

דברי הסבר לתכנית מס' 11085**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

תכנית זו מציעה 1531 יחיד בשטח המנהל.

- א. הליך התכנון המתחשב במצב הקיים בשכונת רמת שלמה, היפוז מבני הציבור בתכנית 11085 מתייחס להשלמות המתחייבות מחוסרים ממבני ציבור וחינוך מצב הקיים והבינוי המוצע מתייחס לשילוב עם הבינוי הקיים והטופוגרפיה בשטח.
- הצפיפות המוצעת דומה למצב הקיים ונעשה כל מאמץ תכנוני למנוע הסתרות, שמירת שבילים ירוקים ומערכות תשתית ופיתוח מערך שטחים פתוחים איכותיים.
- ב. עייל תכנון שטחים פתוחים איכותיים נשמר הקשר עם השכונה הקיימת בכך שנוצרו מעברים ירוקים הנותנים פתרון בין החדש לקיים.
- ג. בהליך התכנוני מיקום המבנים מתחשב בעיר הקיים בכך שהבניה נבנתה לאורך המזרח העליון עם חדירות מינימליות לשטח היער.
- ד. עייל בניה בחלק העליון של המזרח ושמירה מקסימלית על היער הקיים ונוצה הוצץ וטבעי בין מבני המגורים, מוסדות הציבור לכביש 9, ולכביש 4 ובכך הפחתת המטרד הסביבתי לשכונה.
- ה. בהתחשב בטופוגרפיה, תשתיות, כבישים קיימים, שטחים פתוחים וכו', מוקמו היעודים השונים כגון:
- מגורים** – בתכנון השכונה הושם דגש בנושא החיבור בין השכונה הקיימת להרחבות בניה, שיצור המשפיות אחידה לשכונה, הן במישור נגישות להולכי רגל, תחבורה ומראה חזותי. תכנון המבנים החדשים כדוגמת המצב הקיים מבחינת גובה, מסה, מס' יחיד.
- בחלק המזרחי בשכונה החדשה שולבו מס' מבנים בני 8 קומות, מבנים אלו יושבים על הטופוגרפיה בנקודה הגבוהה ונותנים אוריינטציה לשכונה.
- שילוב המבנים בשיפועי הטופוגרפיה נבנו כמבנים מדוהגים בכדי שלא יוצרו מסתור ינופי למבנים הקיימים ובכך ניתן מענה להפחתת המסה ושילובו במרקם הסביבתי. תכנון זה נותן מראה אחיד לשכונה לנכנסים לעיר מכיוון כביש בגין צפון ומזויות שונות בעיר.
- מבני ציבור** – שצ"פ – פריסת מבני הציבור, חינוך ומוסדות, שטחי שצ"פ מוקמו כך שיינתן מענה לחוסרים הקיימים בשכונה, המבנים מוקמו בשטחים מתונים (כפלישניתן) למתן מענה והן מבחינת הצרות למשחקים, הפחתת עלויות פיתוח ונגישות לדיירי השכונה.
- גודל המגרשים** – הינם פועל יוצא של הפרוגרמה בהתחשב בצרפים אשר ייבנו במגרשים השונים ובהתאם להנחיות מחלקת תכנון העיר אשר מגדירה שטחים מינימליים למבני ציבור.
- שטח מגרש למבנה מגורים 1:5-1 דונם.
- שטח מגרש למבנה ציבור קטנים בין 1-6 דונם.
- שטח מבני ציבור הכוללים בי"ס בין 10-24 דונם.
- השטחים המסחריים** – מוקעים לכלל השכונה ולא ניתנו הנחיות מחייבות לגבי השימושים המותרים. מיקום המסחר יהיה בשילוב של מגורים ומסחר בקומת הקרקע.

רקע: תכנוני לתכנית

שכונת רמת שלמה ממוקמת בצפון לירושלים מזהחית לשכונת רמות, ובסמיכות לכביש מס' 4 צפון המהווה ציר כניסה משמעותי לעיר, התכנית החלה כיום – 1973. בי. השכונה מסופחה לכביש מס' 9 אשר חשיבותו בקשרים בין מזרח ומערב העיר. בשכונה 2,200 יחידים ו-16,000 תושבים. מגמת ההחברת השכונה באה כחלק ממגמות דומות נוספות בשכונות ירושלים בפדי ליעל השימוש הקרקעי וניצול מרבי של יעילות הקרקע בעיר. בשכונת רמת שלמה נמצאו שטחים הניתנים לפיתוח לשכונת מגורים ומוסדות ציבור בצורה שתאפשר ותוספת משמעותית של יחידים, על בסיס תשתיות קיימות, מערכות ציבוריות ושכונתיות קיימות ומוסדות קהילה.

פרטים ומשמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

אין בניה קיימת בפועל בשטח הקו הפחול.
פרט למס' תאי שטח שבהם יש בנייה בלתי חוקית: (ראה תשהיט)

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע וועמדות בעלי הקרקע:

- בעלי הקרקע:
- מינהל מקרקעי ישראל
- עיריית ירושלים

שם מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל

שם האדריכל: אלי רכס

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת שכונת רמת שלמה, מתחמי מגורים דרומי ומערבי.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
11085	מספר התוכנית	
561.222 דונם בקרוב.	1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
01.04.13	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן.	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימד	

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 - קואורדינאטה X 220,750
 - קואורדינאטה Y 635,500
- 1.5.2 תאור מקום התכנית חלה דרום-מערבית לשכונת רמת שלמה. צפונית לכביש 9 ומזרחית לכביש 443.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית ירושלים
 - התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
 - שכונה רמת שלמה
 - רחוב אין
 - מספר בית אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30546	לא מוסדר	חלק מהגוש		26,37, 16,17,18,20,21,22, 465, 462, 5
30561	לא מוסדר	חלק מהגוש	7, 6, 2	
30562	לא מוסדר	חלק מהגוש	70, 19	
30564	לא מוסדר	חלק מהגוש	52, 51, 50, 49	4, 2
30565	לא מוסדר	חלק מהגוש	22, 10	13, 3
30566	לא מוסדר	חלק מהגוש	5, 6, 44, 48, 52	47
30616	מוסדר	חלק מהגוש	73, 70, 68, 66, 56, 7, 89, 83, 81, 78, 75, 76	86, 84, 62, 29, 27
31270	לא מוסדר	חלק מהגוש		1, 2
31351	לא מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי
1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות: ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
במ/1973 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית במ / 1973 ב' ממשיכות לחול.	4093	18.03.1993
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62 לירושלים.	687	16.07.1959
5022 מעלית	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית המעליות. הוראות תוכנית המעליות תחולה על תכנית זו.	4393	22.03.1996
5166 / ב תקן חניה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית החניה. הוראות תוכנית החניה תחולה על תכנית זו.	6052	21.01.2010
מק/ 7776	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית מק / 7776.	4788	26.07.1999
7776 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7776 א' ממשיכות לחול.	5337	31.10.2004

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	01.04.13	-	24	-	מחייב	הוראות התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	01.04.13	1	-	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	01.04.13	1	-	1: 2500	מחייב	נספח מס' 1 גיליון מס' 1: תכנית כללית
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	01.04.13	1	-	1: 2500	מחייב	נספח מס' 1 גיליון מס' 2: איחוד וחלוקה מחדש
-	ועדה מחוזית	אלי רכס	01.04.13	5	-	1: 500 / 1: 1250	מנחה * חלקית	נספח מס' 1 גיליון מס' 3-7: נספחי בינוי וחתכים
-	ועדה מחוזית	גיא לצינסקי אברהם	01.04.13	3	-	1: 2500 / 1: 1250	מנחה	נספח מס' 2 גיליון מס' 1-3: תנועה וחניה
-	ועדה מחוזית	רע"מ	01.04.13	2	-	1: 1250	מנחה	נספח מס' 3 גיליון מס' 1-2: דרכים
-	ועדה מחוזית	איזי בלנק	01.04.13	12	-	1: 1250 / 1: 2500 1: 500 /	מנחה	נספח מס' 4 גיליון מס' 1-12: תכניות נוף פיתוח, חתכים ופרטים שימור והעתקת עצים וצמחים
-	ועדה מחוזית	מרשל הנדסה	01.04.13	4	-	1: 1250	מנחה	נספח מס' 5 גיליון מס' 1-4: תברואה-ביובאים
-	ועדה מחוזית	רשות העתיקות	01.05.2011	1	35	-	מנחה	נספח מס' 6: סקר ארכיאולוגי רשות העתיקות מס' 20185
-	ועדה מחוזית	תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	01.04.13	31	חוברת אקוסטית-30 עמ' חוברת סביבתית-125 עמ'	-	מנחה	נספח מס' 7: חו"ד אקוסטית חו"ד סביבתית
-	ועדה מחוזית	לבי נטיף	01.04.13	3	23	1: 12,500/1: 4000	מנחה	נספח מס' 8: נספח ניהול מי נגר עילי
-	ועדה מחוזית	ד"ר רון פרומקין – יועץ אקולוגי	01.04.13	1	22	1: 5000	מנחה	נספח מס' 9: נספח ערכי טבע

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.

* התכנית מחייבת לנושא: מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים, שטחי בנייה מירביים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	טלוארי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	עמליה אברמוביץ	-	-	מנהל מקרקעי ישראל	יפו 216 בית שערי העיר, ירושלים	02-5318888	-	---	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	טלוארי	פקס	דוא"ל
בעלים	עמליה אברמוביץ	-	-	מנהל מקרקעי ישראל	יפו 216 בית שערי העיר, ירושלים	02-5318888	-	----	---
בעלים	קובי סדן	-	-	עיריית ירושלים מחלקת נכסים	כיכר ספרא 1 ירושלים	02-6297777	-	----	---

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו להבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	טלוארי	פקס	דוא"ל
מדריכל	אלי רכס	ת.ז. 005762216	21848	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ ח.פ. 513631002	האומן 9 ירושלים 93420	6790144-02	054-4420353	02-6789818	office@reches.org.il
מודד	דוד קופרמן	ת.ז. 774885-8	395	דוד קופרמן	בעל השאילתות 4 א תל אביב	5614421-03	-	5623856-03	dotan_ku@netvision.net.il
תנועה וחניה	אברהם גיאליצ'נסקי	ת.ז. 012078473	05544	-	שמאל הנגיד 17 ים	6248794-02	5295639-050	6248794-02	agtrafic@netvision.net.il
דרכים	רע"מ	-	20616	ח.פ. 540121779	כנפי נשרים 24 ב גבעת שאול ים	6529944-02	-	6529945-02	office@rameng.net
אדריכל נוף	איו"ב בלנק	ת.ז. 054233887	35993	ח.פ. 512543018	כנרת 13 בני ברק	6160016-03	6307960-054	5799961-03	michael@blankland.org
תברואה	מרשל הנדסה דורון רגב	ת.ז. 059031138	49533	ח.פ. 513036982	גבעת שאול 40 ירושלים	6513391-02	-	6513398-02	Ma23@marshal-eng.co.il
יועץ אקוסטי וסביבתי	ד"ר יוסי סוקר	ת.ז. 050065945	-	תופ יועצים והנדסה בע"מ	רחוב יפו 210 ירושלים	5002255-02	-	5002255-02	topcons@netvision.net.il
יועץ ניקוז	לביא נטיף (אמנון)	ת.ז. 029538972	-	ח.פ. 510838170	השקמה 3 אזור	03-5584505	050-5904106	03-5584524	boaz@Lavi-natif.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת שכונת מגורים קיימת ע"י תוספת 1,531 יח"ד, מבני ציבור, מוסדות, שצ"פים ותשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי מערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - שינוי יעוד משטח לשמורת טבע ל: מגורים ג', מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לדת, מתקנים הנדסיים, דרך מוצעת או הרחבת דרך, דרך ג/או טיפול נופי, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים.
 - שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
 - שינוי ייעוד משטח למוסד למגורים ג'.
 - שינויי ייעוד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
 - שינוי יעוד מדרך או עיצוב נופי לדרך מוצעת.
 - שינוי יעוד ממרכז תחבורה לתחנת תחבורה ציבורית.
- ב. קביעת הוראות לשימוש חזית מסחרית, זיקת הנאה למעבר ברכב.
- ג. קביעת בינוי להקמת בנייני מגורים חדשים, בנייני ציבור, מוסדות ומסחר, מתקנים הנדסיים בשטח התכנית, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- ד. קביעת מספר הקומות המירבי, קווי בניין מירביים, שטחי הבנייה המירביים וגובה הבניה המירבי לכל מתחם המיועד לבניה בשטח התכנית.
- ה. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל- 1,531 יח"ד.
- ו. קביעת השימושים המותרים בכל ייעודי הקרקע.
- ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע.
- ח. קביעת הנחיות ניקוז מחייבות בתאום עם יועץ הניקוז.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- י. קביעת הוראות לחלוקה תכנונית.
- יא. קביעת הוראות סביבתיות.
- יב. יישום תקנות ותקני הנגישות לאנשים עם מוגבלויות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שיטת התוכנית 561.222 דונם בקירוב

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+157,141	+157,141	-	מ"ר מגורים	מגורים
		1531	+1531	-	מס' יה"ד	
		+2000	+2000			מסחר
		108,383	108,383	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		7,700	+7,700	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לדת

3. טבלת ייעוץ קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים								תאי שטח	יעוד
עתיקות ואתר ארכיאולוגי	אתר עתיקות / אתר היסטורי	שטח עתיקות הסטורי לשימור	דרך לביטול	חזית מסחרית	הריסה	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש	זיקת הנאה למעבר ברכב		
						6,8		6,8	מגורים ד'
33B		33B		20, 15, 30, 24	14	5,7-26, 28-32, A33, B33		5,7-26,28-32, B33, A33	מגורים ג'
						500-506		500-506	מתקנים הנדסיים
201	201		208		214, 203	200-221	219	200-222	מבנים ומוסדות ציבור
			301			301,302		301,302	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	401		416		413	400-410, 412-433	,406, 413, 415, 418, 409, 419, 421, 425, 426, 432, 451, 450	400-410, 412-433	שטח ציבורי פתוח
450	450					450-451		450,451	שטחים פתוחים
					604	601-605		601-605	דרך מוצעת/ הרחבת דרך
						650-656		650-656	דרך ואו טיפול נופי
						700-705		700-705	דרך מאושרת
						800		800	תחנת תחבורה ציבורית

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

4 ייעודי קרקע ושימושים	
4.1 מגורים ג'	
4.1.1 שימושים	מגורים
מסחר בקומות הקרקע בתאי השטח המסומנים ב"חזית מסחרית".	
4.1.2 הוראות	חזית מסחרית:
א. לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבניין, אלא, בהתאם להוראות חוק התש"מ - 1980.	
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מראש ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירושלים.	
4.2 מגורים ד'	
4.2.1 שימושים	מגורים
4.2.2 הוראות	
4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2 הוראות	
4.4 שם ייעוד: דרך מוצעת או הרחבת דרך	
4.4.1 שימושים	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2 הוראות	
4.5 שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי	
4.5.1 שימושים	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל. ב. פיתוח נופי ג. תשתיות
4.5.2 הוראות	

- א. ביצוע העיצוב הנופי יהיה בהתאם לנספח הנופי, נספח מס' 4, ויכלול תכנון אשר יבטיח את שיקום הנוף.
- ב. יותר ביצוע והרחבת דרך ו/או הקמת מבנים הנדסיים לדרכים בתנאי שאינם עומדים בסתירה למערכת הדרכים המוצגת בתשריט.

4:6 מבנים ומוסדות ציבור

4.6:1 שימושים

כל השימושים הציבוריים המותרים עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה.

4:6:2 הוראות

א. השימושים שיותרו בתאי שטח:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 200-חינוך ומיוחד + 3 גנים | 211- תיכון בנות + גני |
| 201- ביי"ס יסודי לבנות + שלוחת מתנ"ס | 212- מעונות |
| 202/203- מעונות | 213- מקווה + טיפת חלב + גן ילדים |
| 204- ביי"ס תיכון לבנות + גנים | 214- ביי"ס יסודי + מעונות |
| 205- גני ילדים + ביי"כ | 215- מקווה גברים + בית כנסת |
| 206- גני ילדים + ביי"כ | 216- שירותי הווחה + שלוחת מתנ"ס |
| 207- ישיבה + ביי"כ | 217- גני + בית כנסת |
| 208- ת"ת, ביי"כ, גני | 218- גני + בית כנסת |
| 209- ביי"ס יסודי + מעונות | 219- ת"ת + ישיבה צעירה + גני + ביי"כ |
| 210- ת"ת, ביי"כ | 220- ביי"כ |
| | 221, 222- ביי"כ |

ב. בסמכות הוועדה המקומית בהליך של היתר לשנות את השימושים המיועדים למבני ציבור בהתאם לצרכים העירוניים מעת לעת. למעט מגרשים 216 ו 204.

ג. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 גיליונות מס' 2-7, ובתחום יקווי הבניין המסומנים בתשריט.

ד. גובה הבניה ומפלס ב- 0.00 ± יהיה כמצוין בנספח מס' 1 גיליונות מס' 2-7.

ה. תותר יסטיה של עד 1.5 ± מהמפלס 0.00 ± כאמור, לעת מתן היתרי בניה בשטח.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

ז. תותר הקמת חדרי שניאים בתיאום עם אגף מבני ציבור ותח"י בהתאם לצורך. תיאום עם תח"י יעשה בשלב היתר הבניה לאותו מגרש.

ח. סימון "זיקת הנאה לרכב" מיועד לגישה לדרך הביוב ו/או פריקת וטעינת נוסעים במוסדות הציבור.

4:7 מבנים ומוסדות ציבור לה

4.7:1 שימושים

ישיבה, מדרשה, למורות, חטיבת על לבנות.

4.7:2 הוראות

- א. השימושים שיוותרו בתאי שטח: 301- שתי ישיבות ומוסד, 302- ישיבה אחת ומוסד.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית בהליך של היתר לשנות את השימושים המיועדים למוסד בהתאם לצרכים העירוניים ומעת לעת.
- ג. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1. גיליונות מס' 2-7.
- ד. גובה הבניה המינימומלס ה- $0:00 \pm$ בכל בנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1 גיליונות מס' 2-7. תותר סטייה של עד $1:5 \pm$ מהמפלס כאמור, לעת מתן היתר בניה בשטח.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכניות בינוי ופיתוח.
- ו. תותר הקמת חדרי שנאים בתיאום עם אגף מבני ציבור ופח"י בהתאם לצורך. תיאום עם פח"י יעשה בשלב היתר הבניה לאותו מגרש.

4.8 תחנת תחבורה ציבורית

4.8.1 שימושים

מסוף אוטובוסים, חניה, שירותי ניקיון ורחיצה, מבנה משרדי לצורך תפעול החניון.

4.8.2 הוראות

- א. לא תותר חניה לילית בשטח מסוף האוטובוסים.
- ב. ינתנו שירותי רחיצה חיצוני ופנימי לאוטובוס.
- ג. תנאי לקבלת היתר הוא ביצוע הטיפול הנופי בהתאם לנספח מס' 4 על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ד. בשטח זה לבנה מבנה משרדי ("ביתן נהגים"), בן קומה אחת בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לעת מתן היתר בניה בשטח.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכניות בינוי ופיתוח.

4.9 שטח ציבורי פתוח

4.9.1 שימושים

מתקני משחקים, מגרשי משחקים, גינות ונוטעות, מעבר להולכי רגל, פינות ישיבה, מרכזים לחלוקת דואר (משולבים בקירות תמך), מבנה לשירותים ציבוריים, מחסן לשימוש מחלקת הגנת בעיריית ירושלים. כמו כן תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.

תא שטח 418: מצפור.

4.9.1 הוראות

- א. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיסית מהשטחים הפרטיים שבתכנית הגובלים בהם באמצעות קירות / גדרות, כפי שיקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.
- ב. תכנון הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים בהתאם לנספח 4.

- ג. בתחום תא שטח 418 ייבנה מצפור. הפתרון התכנוני יהיה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ד. "זיקת מעבר לרכב" בתא שטח 413, 417 תקבע באופן המבטיח גישה לדירות במפלס התחתון של מגרשים 11, 12, 14, 15 בשכונה הקלימת.
- ה. השטחים הציבוריים יפותחו וליבנו באופן שתתאפשר נגישות נכים באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ככל שניתן ובמידת צורך חניות נכים.
- ו. תכנון הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים ייעשה בהתאם לנספח 9.
- ז. שלבי פיתוח השצ"פים יהיה בתאום עם המיגרשים הצמודים.
- ח. תתור גישה למערכות התשתית לצורך טיפול ואחזקה.
- ט. דרכי השירות יפותחו באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל ורכב תפעולות אחזקה.
- י. השטחים לשצפיים יטופלו עפ"י הנחיות נספח הניקוז מפורט. תוך מתן דגש לנושא בניית מתקני ניקוז לתפיסה, אצירה ושימור מי נגר עלי.
- יא. יש להפיק את תוכנית הניקוז המפורטת באישור רשות ניקוז שוקק – לפי שכתנאי לאישור תוכנית פיתוח או מתן היתרים וזאת על מנת להבטיח התאמת התוכנית לנספח ניקוז זה.

4.10 שטחים פתוחים

4.10.1 שימושים

נטיעות, גינון, דרכי שירות, העברת מערכות תשתית.

4.10.2 הוראות

1. לעת מתן היתר ראשון לתכנית יתואם תכנון ודרישות מח' שיפור פני העירייה בעיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מח' גננות הפוללת מיקום העצים לשימור, מיקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם, פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לנספחים 4-9.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במח' גננות כפי שיקבע לעת היתר בניה לשימור העצים, העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, הכל באחריות היזם ובהתאם לנספחים 4-9.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע עבודות בלינוי ופיקוח אגרונום מקצועי שאושר ע"י מח' הגננות ויגיש לאישור מח' הגננות נספח עצים וטבלת עצים לשימור/העתקה או עקירה שיבטיחו שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות העתקות העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לנספחים 4-9.
5. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק. במחלקת גננות.
6. הוראות שימור עצים: הפיקה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף גזעי העצים.
7. יועתקו כל העצים שניתן להעתיקם עפ"י חוות דעת האגרונום, המצויים בתחום בינוי.

8. סימון ההענקות, סוגי ההענקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, עפ"י מפרטים וגנניים מקובלים וולפי קביעת האגרונום. העצים מועתקים וטופלו ויתוחזקו ע"י היוזם ו/או מגיש ההיתר.
9. מחלקת הגנות תבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אפלוס של כל מגרש בנפרד.
10. בשטחים המיוערים יותר טיפול יערני הכולל נטיעת עצים טיפוחם וכריתתם, פיתוח שבילים והדרכים, פינות לשלפה ותשתיות הנדסיות, לעניין שימור העתקה וכריתת עצים, כמו גם שימור והעתקת גאופיטים, ראה נספח מס' 9 ונספח מס' 4 גיליונות 9,10.
11. השטחים יטופלו עפ"י הנחיות נספח הניקוז מפורט תוך מתן הגשילונגשא בניית מתקני ניקוז לתפיסה, אצירה ושימור מי נגר עלי.
12. מבלי לגרוע מהוראות כל דין יהיו השימושים והפעולות הבאים וטעונים תיאום עם עיריית ירושלים: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיקה, דרפי יער, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט ונופש, משחקים ושירותים, שילוט ופיסול.
בשטח המיוער יותר פעולות למניעת דליקות, לרבות פריצת הדרכים, הדרכים גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים לאתראי מפני שהיפות ותחנות כיבוי, בפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט למניעת דליקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הפבאות ועם עיריית ירושלים.
ביצוע פסי הפרדה ותנהיבהכנת תופנית פיתוח נופית, שתמנע נזקי נוף לרצועת הפרדה ויבוצע עפ"י עיריית ירושלים בלבד ו/או יתוכנן ע"י עיריית ירושלים בלבד.
תותר פריצת דרך שרות לביוב בלבד, תוך הצמדות לתוואי קרקע טבעית קיימת. במקום בו תופרע הקרקע הקיימת כתוצאה מפריצת דרך זו יבוצע שיקום נופי ע"י יצוב מדרונות במילוני עפר, מסלעות, שזרוע צמחי בר, שתילת שיחים מקומיים ונטיעת עצים מתאימים, הכל בפיקוח עיריית ירושלים.
13. בניה: בתניוני יער תותר הקמת מקום תצפית ו/או אתרי הנצחה בהתאם להיתר בניה מכוח תופנית זו ועל סמך תוכנית בינוי.
14. שילוט: יעשה ממתפת מאבן ויבוצע ו/או יתוכנן ע"י עיריית ירושלים.
15. תותר נטיעת עצים (מחטניים, רחבי עלים ושיחים) וכן עבודות הכנת שטח לרבות: חריש, תיקוח דנלי ומכני, הכשרת השטח ועבודות שימור הקרקע.
16. יותרו העבודות לתחזוקת היער – גיזום, דילול, כריתה וכד'.

4.11 מתקן הנדסי

4.11.1 שימושים

תאי שטח מס. 500-505 : תחנות שנאים.
תאי שטח מס. 506 : שטח הנדסי להספקת מים (מקטין לחץ).

4.11.2 הוראות

- א. לא יותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, פרט לעמוד חשמל מתח גבוה וזאת לצורך העתקת רשת קיימת במתחם.
- ב. חדר הטהנספורמציה יופרד פיסית מהשטח הפתוח. הציבורי הגובל בו באמצעות קירות אבן, ויבנה מאבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- ג. תשתיות קיימות : במידה ובמתחם יתגלו תשתיות חשמל קיימות של חברת החשמל, יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכדו') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומהאש"במח' מסחרית של חח"י, מחוז י-ם.
- ד. תיאום תכנון חדרי השנאים יעשה מול אדריכל חח"י ע"ם מפרט של ח"ח; וזאת בטרם השלמת התכנון המפורט. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום ואישור חברת החשמל מחוז י-ם.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ו. תיאום תכנון חדר מקטין לחץ בתא שטח 506 יעשה עם הג'ח"ו.

תוכנית מסי 11085

5	5	5	5	3	6	22.0	45%	21.4	58	381%	10300	2980	720	1320	5280	2709	6	מגורים ד'
5	5	5	5	2	8	25.2	45%	24.0	30	477%	5366	1500	-	755	3111	1251	8	מגורים ד'
									88		15666	4480	720	2075	8391			סה"כ מגורים ד'
									1531		275353	81651	21994	34561	137147			סה"כ

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
										51%	1950	-	-	450	1500	3744	200	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3	5	+20.0	50%	-	-	200%	11522	-	-	3000	8522	5761	201	
24	5	5	5	0	3	+12.0	50%	-	-	130%	1500	-	-	300	1200	1152	202	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	126%	1500	-	-	300	1200	1190	203	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	200%	18014	-	-	4157	13857	9007	204	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	64%	1110	-	-	260	850	1737	205	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	76%	1110	-	-	260	850	1444	206	
5	5	5	5	2	3	+12.0	50%	-	-	200%	17376	-	-	4010	13366	8688	207	
5	5	5	5	2	3	+12.0	50%	-	-	200%	15194	-	-	3506	11688	7597	208	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	200%	15676	-	-	3618	12058	7838	209	
5	5	5	5	1	4	+12.0	50%	-	-	200%	15884	-	-	3249	12635	7942	210	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	40%	1690	-	-	390	1300	4221	211	
5	5	5	5	0	5	+16.0	50%	-	-	44%	1690	-	-	390	1300	3773	212	
5	5	5	5	0	5	+16.0	50%	-	-	100%	1692	-	-	340	1352	1352	213	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	200%	13218	-	-	3050	10168	6609	214	
5	5	5	5	1	3	+12.0	50%	-	-	166%	845	-	-	195	650	508	215	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	99%	1350	-	-	350	1000	1363	216	
5	5	5	5	1	3	+12.0	50%	-	-	76%	1350	-	-	350	1000	1754	217	
5	5	5	5	3	3	+12.0	50%	-	-	111%	1110	-	-	260	850	1000	218	
5	5	5	5	1	5	+20.0	50%	-	-	200%	22372	-	-	5163	17209	11186	219	
5	5	5	5	1	5	+20.0	50%	-	-	113%	1950	-	-	450	1500	1711	220	
5	5	5	5	2	2	-9.0	50%	-	-	63%	1110	-	-	260	850	1736	221	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140191	-	-	31808	108383	91455		סה"כ
5	5	5	5	0	4	+12.0	45%	-	-	187%	5775	770	-	1155	3850	3073	301	מבנים ומוסדות ציבור לדת
5	5	5	5	3	2	+12.0	45%	-	-	229%	5775	770	-	1155	3850	2513	302	
											11,550	1540		2310	7700	5586		סה"כ

תוכנית מסי 11085

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד		
	ציהי-שמאלי	ציהי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת						מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת						
											שטח	עיקרי	שטח	עיקרי					
0	0	0	0	-	1	4.30	100%	-	-	100%	72	-	-	-	72	500	מתקנים הנדסיים		
0	0	0	0	-	1	4.30	100%	-	-	100%	74	-	-	-	74	501			
0	0	0	0	-	1	4.30	100%	-	-	100%	72	-	-	-	72	502			
0	0	0	0	-	1	4.30	100%	-	-	100%	61	-	-	-	61	503			
0	0	0	0	-	1	4.30	100%	-	-	100%	72	-	-	-	72	504			
0	0	0	0	-	1	4.30	100%	-	-	100%	72	-	-	-	72	81		505	
0	0	0	0	-	1	3.00	100%	-	-	100%	23	-	-	-	23	23		506	
											360	-	-	-	360	--		סה"כ	
עפ"י המסומן בתשריט											300	-	-	100	200	3167	800		חניון

• שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 שלהלן כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו, כולל מרחבים מוגנים וחניה תת קרקעית, אשר חושבו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992. בסמכות הוועדה המקומית-ההליך של היתר בניה לנייד שטחים עיקריים מתחת או מעל המפלס הקובע ללא שינוי ב% הבנייה.

* מעל למפלס גובה פני גג בטון, יותר בניית פיר למעלית, מדרגות ומעקה היקפי מעבר למפלס זה. בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
 * שטחי השירות מתחת ל-0.00 כוללים שטחים עבור מחסן לפל דייר בגודל של 8% משטח הדירה וחניה על פי תקן.

6. הוראות נוספות

6.1. בינוי עיצוב אדריכלי

- א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- ב. גובה מפלס הגג המירבי של הבניינים המוצעים בתכנית, לא כולל מתקנים טכניים, מעקה גג, פיר מעלית ומדרגות, לא יעלה על מפלס רצפת הבינוי התחתונה בשורת הבניינים הקיימת המקבילה.
- ג. 30% מיחיד בתחום התוכנית תהיינה דירות בעלות שטח מירבי של 95 מ"ר.
- ד. דודי שמש: בגג שטוח/משופע ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ה. קירות תומכים: קירות תומכים יחופו באבן טבעית מנוסרת ומסותתת כמפורט בפרטים המנחים בנספח הפיתוח. קירות תומכים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מפנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 2.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח יער לא יעלו על 3:0 מ'.
- ו. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה מגבלות הגובה כפי שפורטו בסעיף ג' לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מחגה אופקית ברחוב מזערי של 1.2 מ' זאת עד בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.
- ז. לא תותר בניה בתחום קוי בנין של דרך מס. 9, לרבות בניה לחניה, והכל בהתאם לקבוע בתמ"א 3 ולמסומן בתשריט תכנית זו.

6.2. פסולת בניין

- א. לא תותרנה עבודות עפר לרבות איכסון עפר ופסולת בניין במגרשים הגובלים בעיר לפני שיבוצע קיר תמך / קיר ניקיון / קיר גדר בגבול המגרש הגובל בעיר למניעת דרדרת עורפי עפר ופסולת לתחום העיר.
- ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
- ג. חל אישור מוחלט על איכסון, פיזור חומרי בניה ופסולת בתחום העיר הגובל במגרשים התחתונים / כבישים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה / חפירה בכל מגרש ומגרש יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.3. רשות עתיקות

- א. התוכנית הנ"ל מצויה בתחום אתרי עתיקות המוכרזים כדין: 4497/0 "ירושלים, יער רמות" מ"פ : 4071 עמ" 891 מיום : 31/12/1992 ; 4499/0 "ירושלים, יער רמות" מ"פ : 4071 עמ" 891 מיום : 31/12/1992 ; 27048/0 "ירושלים, רכס שעפט" מ"פ : 4923 עמ" 4955 מיום : 26/09/2000, הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודת בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
- ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ד. לעט פיתוח וגינון השצפים עם האיתורים הארכיאולוגיים המסומנים בתחומי השטח הירוק תאי שטח 450;401 מחלקת שפ"ע תתאם עם רשות העתיקות פעולות מקדימות בכדי לשמר את העתיקות.
- ה. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתופי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצע על חשבון מגיש הבקשה להיתר במימונם פני שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ו. במלידה ונתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ז. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המתווית לפייסמפותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה, או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ח. הרשות תתנה את ביצוע העבודות בשטחים בהם נתגלו עתיקות, או שיתגלו במהלך ביצוע פיקוח ו/או חתכי בדיקה, בביצוע הפירות בדיקה/הצלה.

ט. בכל מקום בו השטח מכוסה בפסולת בנייה או צמחיה, בעטיים לא ניתן היה לקבוע האם ישנן עתיקות אם לאו, דורשת הרשות ביצוע חישוף מלא בפיקוח ארפלאולוגי צמוד בהתאם לממצאים שיחשפו במהלך עבודות אלו, תמסור הרשות את תנאיה להמשך העבודות בשטחים אלו.

י. יש לקבל אישור ינוסף מרשות העתיקות לפני שלב היתרי ההריסה, החפירה והבנייה.

6:4 תנאים להוצאת היתר לפיתוח תשתיות

- א. כל קווי התשתית שבתחום פיתוח התשתיות למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות, ביוב ומים ראשיים וכיו"צ תהיינה תת קרקעיות.
- ב. יש להתאים את תוכנית פיתוח בהתאם לנספח הניקוז (נספח 8) שאושר ע"י רשות ניקוז שורק – לכיש כתנאי לאישור תוכנית פיתוח וזאת על מנת להבטיח התאמת התוכנית לנספח ניקוז זה. סעיף חדש.

6:5 תנאים למתן היתר בניה במגרש

- א. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש יהא ביצוע סקר מקדים לעבודות החישוף וקבלת היתר הנדרש מרשות הטבע והגנים לאיסוף הגיאופיזיים שבתחומו. הסקר המקדים פאמור ייעשה בליווי אדריכל נוף ואקולוג.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש יהא ביצוע בדיקה פוטטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ופלישימצאה.
- ג. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ד. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם קביעת הוראות שיבטיחו את צמצום מטרדי הבניה.
- ה. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- ו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בנין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שינוך חניה, ציון מיקום חצרות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונוטיות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ז. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרגי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרפזיית 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) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"צ תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ח. הצגת פתרונות נגישות נכים למבנה ולחניה וקבלת אישור מורשינגישות מבנים.

ח. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, והכל בכפוף לאישור המחלקה לאייכס בעירושלים.

1. תכנית הפעולה תכלול בין היתר:

- i. תכנית פעולה ושלבי ביצוע ש עודפי העפר בהתאמה ללוח ביצוע העבודות בתחום התכנית.
- ii. התווית דרכי גישה תוך התרחקות משימושים רגישים קיימים.
- iii. איתור שטחי אחסון זמניים לעודפי עפר.
- iv. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות.

2. תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.

- ט. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה עריכת חוות דעת אקוסטית סביבתית לפחינת פוטנציאל מפגעי הרעש בגין הכבישים ההיקפיים לתכנית (פביש 9 וכביש 4). חוות דעת תערך על בסיס תכניות עדיפניות ותובא לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בע. י-ס.
- י. תנאי למתן היתר בניה / הפירה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לפירוט אמצעים למניעת מטרדי סביבה בגין עבודות בניה / הפירה, חוות דעת סביבתית תוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירושלים.
- יא. כל מגרש שיבנה יקצה מקום לגנרטור שבת. במסגרת היתר הבניה בכפוף להוראות המחלקה לאיכות הסביבה בעירושלים.
- יב. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכניות מפורטות למערכת הדרכים המובילים בתכנית למיגרש לרבות הסדרי התנועה בהן.
- יג. אישור תוכנית תנועה מפורטת ע"י רשויות התימרון המוסמכות, ותנאי לאיפלוס (טופס 4) הינו ביצוע התוכנית המאושרות.
- יד. תנאי למתן טופס 4 בכל מגרש בשורת הבנייה הראשונה לפיוון פביש מס' 9 ו/או 4, מגרשים מס' 5, 7, 9, 10, 13, 16-17, 29, 31, 209, 204, 208, 216, 218 יהיה הצגת גמר ביצוע מערך המיגון האקוסטי הסביבתי במגרש, והכל בהתאם לחוות דעת אקוסטית סביבתית שתוגש כתנאי להיתר בניה ראשון כאמור לעיל.
- טו. לא יינתן טופס 4 או תעודת גמר אלא לאחר הנחת דעתה של המחלקה לאיכות הסביבה לעניין גמר ביצוע של מיגונים אקוסטיים למינהם לרבות הגשת תכנית עדות (As – Maid) של קירות המיגון האקוסטי.
- טז. תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש יהא עמידה בהוראות סעיף 6.12 לחלחול מינגר עילי.

6.6 איכות הסביבה

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ופרמה'שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. תנאי למתן טופס איכלוס במגרשים המיועדים למגורים, מבני ציבור, מסחר ומשרדים יהיה השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנהדשו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ה. בנייה ירוקה – תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הטמעת אלמנטים של בנייה ירוקה באישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.

- ו. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תיאום נושא הביוב וטיפול בשפכים עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ז. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.7 הריסת מבנים, גדרות

מבנה/גדר המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר חפירה ראשון במגרש ע"י בעלי הזכויות בקרקע.

6.8 סטייה ניכרת

- א. גובה מפלס הגג המירבי בייחס למפלס הפניסה - למעט מעקה הקפי, מדרגות לגג, מתקנים טכניים ופיר מעלית - כמצויין בנספח מס' 1 בגליונות מס' 5,6,7 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ב. גובה מפלס הגג המירבי בתא שטח מס' 219, בקטע הדרומי המקביל למגרשים 105-102, לא יעלה מעל גובה של 740.5 מ' מפני הים, למעט מעקה היקפי, מדרגות לגג ופיר מעלית, והכל כמצויין בנספח מס' 1 בגליונות מס' 7. הוראה זו הנה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ג. מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ד. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

6.9 דרכים

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות מפורטות למערך הדרכים המובילים בתכנית למיגרש לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. תכנון הדרכים תאפשר נגישות נכים: לדרכים, מעברים ומתקנים שנועדו לשימוש ציבורי.
- ד. ליד מוסדות החינוך העיקריים יתוכננו מפרצים להורדה והעלאת תלמידים, בהתאם להנחיות משרד התחבורה.
- ה. לאורך הכבישים יתוכננו פסי האטה טרפזיאליים רחבים להאטת מהירות הנסיעה ומתן אפשרות לחציית הולכי רגל.
- ו. תכנון הדרכים יעשה בליווי יועץ נגישות, תוך שימת דגש על צורכי הפטיחות של אוכלוסיות הילדים והקשישים.
- ז. הכבישים והצמתים בתוך השכונה יתוכננו בדגש על נושא הבטיחות, בהתאם לסעיף 9 בהנחיות הבה"ת.

6.10 חניה

- א. מקומות החניה עבור המגורים יהיו בתחום המגרש.
- ב. מקומות החניה של המגרשים המשלבים מגורים וחזית מסחרית יהיו בתחום המגרש. בנוסף, תותר חניה לאורך הכביש לשירות שימושי המסחר והכל בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.
- ג. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל בעת אישור התוכנית.
- ד. החניה למגורים תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).

- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ו. במידת הצורך ותאפשר קומה תת-קרקעית נוספת בכדי לעמוד במקומות החניה שנקבעו.
- ז. מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניונים התת-קרקעיים יהיה מעל גגות המבנים. ניתן לאשר מיקום חילופי לפתחי האוורור בתיאום מראש על המחלקה לאיכות הסביבה בע. ירושלים.

6.11 שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב

1. השטח המסומן בתשריט ביעודי קרקע שצ"פ ושטח פתוח כ"שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב" הינו למעבר רכב שרות לביוב בלבד. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.12 חלחול מי נגר עילי

1. 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.
2. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועות שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. 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.
4. הוראות 1-3 לעיל יקבעו כתנאי להיתר בניה בשטח התכנית.

6.13 גמישות

- א. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת-קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכדי לעמוד במקומות החניה שנקבעו. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.
- ב. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ושאינם מהווים פגיעה בקווי הבניין ושטחי הבניה.
- ג. המפלסים הסופיים לכל מבנה יהיו בהתאם לתכנון וביצוע סופי של הכבישים החדשים. נספחים 3-7 הינם מנחים לנושא זה. ישמר היחס בתכנון הסופי, בין מפלס הכניסה ומיפלס הכביש כמצויין בנספחים 3-7.

6.14 שמירה על ערכי טבע

- א. שטחי התארגנות: שטחי התארגנות יהיו בשטחים מופרים בלבד, ולא בשטחי יער או בתה. גבול שטחי התארגנות לא יחרוג מגבול תכנית זו. שטחי התארגנות הגובלים בשטח טבעי פתוח יגודרו בגדר זמנית לפני תחילת העבודה. לא יותר מעבר רכב אל מחוץ לתחום התכנית, ולא תותר פריקה פסולת או עודפי עפר מחוץ לתחום התכנית. הוראות אלה הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. העתקת עצים: עצי בר מוגנים שגובהם 2 מ' ומעלה ומסומנים להעתקה, יועתקו בהעתקה איטית להבטחת קליטתם. כל העתקת עצים תעשה לשטח סמוך למקום ההעתקה.
- ג. השיקום הנופי ייעשה בדגש על שימוש בצמחייה מקומית.
- ד. כלל, יש להימנע מתאורה היקפית של השכונה. במקרים בהם תאורה זו נדרשת משיקולים בטיחותיים ואחרים, מיקומה ייקבע בשולי הבינוי בגובלים בשטחים פתוחים תוך הפניית

- האור כלפי הבינוי ולא כלפי השטח הפתוח. עצמת התאורה תהיה על פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים.
- ה. ייעשה שימוש בבולדריס וגושי סלע גדולים הנמצאים בשטח המיועד לפינוי על מנת ליצור סלעיות ולשחזר נוף סלעי. בולדריס וסלעים הנמצאים בשטחים המיועדים להישאר פתוחים יישמרו במצבם הטבעי ככל הניתן.
- ו. מיני גיאופיטים וצמחי תבלין הנדרשים להעתקה יועברו לאזורים נבחרים בתחום התכנית ליצירת גינות בוטניות.
- ז. השטחים שמעבר לשטחי הבינוי ואשר כלולים בתחום התכנית לא יגודרו, וזאת על מנת לאפשר מעבר חופשי של בעלי חיים ומטיילים.

6.15 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.16 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תופן עיי מגיש התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל השבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף בי לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	תנאי להוצאת היתר בניה לתאי שטח מס: 7,8,9,10,11,12,13,33A,33B, סה"כ עד 500 יח"ד יהא:	השלמת התכנון של תאי שטח מס' 401, 408, 405, 409 (שצ"פ). תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח של תאי שטח אלה.
2	תנאי להוצאת היתר בניה מיח"ד מס. 501 והלאה יהא:	השלמת התכנון של שאר תאי השטח לשצ"פ, כולל מצפור בתא שטח 418. תנאי לטופס 4 יהא גמר פיתוח של תאי שטח אלה, כולל מצפור בתא שטח 418.
3	תנאי להוצאת היתר בניה מיח"ד מס. 501 והלאה יהא:	א. פתיחה לתנועה של כביש מס' 21 בקטע משד' יגאל ידין ועד הכניסה הצפונית לשכונה. חיבור כביש מס' 21 לשד' יגאל ידין יהיה בפניות ימינה בלבד. ב. השלמת ביצוע מחלף בצומת הכניסה לרמת שלמה (שד' יגאל ידין/דרך מס' 103). הוועדה המתוזגת והארשאית לדחות את מועד ביצוע התנאי כפי שנקבע בסעיף 3 לעיל, ובלבד שהשתכנעה כי מימוש התנאי יושלם בתוך זמן סביר וכי אין לכך מניעה תחבורתית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם השותף מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01.04.13		מנהל מקרקעי ישראל		עמליה אברמוביץ	מגיש התכנית
14-07-2013				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
01.04.13		מנהל מקרקעי ישראל		עמליה אברמוביץ	בעלי עניין בקרקע
01.04.13		עיריית ירושלים - מחלקת נכסים		קובי סדן	
01.04.13		"אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ" ח.פ. 513631002	ת.ז. 005762216 מ.ר. 21848	אדרי אלי רכס	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עירונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות החינוך המוסמכות. אין בהיבדד להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עפ"י הסכם מתאים בינו. ואין חתומנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חסמה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלי המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומרה לנו, מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רחוב האופל 8 ירושלים מיקוד 93420
 ח.פ. 513631002 טל: 02-6789818