיטון וריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.

10. פתרון המעליות במבנים A,D,E,G,H,K יהיה כזה שאינו מצריך בניית חדר מכונות על גג

המבנה.

ד

חניה

1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתאי שטח 200,201,202,203,400,401 בלבד ויהיו תת-קרקעיים.

2. כניסת רכבים לחניון התת-קרקעי תותר מכיוון רחוב הארזים בלבד בהתאם לנספח הבינוי.

3. בכל זוג תאי שטח תותר כניסה אחת בלבד לרכב, אשר תהיה משותפת לחניונים התת קרקעיים



4.1

מגורים ד'

של אותם תאי שטח: תאי שטח 201+200, ותאי שטח 202+203.
4. במקרה של ביצוע בשלבים, בתחום זוג תאי שטח כאמור, תובטח אפשרות גישת רכב אל החניון התת-קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי.

ה

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ובכלל זה כל הבינוי הקיים בחלקות קיימות 27,29,45,48,49,50,51,52 בגוש 30263 ייהרס, כולל המעברים הציבוריים הקיימים.
2. תותר הריסה של חלקי בינוי ופיתוח ובכלל זאת עקירה או העתקה של עצים בתחום חלקה 37 אשר התכנית משנה מייעוד שצ"פ לייעוד מגורים.
3. קצב וסדר הריסת הבינוי ייקבע במסגרת היתר הבניה, והכל בהתאם למימוש התכנית בפועל כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר לעת היתר.

ו

סטיה ניכרת

1. גובה המבנים המרבי המצוין בנספח מס' 1, ומספר הקומות המרבי הנם מחייבים. כל סטייה מהם למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו, תחשב כסטייה ניכרת.
2. הוראות סעיף 4.1.2 ב' לעניין מרפסות הנן מחייבות וכל סטייה מהן, תחשב כסטייה ניכרת.
3. הוראות סעיף 4.1.2 ד' (3) לעניין כניסה לחניה הנן מחייבות וכל סטייה מהן, תחשב כסטייה ניכרת.
4. קווי בנין מירבים כפי שסומנו בנספח הבינוי, נספח מס. 1, הנם מחייבים. כל סטייה מהם למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו, תחשב כסטייה ניכרת.
5. הוראות סעיף 4.1.2 ט' (5) לעניין המרחקים המזעריים בין הבניינים הנן מחייבות וכל סטייה מהן, תחשב כסטייה ניכרת.
6. הוראות סעיף 4.1.2 א' (16) לעניין נטיעת שדירת עצים בחזית מגרשי המגורים הנן מחייבות וכל סטייה מהן, תחשב כסטייה ניכרת.

ז

עיצוב אדריכלי

1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. על אף האמור לעיל, במבנים מעל 8 קומות, יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים בהיקף שלא יעלה על 50%. יובהר כי שטחי חלונות ופתחים אחרים לא יחושבו כשטח חזית לעניין זה.
3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן טבעית מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 4 ס"מ. בקירות אלו יותר סוג סיתות שונה מזה של מעטפת המבנה.
4. אבן הקופינג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ 8 ס"מ.
5. בכל פינות המבנים יש להשתמש באבני פינה מלאות או מנוסרות בצורת L בעלות פאה מזערית של 15 ס"מ.
6. לא יותר שימוש במעקות עשויים מזכוכית.
7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.
8. חשפי החלונות הבנויים באבן יהיו בעומק של לפחות 15 ס"מ.



מגורים ד'	4.1
פתחי מרחב מוגן 1. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה. 2. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. אמצעים למיתון מטרדי רוח א. יש להבטיח כי בשלב התכנון המפורט לעת היתר הבניה יישמו אמצעים להפחתת מטרדי רוח. 2. איכות האוויר א. חניון תת קרקעי : - תינתן עדיפות לאוורור טבעי. - מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. - ככל האפשר פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמה, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. - נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבעו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ובהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. ב. אוורור מנדפים מעסקים בחזית מסחרית במבנים G ו-E לגג מבנה המגורים. 3. צמצום מטרדי רעש א. המלצות לשלב עבודות ההקמה : - תנועה אל אתרי ההתארגנות/מחנות הקבלן ומהם תהיה בצירים קיימים. פריצת צירים חדשים תעשה באישור בכתב, בלווי תשריט, של הגורמים הסטטוטוריים המפקחים. - גלישת עפר ו/או פסולת לשטח המיוער (פי גלילות) : על הקבלן לנקוט בכל האמצעים בכדי למנוע גלישת עפר ו/או פסולת לשטח המיוער. ניתן לחסום בזמן הבניה, את המעבר התת קרקעי הקיים בין השטח המתוכנן לשטח המיוער, מתחת לכביש איש שלום. 4. צמצום מטרדי אבק : א. המלצות לתקופת ביצוע עבודות שלא בעונה רטובה : - מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים : בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ'שניה הקירוב). - כל כלי הרכב העוזבים את מתחם העבודות ינוקו מאבק, במידת הצורך יותקנו באתר אמצעים לשטיפת צמיגי כלי רכב יוצאים. - יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם. - מומלץ כי מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם	ח

4.1

מגורים ד'

רציפה.

- בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.

- שטחי עפר בתוך שטח התכנית יטופלו באמצעות חומרים היוצרים אחיזה של חלקיקי העפר או הרטבה, כך שתמנע יצירה ופליטת חלקיקים בעת תנועת ציוד במשטחים אלו.

ט

קווי בנין

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי הם מירביים. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר להם.

2. קו בניין עילי הוא עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת

3. קו בניין תחתית/תת קרקעי הוא עבור בינוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

4. הוראות עבור קומות נמוכות ממפלס הכניסה הקובעת

א. קו בניין תחתית בקומות 04-05- המשמשות לחניה ושטחי שירות אחרים יהיה תת קרקעי במלואו.

ב. בקומות 01-02-03- המשלבות דירות מגורים וחניון, שטח הדירות לא יחרוג מהתחום המסומן בקו "מגבלות בניה" בתשריט ובנספח הבינוי.

5. הוראות עבור קומות גבוהות ממפלס הכניסה הקובעת.

א..בתחום הצפוני המוגבל בקווי בניין בתאי שטח 200-201 ייבנו שני מבנים המסומנים C,F בתשריט ובנספח הבינוי. המרחק בין חזיתות הצד של מבנים אלו וביחס לחזית הצד של מבנה B לא יקטן מ- 9 מטרים

ב..בתחום הדרומי המוגבל בקווי בניין בתאי שטח 200-201 ייבנו שלושה מבנים המסומנים A,D, E בתשריט ובנספח הבינוי. המרחק בין חזיתות הצד של המבנים אלו לא יקטן מ- 6 מטרים.

ג.. בתחום הצפוני המוגבל בקווי בניין בתאי שטח 202-203 ייבנו שלושה מבנים המסומנים I,J,L בתשריט ובנספח הבינוי. המרחק בין חזיתות הצד של מבנים אלו וביחס לחזית הצד של מבנה M לא יקטן מ- 9 מטרים

ד. בתחום הדרומי המוגבל בקווי בניין בתאי שטח 202-203 ייבנו שלושה מבנים המסומנים G,H, K בתשריט ובנספח הבינוי. המרחק בין חזיתות הצד של המבנים אלו לא יקטן מ- 6 מטרים.

ה. המרחק בין החזיתות האחוריות של מבנים A,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L לא יקטן מ-9 מטרים.

6. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין

7. קוי הבנין כפי שנקבעו בתכנית זו הנם מחייבים. יחד עם זאת, דרישות מחמירות יותר של פקיד היעירות בשלב היתר הבניה, בדבר המרחק הנדרש מעצים בוגרים לשימור, תגבורנה על קוי הבנין כפי שמופיעים בתכנית זו, ותהיינה מחייבות.

י

שרותי כבאות

1. רחבות היערכות ודרכי גישה אליהן יוכשרו בהתאם להוראות רשויות הכבאות והצלה.

2. חדר מדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע לג הבניין

3. בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג מאשר מיס לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ- 15 קוב

4. במבנים הבנויים על צלע הר יש להכשיר יציאה מתחתית חדר המדרגות ישירות לחוץ

4.1

מגורים ד'

יא

מסחר

1. סך שטחי המסחר יוגבל ל- 200 מ"ר שטחים עיקריים.
2. שטחי המסחר בבניינים G,E יוגבלו ל-100 מ"ר שטחים עיקריים מירביים בכל בניין ויוגבלו לקומת הקרקע בלבד.
3. בחזית מסחרית יוגבל השימוש לכל חנות לקטע חזית שאינו עולה על 5 מטרים.
4. תיאסר חזית מסחרית אטומה.
5. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט ואמצעי ההצללה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים.
6. לא תותר הקמה ושימוש עסקים משמיעי מוזיקה רועשת, כגון מועדונים וכו' האמורים לעבוד בשעות הערב המאוחרות ובלילה.
7. בעסקים מסוג בתי קפה ומסעדות תותר השמעת מוסיקת רקע שקטה בלבד. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכותלי העסק.
8. פעולות פריקה/טעינה של ספקים תבוצענה בהתאם לתקנות העירוניות.
9. חל איסור מוחלט על התקנה ושימוש במערכות כריזה, רמקולים ומגבירי קול מחוץ לכותלי בתי עסק.
10. עבור שימושי ההסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים
11. השימושים במסחר יתואמו עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.
12. מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.

4.2

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2.1

שימושים

1. גני ילדים
2. תרבות חינוך ופנאי.
3. חניה ושטחי שירות תת קרקעיים למגורים ולשימושים הציבוריים.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. בכל אחד מתאי השטח 400, 401 ייבנה מבנה בשטח עיקרי של 200 מ"ר בשתי קומות.
2. בכל תא שטח תובטח חצר פתוחה בשטח מינימלי של 175 מ"ר.
3. הקומה העליונה של המבנה תבנה בנסיגה של לפחות 3 מטר מהחזית האחורית של המבנה.
4. לא תותר פתיחת פתחים בחזיתות הפונות אל מבני המגורים אשר תבנינה במרחק קטן מ-3 מטר מגבול תא השטח.
5. הכניסה למבנה ו/או לחצר תמוקם בחזית הפונה אל רחוב הארזים
6. בחלונות הפונים אל מבני המגורים יובטח בידוד אקוסטי בהתאם לחוו"ד מפורטת של יועץ הסביבה להבטחת מניעת מטרדי רעש.
7. לא תותר הצבת ציוד אלקטרו-מכני בגגות ו/או על גבי קירות המבנה.
8. בחזית תאי שטח 400,401 אשר גובלת ברחוב הארזים תתוכנן, ככל הניתן, רצועה פנויה ורציפה ברוחב 1.5 מטר אשר תינטע בה שדרת עצים בוגרים על ידי מגישי הבקשה להיתר, באופן המשכי לשדרת העצים במגרשי המגורים.



4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ב	גגות 1. גגות המבנים יהיו שטוחים 2. לא תותר בנייה על הגג. 3. ההתייחסות לגגות המבנים תהיה כאל שטח ייצוגי. 4. גובה מעקה בנוי לא יעלה מעל הגובה המזערי הנדרש בחוק 5. מבנה פיר מעלית לא יעלה מעל גובה המעקה הבנוי. 6. שטח הגג יפותח באמצעות ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.
ג	חניה מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יבוצעו בתאי שטח 200,201,202,203,400,401 בלבד ויהיו תת-קרקעיים בלבד.



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים 1. שטחים מגוננים וטבעיים, מסלעות, קירות תומכים, קירות תוחמים. 2. מתקני ספורט ומשחקים. 3. שבילי הליכה, רחבות, מדרגות ורמפות, מאחזי יד, גדרות ומעקות בטיחות. 4. פינות מנוחה. 5. אתרי זיכרון 6. חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים בתא שטח 300. 7. מבנה גננים בתא שטח 301 הערה: בשצ"פ בתא שטח 300 יותר שימוש מגורים וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית מאושרת בחלקה 48 וזאת בתקופת המעבר שבין מועד אישור תכנית זו ועד תחילת עבודות הבניה המחייבות את פינוי הבניין. 8. בתא שטח 301 : תחנה להורדת לחץ תשתית גז בשטח 15 מ"ר 9. מתקנים להשהיית מי נגר



4.3.2	הוראות הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות הוראות לשצ"פ בתא שטח 300 : 1. השטח מיועד למעבר ציבורי וקישוריות בין שכונת בית הכרם ובין שצ"פ גן הזיכרון וכן, קישוריות ליער ירושלים. 2. הגישור המפלסי בין רחוב הארזים לשצ"פ גן הזיכרון יהיה מונגש וככל שיתאפשר ישולב בנטיעות עצים. 3. הנספח הנופי הנו מנחה בלבד. 4. תשולב במעברים תאורה סמויה. 5. יותר חיבור תת-קרקעי אחד או יותר של חניוני המגורים ממזרח וממערב לשצ"פ. בתחום החיבור התת-קרקעי יותר מעבר של מסעה בלבד ולא של מקומות חניה כלשהם. 6. בשלב מימוש התכנית יעשה מאמץ להבטיח פיתוח השצ"פ תוך גינון מירבי ופתרון נגישות
-------	--

4.3

שטח ציבורי פתוח

לטובת כלל הציבור.

7. פיתוח השצ"פ יעשה תוך מתן דגש על נטיעת עצים רבים ככל הניתן.

ב

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט: **בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו**

הוראות לשצ"פ בתא שטח 301:

1. השצ"פ יאופיין בשימור מרבי של הקיים: עצים, צמחית כיסוי, שבילים, רחבות, ריצופים, מסלעות, אתרי זיכרון, מתקני משחק וכד'.
2. השטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות מיועד להפרה בזמן עבודות הבינוי של מבני המגורים ועבודות הפיתוח של השצ"פ. שטח זה וכל שטח אחר אשר תידרש הפרתו במסגרת שלבי העבודה ישוקם עפ"י תכנון מפורט באישור עיריית ירושלים.
3. שטח השצ"פ אשר הוסב מיעוד מגורים יושלב אף הוא בתכנית הפיתוח של שצ"פ גן הזיכרון.
4. המבנה הקיים של מחסן הגננים יהרס ובמקומו תותר הקמת מבנה חדש למחסן גננים הכולל תא שרותים, מטבחון, משרד, שטח ההתארגנות לעובדים ומחסן בתיאום עם מחלקת שפ"ע ומהנדס העיר או מי מטעמו.
5. מיקום מבנה הגננים החדש בתחום השצ"פ יתואם עם מחלקת שפ"ע.
6. פיתוח השצ"פ יעשה תוך מתן דגש על נטיעת עצים רבים ככל הניתן.
7. בשלב מימוש התכנית יעשה מאמץ להבטיח פיתוח השצ"פ תוך גינון מירבי ופתרון נגישות לטובת כלל הציבור.
8. תותר הקמה של תחנה להורדת לחץ גז בשטח של 15 מ"ר בתחום השצ"פ. מיקומה הסופי של התחנה יקבע בשלב הוצאת היתר הבניה בתאום עם חברת הגז ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר. התחנה תמוקם ככל האפשר בתת הקרקע ובסמיכות למבנה הגננים המוצע בשצ"פ.

ג

חשמל

1. בתחום תא שטח 300 ימוקמו חדרי שנאים תת קרקעיים בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
2. התחום המסומן הינו עקרוני. מיקום מדויק יקבע בשלב ההיתר בהתאם לדרישות חברת החשמל.
3. לא תותר הקמה של חדרי שנאים במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
4. לחדרי השנאים תינתן אפשרות כניסה בכל שעות היממה לכלי רכב משא של חברת החשמל ולעובדיה.

4.4

דרך מוצעת

4.4.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה (1965) למעט מסילת ברזל

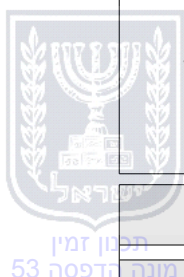
4.4.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. הרחבת רחוב הארזים תכלול נטיעת שדרת עצים לאורך הרחוב בהתאם לנספח הנופי.
2. הוראה 1 לעיל לעניין נטיעת שדרת העצים היא מחייבת אולם כמות העצים ומיקומם הסופי



4.4	דרך מוצעת
	ייקבעו לעת מתן ההיתר בתיאום עם מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	5	16	56	108	(2) 48	21464	9120	1244	3322	(1) 7778	2358	A,B,C	200	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	5	14	49.6	76	(2) 48	17815	8940	739	2460	(1) 5676	2191	D,E,F	201	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	(3)						100			0	100	2191	E	201	מסחר	ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	5	15	52.8	129	(2) 48	27328	12094	1163	4244	(1) 9827	3146	G,H,I,J	202	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	(3)						100			0	100	3146	G	202	מסחר	ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	5	14	49.6	88	(2) 48	19519	8315	1024	3012	(1) 7168	2454	K,L,M	203	מגורים	ד'
(3)	(3)	(3)	(3)	5	2	7.5			1556	1324		32	200	331	P1	400	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	5	2	7.5			1556	1324		32	200	331	P2	401	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				1	0	0			200	(4) 200						300	שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים
					1				(5) 50				50			301	שטח ציבורי פתוח	מבני תפעול תחזוקה ובקרה
					1				(6) 15			15				301	שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	200	A,B,C	1260
מגורים ד'	מגורים	201	D,E,F	876
מגורים ד'	מסחר	201	E	
מגורים ד'	מגורים	202	G,H,I,J	1488
מגורים ד'	מסחר	202	G	
מגורים ד'	מגורים	203	K,L,M	1032
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400	P1	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	P2	
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	300		
שטח ציבורי פתוח	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	301		
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	301		

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כל השטחים הכלולים במעטפת הבניין לרבות שטחי מרחבים מוגנים ושטחי חניה.
- בין תאי שטח 200,201 יותר ניווד שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שלא יעלה על 5% ובלבד שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה בעבור כל שטח, בלבד שלא תהיה סתירה בכך לגובה הבינוי המרבי ולמגבלות הקווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי.
- בין תאי שטח 202-203 יותר ניווד שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף שלא יעלה על 5% ובלבד שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה בעבור כל שטח, בלבד שלא תהיה סתירה בכך לגובה הבינוי המרבי ולמגבלות הקווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי.
- בין תאי שטח 200,201 תותר חלוקה שונה של יח"ד מהמצוין בטבלה.
- בין תאי שטח 202,203 תותר חלוקה שונה של יח"ד מהמצוין בטבלה.
- לא יותר כל ניווד שטחי שירות לשטחים עיקריים.
- לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת
- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
- 20% מסך יחידות הדיוור בכל תא שטח תהינה יחידות קטנות בהתאם להגדרות תכנית זו.
- תותר תוספת קומת חניה מעבר למצוין בטבלה ובנספח הבינוי והכל בכפוף לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח המצוין כולל 50 מ"ר לשימוש מועדון דיירים.
- (2) תכסית קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת היא 100%.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטח חדרי שנאים תת קרקעיים..

(5) שטח עבור מבנה גננים אשר יוקם במקומו של מבנה גננים קיים..

(6) שטח עבור תחנה להורדת לחץ תשתית גז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח 27240/0 "ירושלים, הר הרצל" י"פ 4923 עמוד 4946 מיום 26.09.2000 והשטח 27171/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ 4923 עמוד 4943 מיום 26.09.2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מהנל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינויים בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת הוצאת ההיתר
2. תותר הוספת קומת חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר המקומות החניה במרתפי החניה לא יעלה על הדרוש בתקן.
3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

6.3**איחוד וחלוקה**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4**ניהול מי נגר**

1. מי נגר מתחום התכנית יופנו ככל הניתן לכיוון שטחים פתוחים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי השהייתם וחלחולם במידת האפשר לתת-הקרקע.
2. התכנית תציע בתחום השצ"פ בתא שטח 301 שני מתקנים / קידוחי קרקע להשהיית הנגר העילי וזאת בתיאום עם קק"ל והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים וכחלק מתכנית הפיתוח של השצ"פ.
3. לא יחוברו צינורות מי גשם ישירות למערכת ניקוז או תיעול אלא בשפיכה חופשית אל שטחים פתוחים ציבוריים.
4. שטח מגוון במפלס רחוב הארזים ינוקז באמצעות צנרת ניקוז שרשורית אל מוצאי הניקוז.

ניהול מי נגר	6.4
5. שטחים מרוצפים במבואות למבנים ירוצפו בחומרים רגישים למים בעלי פורוזיביות גבוהה ומקדם נגר נמוך.	
שמירה על עצים בוגרים	6.5
א. לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. בשלב היתר הבניה יוגש סקר עצים לאישור מחלקת גננות. ב.הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יהיה הדבר בכפוף לאישור פקיד היערות. ג.הוראות בנוגע לעצים לכריתה: 1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם. 2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת היתר אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
תנאים למתן היתר בניה ראשון: 1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מתאי השטח למגורים (200,201,202,203) יהיה הגשת תכנית עקרונית אשר תכלול את תא השטח למגורים הסמוך לו לאישור מח' שפ"ע ומהנדס העיר. התכנית כאמור תציג את פתרון הכניסה המשותפת לחניון ותכלול תכנית פיתוח עקרונית כולל ציון שבילים ונטיעת עצים בתחום המגרשים וברצועת הנטיעה בחזית מגרשים המגורים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2. א' ס"ק 16. 2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 200 יהא תיאום תכנון מבנה הציבור בתא שטח 400 עם אגף מבני ציבור בעירייה. 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 203 יהא תיאום תכנון מבנה הציבור בתא שטח 401 עם אגף מבני ציבור בעירייה. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תא שטח יהא אישור מח' גננות לעדכון סקר העצים באותו תא שטח. 5. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הגשה ואישור מח' שפ"ע, תושי"ה ומהנדס העיר לתכנון מפורט לרח' הארזים, צומת הארזים-איש שלום וצומת הארזים-רחל המשוררת. התכנון לפיתוח רח' הארזים יכלול בין היתר מקומות חניה ברחוב ונטיעת עצים. שלביות ביצוע לתכנון זה תקבע כך שימומש במקביל לכל תא שטח בתחום התכנית. 6. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים בתאי שטח 300,301 לאישור מהנדס העיר ומחלקת שפ"ע. תכנית זו תכלול, בין היתר, התייחסות להריסת מבנה הגננים הקיים ובניית מבנה חדש במקומו, לשיקום הכניסה למעבר התת קרקעי הקיים תחת דרך איש שלום לכיוון יער ירושלים ולחובת ריבוי נטיעות בתחום השצ"פים. 7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מתאי השטח 200-201 יהיה רישום זיקת הנאה למעבר	

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- רכב דרך הכניסה המשותפת לטובת בעלי הזכויות בשני תאי השטח.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מתאי השטח 202-203 יהיה רישום זיקת הנאה למעבר רכב דרך הכניסה המשותפת לטובת בעלי הזכויות בשני תאי השטח.
9. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים הרבות איכות האוויר הצפויה למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
10. אישור חברת הגיחון וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר מתן פתרון אספקת המים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ והכנת חדרים יעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
11. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה בחינת השפעה של מתקנים הנדסיים, במידה ויהיו, בחלקה 180 מצפון-מזרח לגבול התכנית.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בניה יהא:
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מחלקת גננות הכוללת מיקום העצים לשימור, ערוגות / הגנות לעצים המיועדים לשימור, מיקום מיועד להעתקת עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חלופית.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
4. ליווי ופיקוח עבודות הבניה על ידי אגרונום.
5. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור גגות כל המבנים אשר תכלול
- א. סידור כל הציוד הטכניים אשר יוצבו על הגגות ובכלל זאת דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א.א וכי'
- ב. ציון גמר הגג בכל המשטחים.
- ג. ציון אמצעי וגופי תאורה במידה ומבוקשים.
6. הכנת נספח אקוסטי עפ"י מסמך המתודולוגיה לתכנון כבישים (5.2011) אשר יוגש ויאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש כהגנה מפני רעש מכבישים, ייקבע בהתאם לתכנון המפורט של הבניינים עפ"י תכנית כבישים ותחזיות תנועה עדכניות. בשלב היתרי הבנייה תיערך בדיקה אקוסטית מפורטת כדי לבדוק את מפלס הרעש החזוי ביחס לקריטריונים. על בסיס בדיקה זו, ייקבע שיעור החריגה מעל הקריטריון ובהתאם לכך, הצורך במיגון דירתי ופרטי המיגון האקוסטי הנדרשים לאותו פתח. המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לדרישות הוועדה הבינמשרדית לרעש מכבישים.
7. עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.
8. תנאי למתן היתר בניה/הריסה יהיה הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
9. חוו"ד אקוסטית ותכנית מפורטת להפחתת רעש מהמערכות המכניות של בתי העסק ושל החניון לרמות המותרות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
10. הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בהתאם למופיע בנספח התנועה לרבות תכנון הרחבתן וסידורי התנועה בהן להנחת דעת מהנדס הוועדה או מי מטעמו ואישור אגף תושי"ה לתכנית, אשר תכלול את הכניסות והיציאות אל ומהחניונים המוצעים.
11. תאום עם מחלקת תברואה לשיטת פינוי האשפה מהמתחם ומיקום חדרי האשפה. חדרי האשפה יכללו עגלות אשפה רטובה ויבשה ויותקנו בהם אמצעי מים, ביוב אוורור ותאורה. התיאום יכלול גם איתור מקומות להנחת מתקנים למחזור.
12. אישור חברת הגיחון וכן תאום עם מחלקת המים בחברת גיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בן היתר בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ והכנת חדר/ים ייעודי/ים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
13. ביצוע עבודות העתקה של מתקני וצנרת מים בתחום העבודה.
14. לא יינתן היתר בניה/ חפירה/ פיתוח ללא אישור מורשה נגישות.
15. הגשת תכנית חניה מפורטת למגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות.
16. אישור מתקני אשפה ושיטות פינוי, כולל מתקני מיחזור, בהתאם לדרישות מהנדס העיר, ותיאום עם מח' לאיכו"ס בעירייה לענין צמצום מטרדי בניה והבטחת השמירה על שטח השצ"פ הגובל בעת העבודות.
17. תנאי למתן היתר בניה/חפירה יהיה הצגת תכנית הנדסית למיתון והשהיית מי הנגר ו/או להחדרתם לתת-הקרקע באמצעות מתקני השהיית מים בתחום השצ"פ כאמור בסעיף 6.4 ובליוי נספח הידרולוגי בתיאום עם קק"ל ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
18. תיאום הפתרונות למיתון הרוחות מול המחלקה לאיכות הסביבה.
19. תנאי למתן היתר בניה בכל בניין יהיה אישור בכתב מאת חברת החשמל מחוז ירושלים.
20. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לענין תכנון השצ"פ, תוך התייחסות לקיימות ולהשפעות הצללה.
21. קביעת תוואי צנרת מתחנת הפחתת לחץ גז למגרשי המגורים, בתיאום עם חב' חלוקת הגז ומהנדס העיר.

6.8

הריסות ופינויים

- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.9

הנחיות מיוחדות

- למרות האמור בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע":
1. ניתן יהיה לבצע התכנית בהינף אחד או בשינוי סדר הופעתם של השלבים המצוינים או בצירוף שלבים שונים, וזאת ככל שאין בכך סתירה להוראות סעיף 7.1 שלבי ביצוע, לרבות תיאור השלב והתנייה.
2. תותר בניית מבנים חדשים בתא שטח לפני הריסת המבנים הקיימים באותו התא (הליך בינוי-פינוי-בינוי).

6.10

תנאים למתן תעודת גמר

1. תנאי למתן תעודת גמר למעל מ 50% מיח"ד בתא שטח 200 יהא קבלת טופס 4 למבנה הציבור בתא שטח 400.
2. תנאי למתן תעודת גמר למעל מ 50% מיח"ד בתא שטח 203 יהא קבלת טופס 4 למבנה הציבור בתא שטח 401.
3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הבטחת גמר פיתוח שטח השצ"פ.
4. תנאי למתן תעודת גמר יהא נטיעת העצים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א' ס"ק 16

6.11

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. גובה התכנית המאושר על ידי משרד הביטחון הוא 836 מעל פני הים.
2. הגובה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או להקמת המבנים, תוגש בקשה נפרדת לאישור הכוללת סימון העגורן ו/או המנוף בהתאם לת"י 5139 לאישור מחלקת התשתית והפריסה באגף התכנון.
4. שבועיים לפני תחילת עבודות הבניה יש לשלוח הודעת הקמה לפקס 03-60659954 או לכתובת דואר אלקטרוני air21@idf.gov.il יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866.

6.12

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה חדש בתחום התכנית יהיה הסדרת צומת הארזים / איש שלום, בהתאם לתכניות הסדרי התנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת, ולפי עקרונות התכנון המוצע בנספח התנועה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנים בחלקה 29, 50 והשביל בחלקה 51 ובניית מבנים A,B,C בתא שטח 200 ובניין P1 בתא שטח 400	תנאים למתן תעודת גמר למעל 50% מיחידות המגורים בתא שטח 200 יהיו: 1. קבלת תעודת גמר למבנה P1 2. השלמת הרחבת ופיתוח קטע רחוב הארזים הגובל בתא השטח בהתאם לעקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה ובנספח הנוף ובכלל זאת נטיעת שדרת העצים לאורך הרחוב וברצועת הנטיעה בחזית רחוב הארזים בתחום מגרשי המגורים. 3. השלמת שיקום השטח המופר בתא שטח 301 בקטע הגובל בתא השטח.
2	הריסת מבנה בחלקה 27 והמעבר הציבורי בחלקה 49 ובניית מבנים D,E,F בתא שטח 201	תנאים למתן תעודת גמר למבנים בתא שטח 201 יהיו: 1. השלמת הרחבת ופיתוח קטע רחוב הארזים הגובל בתא השטח בהתאם לעקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה ובנספח הנוף ובכלל

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		זאת נטיעת שדרת העצים לאורך הרחוב וברצועת הנטיעה בחזית רחוב הארזים בתחום מגרשי המגורים. 2. השלמת שיקום השטח המופר בתא שטח 301 בקטע הגובל בתא השטח.
3	הריסת מבנה בחלקה 48 ומעבר ציבורי בחלקה 52 חלק ממעבר ציבורי בחלקה 49 ובניית מבנים I,J,G,H בתא שטח 202	תנאים למתן תעודת גמר שבתא שטח 202 יהיו: 1. השלמת פיתוח שצ"פ תא שטח 300 ובכלל זאת חיבורו המלא לשצ"פ בתא שטח 301. 2. השלמת הרחבת ופיתוח קטע רחוב הארזים הגובל בתא השטח בהתאם לעקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה ובנספח הנוף ובכלל זאת נטיעת שדרת העצים לאורך הרחוב וברצועת הנטיעה בחזית רחוב הארזים בתחום מגרשי המגורים. 3. השלמת שיקום השטח המופר בתא שטח 301 בקטע הגובל בתא השטח.
4	הריסת מבנה בחלקה 45 ובניית מבנים M,L,K בתא שטח 203 ומבנה P2 בתא שטח 401	תנאים למתן תעודת גמר למעל 50% מיחידות המגורים בתא שטח 203 יהיו: 1. קבלת תעודת גמר למבנה P2. 2. השלמת הרחבת ופיתוח קטע רחוב הארזים הגובל בתא השטח בהתאם לעקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה ובנספח הנוף ובכלל זאת נטיעת שדרת העצים לאורך הרחוב וברצועת הנטיעה בחזית רחוב הארזים בתחום מגרשי המגורים. 3. השלמת שיקום השטח המופר בתא שטח 301 בקטע הגובל בתא השטח.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הוא 15 שנים מיום אישורה