

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0330498

**אינפילים פסגת זאב-מתחם 6-מגורים מסחר וככר עירונית**

ירושלים

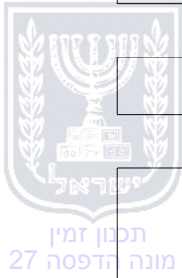
מחוז

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

במסגרת ההתחדשות העירונית יוזם משרד הבינוי והשיכון, שימוש בשטחים עירוניים שהוגדרו לשימוש כלל עירוני בתוכנית המקורית של פסגת זאב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

התכנית מתייחסת למתחם הכולל 2 חלקות בשטח רשום של 14,553.21 מ"ר המהווה מרחב פתוח. המתחם ממוקם בחלקה המרכזי של פסגת זאב בשטח, בין שד' משה דיין לרחוב ראובן ארזי. בתוכנית זו מוצע להקים כיכר ציבורית כלפי שדרות משה דיין וסביבה מערך של בינוי הכולל שטחים למסחר ותעסוקה, בקומות המסד סביב הכיכר ומעליהם מבני מגורים, הבנייה סביב הכיכר תתנשא לגובה של 10 קומות ממפלס שדרות משה דיין. בחלקה המזרחי של התוכנית מוצעים שני מגדלי מגורים המתנשאים לגובה של 18 קומות מעל מפלס רחוב ראובן ארזי, ביניהם שטח פרטי פתוח. סה"כ בתוכנית זו מוצעות 210 יח"ד. במסגרת התוכנית מתוכנן מעבר ציבורי נגיש, מקורה בתוך מתחם המסחר והתעסוקה ופתוח כחלק ממערך השטחים הפתוחים לטובת הציבור הרחב. במסגרת החניון שייבנה עבור השימושים המוצעים בתא שטח 1. יוקצו כ 170 חניות לחניון ציבורי. בנוסף מוצע לייעד מגרש למבני ציבור לצרכי המגורים המתוכננים בתוכנית זו בשטח של 1,350 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                  |                                                   |            |
|------------------|---------------------------------------------------|------------|
| <b>שם התכנית</b> | <b>שם התכנית</b>                                  | <b>1.1</b> |
| שם התכנית        | אינפילים פסגת זאב-מתחם 6-מגורים מסחר וככר עירונית |            |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>מספר התכנית</b> | <b>מספר התכנית</b> |
| מספר התכנית        | 101-0330498        |

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| <b>שטח התכנית</b> | <b>1.2</b>  |
| שטח התכנית        | 14.529 דונם |

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>סיווג התכנית</b> | <b>1.4</b>        |
| סיווג התכנית        | תכנית מתאר מקומית |

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b> | <b>כן</b> |
|-----------------------------------------|-----------|

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| <b>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</b> | <b>מחוזית</b> |
|---------------------------------------------|---------------|

|                      |            |
|----------------------|------------|
| <b>לפי סעיף בחוק</b> | <b>ל"ר</b> |
|----------------------|------------|

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>היתרים או הרשאות</b> | <b>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</b> |
|-------------------------|--------------------------------------------------|

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>סוג איחוד וחלוקה</b> | <b>ללא איחוד וחלוקה</b> |
|-------------------------|-------------------------|

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b> | <b>לא</b> |
|-----------------------------------------------|-----------|



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |         |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| קואורדינאטה X    | 222914  |
| קואורדינאטה Y    | 636475  |

**1.5.2 תיאור מקום**

האתר נמצא במרכז שכונת פסגת זאב, במערב גובל בשדרות משה דיין, במזרח גובל ברחוב ראובן ארזי. מצפון לאתר קיימים מבני מגורים לאורך רחוב חיים תורן ומדרום לאתר קיים אתר ארכאולוגי ובניין לדיור מוגן הנמצא לאורך שדרות משה דיין.

**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 | ארזי ראובן |          |       |

שכונה פסגת זאב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30630    | מוסדר   | חלק           | 56, 58, 64          |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

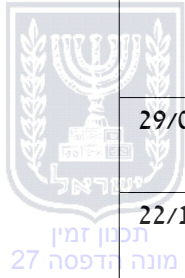
לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                     | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 8000              | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8000.         | 5286               | 2475                    | 29/03/2004 |
| 3601              | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3601.         | 3818               | 594                     | 22/11/1990 |
| במ/ 3601 / א      | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/ 3601 / א. | 4020               | 3751                    | 30/06/1992 |



**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       |          |                     |             | אבנר אופק          |             |                                                   | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב       | 1: 500   | 1                   |             | אבנר אופק          |             | תשריט מצב מוצע                                    | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע         | 1: 500   | 1                   | 18/01/2018  | מיכאל אלברט        | 26/01/2018  | תשריט מצב מאושר                                   | לא                  |
| בינוי ופיתוח         | מחייב חלקית | 1: 500   |                     | 27/11/2018  | אבנר אופק          | 27/11/2018  | נספח מספר 2 - בינוי ופיתוח מחייב לנושא קווי בניין | לא                  |
| תנועה                | מנחה        | 1: 500   | 1                   | 15/03/2018  | טטיאנה אדז'יאשוילי | 15/03/2018  | נספח מספר 3 - נספח תנועה                          | לא                  |
| איכות הסביבה         | מנחה        | 1: 1     | 11                  | 30/11/2016  | אלון טופצ'יק       | 08/02/2017  | נספח מספר 4 - מסמך עקרונות תכנון סביבתי           | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור  | רקע         | 1: 1     | 1                   | 10/10/2016  | אירית צ'רניאבסקי   | 10/10/2016  | נספח מספר 5 - פרוגרמה לשטחי ציבור                 | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה        | 1: 1     | 38                  | 05/10/2016  | אדיר אלוס          | 15/12/2016  | נספח מספר 6 - סקר עצים גליון 1                    | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה        | 1: 1     | 1                   | 05/10/2016  | אדיר אלוס          | 13/12/2016  | נספח מספר 6 - סקר עצים - חוברת הסקר               | לא                  |
| ניקוז                | מנחה        | 1: 1     | 9                   | 01/06/2017  | אבי דרורי          | 26/01/2018  | נספח מספר 1 - נספח ניקוז - חוברת הנספח            | לא                  |
| ניקוז                | מנחה        | 1: 500   | 1                   | 01/06/2017  | אבי דרורי          | 21/02/2018  | נספח מספר 1 - נספח ניקוז - גליון 1                | 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              |
|-------------|---------------------|---------------------|------------|---------------------|---------|------|-----|------------|-----|--------------------|
|             | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |            | משרד הבינוי והשיכון | ירושלים | הלל  | 23  | 02-6291141 |     | eylonb@moch.gov.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג                 | שם                  | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|---------------------|---------------------|------------|---------------------|---------|------|-----|------------|-----|--------------------|
| משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון |            | משרד הבינוי והשיכון | ירושלים | הלל  | 23  | 02-6291141 |     | eylonb@moch.gov.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד    | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל           |
|--------------|-------|----|------------|-------------|---------|------|-----|------------|------------|-----------------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | מדינת ישראל | ירושלים | יפו  | 212 | 02-5318870 | 02-5318878 | info@mmi.gov.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר  | סוג       | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד      | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                     |
|--------------|-----------|---------------|------------|---------------|---------|--------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| אדריכל       | עורך ראשי | אבנר אופק     | 107204     | אופק אדריכלים | בית זית | (1)    | 227 | 077-5332865 | 02-5332865 | Avner@ofek-architects.com |
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | רחל לוינשטיין |            | לוינשטיין     | ירושלים | התעשיה | 8   | 02-6455546  | 02-6451364 | rachel.nof@gmail.com      |

| מקצוע/<br>תואר   | סוג         | שם                 | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                         | ישוב            | רחוב           | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                           |
|------------------|-------------|--------------------|---------------|----------------------------------|-----------------|----------------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| מהנדסת<br>תנועה  | יועץ תחבורה | טטיאנה אדז'יאשוילי | 85665         | אספקט<br>מהנדסים<br>בע"מ         | ראשון<br>לציון  | חומה           | 12  | 03-9517620 | 03-9690240 | office@aspec<br>teng.co.il      |
| יועצת<br>פרוגרמה | יועץ        | אירית צ'רניאבסקי   |               | צ'רניאבסקי                       | ירושלים         | משעול מורן     | 16  | 02-5865820 |            | cheririt@gma<br>il.com          |
| מודד<br>מוסמך    | מודד        | מיכאל אלברט        | 828           | אלברט מיכאל                      | ירושלים         | דרך בית<br>לחם | 55  | 02-5388352 |            | michaelbert<br>95@gmail.co<br>m |
| אגרונים          | סוקר עצים   | אדיר אלווס         | 0             | אדיר יעוץ<br>ופיקוח נופי<br>בע"מ | חגור            | (2)            |     |            | 03-9032190 | aadir@013.ne<br>t               |
| יועץ ניקוז       | יועץ תשתיות | אבי דרורי          | 5288273       | צפריר וינשטין<br>פ.מ. 2016 בע"מ  | תל אביב-<br>יפו | (3)            | 6   | 03-6241215 | 03-6241216 | avi@zwwv.c<br>om                |
| יועץ<br>סביבתי   | יועץ        | אלון טופצ'יק       | 0             |                                  | בית שמש         | (4)            |     | 02-9923679 |            | alon@agouti.<br>co.il           |

(1) כתובת: רחוב הברוש.

(2) כתובת: ת.ד. 309.

(3) כתובת: וילסון 6 תל אביב.

(4) כתובת: ת.ד. 354 בית שמש.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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**

יצירת מתחם עירוני למסחר תעסוקה ומגורים

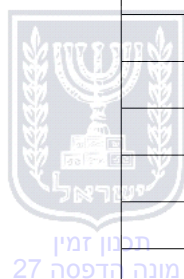
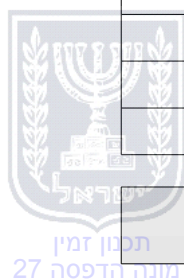
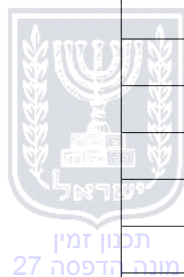
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך יעודי הקרקע , משטח כלל עירוני לא מפורט לשטח למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח ולשטח לכיכר עירונית.
2. קביעת שטחי בניה ובינוי.
3. קביעת 210 יחידות מגורים.
4. קביעת בינוי בגובה של 3,10,18 קומות.
5. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור.
6. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
7. קביעת הוראות לשטח לכיכר עירונית.
8. קביעת הוראות לחניון המתחם הכולל בתוכו חניות לציבור הרחב.
9. קביעת קווי בנין חדשים.
10. קביעת שלבי הביצוע למימוש התכנית.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
12. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ העתקה/ שימור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| ככר עירונית         | 2       |
| מבנים ומוסדות ציבור | 4       |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 1       |
| מתקנים הנדסיים      | 8       |
| שטח פרטי פתוח       | 3       |
| שטח ציבורי פתוח     | 5 - 7   |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



| סימון בתשריט          | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה   | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| בלוק עץ/עצים להעתקה   | שטח פרטי פתוח       | 3              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה   | ככר עירונית         | 2              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה   | מבנים ומוסדות ציבור | 4              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה   | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה   | מתקנים הנדסיים      | 8              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה   | שטח פרטי פתוח       | 3              |
| בלוק עץ/עצים לעקירה   | שטח ציבורי פתוח     | 7, 5           |
| בלוק עץ/עצים לשימור   | שטח ציבורי פתוח     | 6              |
| זיקת הנאה             | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| זיקת הנאה             | שטח פרטי פתוח       | 3              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב  | שטח ציבורי פתוח     | 6, 5           |
| חניה                  | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| חניה                  | שטח ציבורי פתוח     | 6, 5           |
| קו בנין עילי          | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מבנים ומוסדות ציבור | 4              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | מגורים מסחר ותעסוקה | 1              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | שטח פרטי פתוח       | 3              |
| קו בנין תחת/ תת קרקעי | שטח ציבורי פתוח     | 6, 5           |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר                |               |            |
|--------------------------|---------------|------------|
| יעוד                     | מ"ר           | אחוזים     |
| מתקני חשמל (טרנספורמציה) | 72            | 0.50       |
| שטח כלל עירוני לא מפורט  | 13,943        | 95.78      |
| שטח פתוח ציבורי          | 542           | 3.72       |
| <b>סה"כ</b>              | <b>14,557</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע            |                 |              |
|---------------------|-----------------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
| ככר עירונית         | 1,456.59        | 10.01        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 948.16          | 6.51         |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 8,453.54        | 58.09        |
| מתקנים הנדסיים      | 71.85           | 0.49         |
| שטח פרטי פתוח       | 1,346.94        | 9.26         |
| שטח ציבורי פתוח     | 2,276.53        | 15.64        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>14,553.6</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

1. מגורים.
2. תעסוקה.
3. מסחר.
4. שירותים משותפים למשתמשי המגרש והסביבה כגון: מסעדה, מועדון, חדרי חוגים, אולם אירועים, מועדון כושר וכדומה.
5. חניה תת קרקעית.
6. שנאים.

**4.1.2****הוראות****הוראות בינוי**

א

1. תותר הקמת מבנה/מבנים למסחר, תעסוקה ומגורים עבור 210 יחידות דיור.
2. הבינוי למגורים ירוכז בשני מגדלי מגורים במרכז התוכנית בתחום קווי הבינוי העיליים המסומנים בנספח הבינוי, ובשלושה מבני מגורים מעל מרכז התעסוקה והמסחר.
3. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר, (עיקרי+מ.מ.ד). יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיור בכל בנין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא שטח.
4. הבינוי למסחר ותעסוקה ייבנה בהיקף הכיכר העירונית.
5. יש להתייחס לגגות המבנה כאל חזית חמישית וגג ירוק כפי שמופיע בנספח הבינוי. כל פתרון לחזית הגג יכול שילוב המתקנים הטכניים שאמורים להיות עליו בערוגות מגוננות וייעשה בתיאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.

**4.2****ככר עירונית****4.2.1****שימושים**

1. שטח פתוח לרווחת הציבור.
2. רחבות, שבילים ומעברים להולכי רגל.
3. גינון ונטיעות, ריהוט רחוב כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, עמודי תאורה וכדומה.
4. זיקת הנאה לרכב חרום.

**4.2.2****הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

1. הכיכר העירונית תפותח במשולב ובו זמנית במפלסים התואמים עם המגרשים הגובלים עם תכנית זו כשטח פתוח ונגיש לרווחת הציבור.
2. אופי הפיתוח יהיה כיכר עירונית ויכלול רחבות מרוצפות, פתחים לעצים, ערוגות בנויות, ריהוט רחוב ותאורה. הכיכר תהיה פתוחה לכיוון שד' משה דיין.
3. יותר לבצע שטחים מרוצפים כולל פרגולות, בסמוך למבני המסחר, להצבת שולחנות בתי קפה וכדומה.
4. הכיכר מיועדת להולכי רגל ויותר מעבר לרכב חירום בלבד.

| 4.3   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | מעברי מדרגות ומערכות שבילים בחיבור לשטחים בהיקף התוכנית.<br>מעבר תשתיות, זיקת הנאה לפורטל כניסה לחניון תת קרקעי מתחת לשצ"פ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק המתחמים.</p> <p>למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלביות הביצוע.</p> <p>2. בשטח הציבורי הפתוח תותר הקמת מתקנים הנדסיים בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך.</p> <p>4. השטח הציבורי הפתוח יכלול גישה ומעבר להולכי רגל למגרשים הציבוריים.</p> <p>5. השטח יכלול שבילים ומעברי מדרגות להולכי רגל, גינות, נטיעת עצים בוגרים, תאורה וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>6. הוראות לאלמנטים בפיתוח: קירות, מעקות וכדומה - ראה סעיף 6.3 להלן.</p> <p>7. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית / ארץ ישראלית.</p> |
| ב     | <p><b>תשתיות</b></p> <p>בשטחים אלו יותר מעבר למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב, ניקוז. תיעול מערכות לתאורת רחוב.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ג     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>תותר זיקת הנאה לרכב בתת הקרקע בשטח תא שטח 5, וזאת לצורך כניסה ויציאה מחניון תת קרקעי ולחניה. מפלסי הפיתוח יתואמו עם אגף שפע ואגף תושבי"ה, לעת הוצאת היתר בניה, וזאת על מנת להבטיח תנאים נאותים לגינון שטח זה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.4   | מבנים ומוסדות ציבור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.4.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|       | מוסדות חינוך, תרבות ודת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.4.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת מבני עזר ומיתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו.</p> <p>2. גובה הבניה מוגבל עד 3 קומות מעל פני הקרקע, בכל חתך נתון. בנוסף תותר קומת מרתף בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' לשימוש כמחסנים, חדרי מכונות והסקה וכו' ובתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל פני קרקע סופית.</p> <p>3. בקשה לקבלת היתר בניה למבנה ציבור תלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש בקנ"מ 1:100. תכנית הבינוי תפרט, בין היתר: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניה שעל פי</p>                                                                                                                                                                                                                                               |

## 4.4

## מבנים ומוסדות ציבור

- התקן בתחום המגרש, גישה לנכים על פי החוק, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.
4. פתרונות הפיתוח במבני ציבור יכללו את כל עבודות התימוך הנדרשות למנוע פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה למבנה.
5. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבנין לגבולות המגרש.

ב

גגות

1. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית. פתרון לחזית הגג יכלול את כל המתקנים הטכניים המתוכננים בשטחו, וייעשה בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.
2. יותר שילוב של גגות משופעים וגגות שטוחים. חמרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים או מתכת.

## 4.5

## מתקנים הנדסיים

## 4.5.1

שימושים

חדר שנאים

## 4.5.2

הוראות

## 4.6

## שטח פרטי פתוח

## 4.6.1

שימושים

רחבות כניסה למגדלי המגורים ולמבני התעסוקה, רחבות ישיבה, זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בלבד. זיקת הנאה לרכב עבור רכב חירום בלבד.

## 4.6.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. השטח נמצא מעל חניון תת קרקעי ויכלול רחבות כניסה מרוצפות, ערוגות ועצים במצע מנותק, ריהוט רחוב, הצללה ותאורה.
2. יותר ביצוע מתקני משחק והצללות אך ורק עם אישור קונסטרוקטור לביסוס המתקנים על גג חניון.
3. השטח בעל זיקת הנאה להולכי רגל ויפותח כמעבר ציבורי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובתיאום עם העירייה.
4. מודגש בזאת שאחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם.

ב

זיקת הנאה

תותר זיקת הנאה לציבור בתחום

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                |                      |                          | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)   | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש   | יעוד                                       |                      |                           |                           |
|------------------|------------|-----|---------------------------------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------|---------|---------|--------------------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|
|                  |            |     |                                                   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                | מעל הכניסה<br>הקובעת |                          |                         |                 |         |         |                                            |                      |                           |                           |
|                  |            |     |                                                   |              |                         |                                | אחורי                 | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                 |         |         |                                            | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | עיקרי                     | שרות                      |
| (1)              | (1)        | (1) | 4                                                 | 18           | 61                      | 144                            |                       |                | 21568                | 1440                     | 480                     | 4320            | 13600   | 8453.55 | שני<br>מגדלי<br>מגורים                     | 1                    | מגורים                    | מסחר<br>ותעסוקה           |
| (1)              | (1)        | (1) |                                                   | 10           | 40.5                    | 66                             |                       |                | 10407                |                          |                         | 2640            | 6975    | 8453.55 | 3 מבני<br>מגורים<br>מעל<br>מסחר<br>ותעסוקה | 1                    | מגורים                    | מסחר<br>ותעסוקה           |
| (1)              | (1)        | (1) |                                                   | 4            | 20                      |                                |                       |                | 4750                 |                          |                         | 1250            | 3500    | 8453.55 | מסחר<br>בהיקף<br>הכיכר<br>העירונית         | 1                    | מסחר                      | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
| (1)              | (1)        | (1) |                                                   | 4            | 20                      |                                |                       |                | 4750                 |                          |                         | 1250            | 3500    | 8453.55 | שתי<br>קומות<br>מעל<br>שטחי<br>המסחר       | 1                    | תעסוקה                    | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                  |            |     | 4                                                 |              |                         |                                |                       |                | 23300                | 23300                    |                         |                 |         | 8453.55 | קומת<br>תת"ק                               | 1                    | חניון                     | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
|                  |            |     |                                                   |              |                         | 210                            | 70 (3)                | 766.24         | 64775                | 24740 (2)                | 480                     | 9460            | 27575   | 8453.55 | סה"כ<br>בכלל<br>המבנים                     | 1                    | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה | מגורים<br>מסחר<br>ותעסוקה |
| 4                | 4          | 4   | 2                                                 | 3            | 15                      |                                | 50 (4)                | 337.5          | 3200                 | 1850                     |                         |                 | 1350    | 948.16  |                                            | 4                    | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |

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

| מ"ר  | מ"ר   | קו בנין (מטר) | בנין / מקום                    | תאי שטח | שימוש               | יעוד                |
|------|-------|---------------|--------------------------------|---------|---------------------|---------------------|
|      |       |               |                                |         |                     |                     |
| 1728 |       | (1)           | שני מגדלי מגורים               | 1       | מגורים              | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 792  |       | (1)           | 3 מבני מגורים מעל מסחר ותעסוקה | 1       | מגורים              | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      |       | (1)           | מסחר בהיקף הכיכר העירונית      | 1       | מסחר                | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      |       | (1)           | שתי קומות מעל שטחי המסחר       | 1       | תעסוקה              | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      |       |               | קומת תת"ק                      | 1       | חניון               | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 2520 | 23300 |               | סה"כ בכלל המבנים               | 1       | מגורים מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |
|      | 1500  | 4             |                                | 4       | מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור |

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:

- מספר הקומות מתייחס למפלס ה 0.00 מרחוב שד' משה דיין, ביחס לבינוי סביב הכיכר העירונית ולרחוב ראובן ארזי ביחס לשני מגדלי המגורים..
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- יותר ניווד שטחים (עיקרי ושירות) משימוש של מסחר לשימוש לתעסוקה ע"פ הצורך ובהתאם לתוכנית בינוי מפורטת.
- מספר הקומות התת קרקעי ייקבע ע"פ הצורך ביחס לדרישות תקן החנייה.
- יותר ניווד שטחים משימושי מסחר לשימושי תעסוקה בתכנית למעט שטחי מסחר המצויים במפלס הרחוב.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי המסומן בנספח הבינוי.
- (2) כולל את כלל שטחי החניה. כל שטחי החנייה הינם תת קרקעיים, כולל אלו הנמצאים מעל מפלס הכיכר העירונית..
- (3) 70% תכסית על קרקעית, עד 90% תכסית תת קרקעית..
- (4) 50% תכסית על קרקעית, עד 80% תכסית תת קרקעית..

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. מבואות וגינות בבנייני מגורים.

- א. תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד.  
ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה.

2. חזית המגרש לשטח הפרטי הפתוח: השטח הפרטי הפתוח בין מגדלי המגורים, ישמש כחצר משותפת לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה לשטח הפרטי הפתוח ולרחוב.

3. מרחקים בין מבני מגורים: ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 8 קומות, ושל 36 מ' בין מגדלי המגורים.

4. מפלס ה- 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין. מפלסי ה 0.00 המצויינים בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה.

**6.2****אדריכלות**

1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניינים למעט צינורות מי גשם מפח פלדה מגולוון וצבוע.

2. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכד' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. מסתור למזגנים למיניהם, לא יפריע לפעולתה התקינה של יחידת מיזוג האוויר. לא תותר התקנת מזגני חלון.

3. לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישא לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית הבית. אורך חבלי תליית הכביסה לא יקטן מ- 1.60 מ'. הם יבנו מחומרים קשיחים, כגון: אבן, בטון, G.R.C או רפרפות אלומיניום. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור.

4. חלון ההדף בממ"ד יבנה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.

5. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בנין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.

6. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.

7. בבניינים בהם ישנן 4 דירות בקומה טיפוסית שטח קומת המגורים העליונה יהווה 65% לכל היותר משטח הקומה שמתחתיה. שטח זה יהיה במרכז הבניין ושאר שטח הקומה ישמש כמרפסות לקומה העליונה.

8. גגות עליונים במבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה: אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין.

הגישה אל גג הבניין תהייה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהייה חופשית לכל דיירי הבניין.

9. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין.

10. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.

## 6.2

## אדריכלות

11. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות או הגבוהות יותר במבנים סמוכים.
12. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכדומה.
- האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ויבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור.
13. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
14. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב אל בקירות הניצבים לחזית.
15. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש, מסמסס או טובזה, בנויה בשורות אפקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי האבן הנ"ל בחזיתות הבנינים.
16. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
17. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.
18. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד' להבטחת המבט בהם כבחזית חמישית של המבנה.

## 6.3

## בינוי ו/או פיתוח

1. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל.
- קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה, היות והמתחם נמצא בתוך מרקם שכונה קיימת.
- כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים הקיימים הצמודים.
- במידה ואין מגרשים סמוכים, או ישנם כמה סוגים של ציפוי - האבן תהיה בעיבוד טובזה. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.
2. מעקות - על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס העיר, או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.
3. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו לעיל, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.
4. רחבת כניסה משותפת וחובת נטיעת עצים - לכל מגרש יש לבצע רחבת כניסה משותפת כולל ערוגות גינון.

## 6.3

## בינוי ו/או פיתוח

ערוגות הגינון יהיו במפלס המדרכה עד כמה שניתן כדי לשוות חזית מגוננת כלפי הרחוב. בכל מגרש יינטעו לפחות שני עצים בוגרים לכל מבנה בחזית הבניין, לשם כך תתוכנן הבניה באופן שיאפשר עומק אדמת גן הנדרש לנטיעת עצים אלו.

במידה ויש חובת פיצוי נופי בסקר העצים המצורף יש לשתול עצים חדשים לפי הנחיות הסקר.

5. מפלס כניסה קובעת. מפלס הכניסה הראשית לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס הגישה.

6. תשתית - כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה.

מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.

7. אשפה - שיטת פינוי האשפה תהיה בתיאום עם מח' התברואה בעיריית ירושלים עבור מגדלי מגורים.

8. סקר עצים - באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח: שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים עפ"י המפרט, הוצאת רשיונות העתקה ועקירה, ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.

9. ניקוז חצרות פרטיות - מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר זאת בצורה מתוכננת ובתיאום עם מתכנן השצי"פ.

10. מעבר תשתיות - חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכו' יב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים, יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים הפרטיים למגורים וכן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.

יותר מעבר תשתיות בתחום המגרשים, מותנה באישור מהנדס העיר ותיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר בניה.

11. השימושים בחצרות המבנים, לרבות בהיקף מבנה המסחר והתעסוקה ייקבעו לשהות אנשים שאינה קשורה לפעילות מסחרית. לא יותר קירוי החצר ולא יותר אחסון מסחרי כלשהו בשטחה.

## 6.4

## תנאים למתן היתרי בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.

ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, חתכים ופרישת קירות וגדרות, חניות ושיוך חניה, דרכי גישה כולל גישה לנכים ע"פ החוק, מתקני תברואה, כיבוי אש, תאורה, מערכות השקיה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח, כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, התייחסות למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכיאולוגיים, אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה כולל עצים בוגרים שישולבו בשטחים המשותפים.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים עד 1 מ', שינויים ארכיטקטוניים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך המגרש ומחוץ למגרש,

העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.

ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים:

1. הגדרת מרחב משותף לכלל דיירי הבניין.
2. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל.
3. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן.
4. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.
5. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור.

ה. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהא אישור תוכנית פיתוח לשצ"פ ע"י מחלקת שפ"ע וגננות.

ו. תנאי להיתר בניה ראשון יהא רישומם או הבטחת רישומם של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים.

ז. תנאי להיתר בניה יהא תיאום הבקשה עם אדריכל העיר, אגף תושי"ה ואגף שפ"ע.

ח. בקשה להיתר בניה תכלול גם את הנתונים הבאים:

1. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בנין.
2. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.
3. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.
4. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
5. פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי שמש + קולטים.
6. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.
7. תכנון המשך שביל אופניים כהמשך לרחוב אורי בראון.
8. תכנון השטחים המשותפים של מבני המגורים הפונים לרחוב, אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.
9. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בעניין מרפסות.
10. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
11. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
12. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
13. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.
14. היתר בניה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישת חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלויות.
15. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבניה.



## 6.4

## תנאים למתן היתרי בניה

16. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.
17. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והשהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

## 6.5

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר הבניה יהא 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.

## 6.6

## תנאים למתן היתרי איכלוס

1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

## 6.7

## איכות הסביבה

1. השטחים התפעולים והטכניים של שימושי המסחר והתעסוקה יקורו בתקרה קשיחה ואטומה על מנת לחסום את קו הראייה בין שימושי המגורים לבין שטחים אלה. לחילופין ניתן למקם את שטחי הפריקה והטעינה בתת הקרקע בשטח החניון התת קרקעי.
2. כלל מכולות האשפה יוצבו בחדרים סגורים ואטומים כאשר בכל מקרה בו במרכז המסחרי יוקמו בתי אוכל ו/או חנויות לממכר מזון יותקנו בחדרי האשפה מערכות קירור לצמצום פליטות הריחות מהשפה האצורה בחדר.
3. בתי אוכל המהווים פוטנציאל לפליטות ריחות ומזהמי אוויר כגון סטיקיות, דוכני פלאפל, "מוקפץ", המבורגרים וכד' יצויידו בטכנולוגיה המיטבית למניעת פליטת מזהמים כגון מסננים מיקרוניים, מסנני פחם פעיל, משקעים אלקטרוסטטיים וכד'. סוג וגודל המערכות הנדרשות יאושרו מראש טרם התקנתם על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
4. במבני מסחר ו/או תעסוקה יש לתכנן אופציה להתקנת מתקני טיפול בשפכים לטיפול בשפכי מטבחים (באם אלו יוקמו במקום), תוך כדי הפרדתם ממערכת הביוב הכללית.
5. תנאי להיתר בניה למבנה מסחר ו/או תעסוקה בתכנית יהיה הגשתו של נספח סביבתי למבנה, אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתכנית המבנה.
6. בתכנית יאסר שילובם של עסקים אשר לצורך פעילותם נדרשת החזקת חומ"ס מסוג ו/או כמות המחייבת אחזקת היתר רעלים.
7. בשטח התכנית תיאסר הצבת מערכות הגברה מחוץ לשטח הבנוי של שימושי המסחר, כאשר בכל מקרה תנאי להתקנת מערכות הגברה החורגת ממערכת ביתית יהיה הכנתו של דו"ח אקוסטי, אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בשטח כך שמפלס הרעש בשימושים הרגישים הסמוכים לא יעלה על הערכים המותרים על פי תקנות

## 6.7

## איכות הסביבה

הרעש התקפות לאותה עת. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

8. פליטות מזהמי האוויר יופנו אל גגות המבנים ו/או אל שטחים לא מאוישים בדרך קבע כגון חצרות פנימיות, שטחי חניה וכד'. התקנת פתח הפליטה שלא על גג המבנה, מותנת באישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

9. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

## 6.8

## ביוב וניקוז

1. עם הגשת בקשה להיתר הזים יחויב בתשלום הטלי ביוב כחוק.

2. המתכנן יגיש תכנית לחיבור כל המגרשים המיועדים לבנייה לרשת הביוב. החיבור יהיה גרביטציוני לקויים הקיימים ברח' מאיר גרשון דרך רח' ראובן ארזי.

יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקויים.

3. ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תוכנית הפיתוח, הזים ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגישו לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תוכנית העתקה לקויים הנ"ל ו/או בניית קווי זמניים עד תום העבודה. הזים יבצע את תכנית ההטיה של הקוויים על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התוכנית תיתן מענה לחיבור של כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.

4. הזים ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.

5. קבועות אינסטלציה לא יחובו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן.

6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרוייקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשות פרטית ובפיקוח של מח' הביוב והניקוז, ובמימון הזים ו/או בעל הזכויות במקרקעין.

7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.

8. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.

## 6.9

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

1. תאי שטח 2,5-7, יכללו דרכי גישה וחניה מותאמת לאנשים עם מוגבלות, אפשרות שימוש והנאה מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.

2. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ.

3. הרוחב המדרכה הסמוכה לתא שטח מס' 4, שיעודו מבנים ומוסדות ציבור, יהיה לפחות 2.50 מ', על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.

## 6.10

## עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2882/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967 ; לא פורסם 4234/0 ירושלים, פסגת זאב הינו/נס

## 6.10

## עתיקות

- אתר/י עתיקות מוכרז/ים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל 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 בדיון 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 שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמוכתה שבדין, ראשית 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.

## 6.11

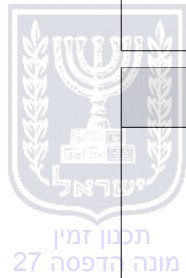
## חניה

1. החניה תהיה תת- קרקעית כמצוין בנספח הבינוי. סימון מיקום החניה ציבורית בנספח התנועה אינו מחייב.
2. מיקום הכניסה והיציאה מהחניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי.
3. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
4. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה בחניון, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
6. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.
7. תא שטח מס. 1: עמדות הבידוק בכל הכניסות לחניון התת-קרקעי ימוקמו לא פחות מ-20 מטר משפת הרחוב
8. יש להבטיח נגישות להולכי רגל בין מגרש מס 2 והכיכר העירונית.
9. במסגרת החניון שיבנה בתא שטח 1 ייבנה חניון ציבורי בהיקף של כ 170 חניות. (מספר החניות בחניון ייקבע לעת מתן היתר הבניה ובכפוף לתקן החניה שיהיה בתוקף ולאחר שיעמוד בכל דרישות התקן לחניה עבור השימושים המוצעים בתא שטח זה.)
10. החניון הציבורי שיבנה בתא שטח 1 ישמש כחניון "חנה וסע" זמני עד אשר תתאפשר חניית הציבור באחד מהחניונים העתידיים להבנות בשכונה. הסדרי החניה בחניון זה, לרבות התשלום, יסוכמו בין יזמי התכנית לבין צוות תכנית אב ו/או משרד התחבורה ובהשתתפות העירייה.

## 6.12

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. נדרש סימון המבנים בסימון לילה(בשיא הגובה יתקנו תאורות L810- בכל פינות המבנה. בקומת הביניים יתקנו 2 תאורות L864- בפינות מנוגדות). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה(ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1.
2. גובה התוכנית 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 מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.



|             |                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.12</b> | <b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>                                                                                                                                                                   |
|             | <p>4. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשורת למשלוח הודעות:</p> <p>א. בפקס למספר 03-60659954 או במייל: air21@idf.gov.il</p> <p>ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p> |

|             |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.13</b> | <b>חשמל</b>                                                                                                                                                                                                                       |
|             | <p>שנאים</p> <p>1. תותר הקמת שנאים בתחום התוכנית.</p> <p>2. השנאים ימוקמו במגרשי המגורים.</p> <p>3. לעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להוסיף שימוש של שנאים במגרשים ציבוריים בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר ועם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> |

|             |                                                                                                                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.14</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>                                                                                                                                         |
|             | <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> |

|             |                                                                                                                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.15</b> | <b>חלוקה ו/או רישום</b>                                                                                                                                                |
|             | <p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> |

|             |                                                                                                                               |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.16</b> | <b>סטיה ניכרת</b>                                                                                                             |
|             | <p>גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם הוראות מחייבות בתוכנית זו, כל חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.</p> |



|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב                                      | התנייה                 |
|----------|-----------------------------------------------|------------------------|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד לתאי שטח 1, 2, 3, 5, 6. | לא תתאפשר בניה בשלבים. |

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

