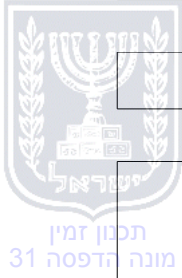


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0330506

אינפילים פסגת זאב-מתחם 5-מגורים ואכסניית נוער



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/07/2018

לאשר את התוכנית
15/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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.

התכנית מתייחסת למתחם הכולל כ-9 חלקי חלקות בשטח רשום של 26,871 מ"ר המהווה כיום מרחב פתוח. המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת פסגת זאב בשטח, בשולי השכונה המזרחיים מדרום לשדרות סיירת דוכיפת ומצפון לרחוב גל. בתוכנית זו מוצע להקים אזור מגורים הכולל 5 מבנים בבנייה רוויה הכוללים 130 יח"ד. בנוסף מוצע לייעד מגרשים למבני ציבור לצרכי המגורים המתוכננים בתוכנית זו, תא שטח 3 בשטח של 1,297 מ"ר. בנוסף תא שטח 7 בשטח של 4,714 מ"ר כעתודת קרקע למבני החינוך הנמצאים ממערב לתוכנית. בנוסף מוצע שטח לייעוד תיירות, ובו מתוכננת אכסניית נוער ע"פ בקשת המנהלת השכונתית. היקף הבנייה באתר זה לא יעבור 21,414 מ"ר מירבי.

במסגרת תוכנית זו יוגדר מגרש לשטח ציבורי פתוח. המגרש ממוקם לאורך שדרות סיירת דוכיפת ומשתרע לאורך הדרך והחיבור לרחוב גל, בחלק המתון של הטופוגרפיה, בו יותקנו מתקני משחק ופנאי לרווחת תושבי השכונה ותושבי המבנים החדשים המוצעים בתוכנית זו. השטחים הציבוריים הפתוחים בתוכנית זו יהיו בשטח כולל של 4,827 מ"ר.

בנוסף תבוצע הרחבת הדרך הקיימת לאורך רחוב גל, ותכנון מערך חניה פתוחה לצד תא שטח 3, הרחבת דרך סיירת דוכיפת בצידה הדרומי ברצועת אורך לכל אורכה של התוכנית ברוחב של 4.0 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אינפילים פסגת זאב-מתחם 5-מגורים ואכסניית נוער

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0330506

שטח התכנית 1.2
26.871 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223180
	קואורדינאטה Y	637006

1.5.2 תיאור מקום האתר נמצא בחלקה המזרחי של שכונת פסגת זאב דרומית לרחוב סיירת דוכיפת - וצפונית לרחוב גל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30613	לא מוסדר	חלק	131	95, 102, 123, 134-135, 215
30650	לא מוסדר	חלק		2, 119

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/01/1983	883	2887	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3058 ממשיכות לחול.	החלפה	3058
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
28/02/1985	1518	3166	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3058 / א ממשיכות לחול.	החלפה	3058 / א
09/01/1996	1129	4369	תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית 3381 א , ממשיכות לחול.	החלפה	במ / 3381 א



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	11: 29 26/01/2018	תשריט מצב מאושר	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	01/06/2017	אבי דרורי	13: 32 21/02/2018	נספח מספר 1 - נספח ניקוז - גליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	9	01/06/2017	אבי דרורי	11: 34 26/01/2018	נספח מספר 1 - נספח ניקוז - חוברת הנספח	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	22/08/2019	אבנר אופק	12: 29 22/08/2019	נספח מספר 2- בינוי ופיתוח מחייב לעניין קווי הבניין.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	20/08/2019	טטיאנה אדז'יאשוילי	11: 43 28/08/2019	נספח מספר 3 - נספח תנועה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	23	01/10/2017	אלון טופצייק	17: 03 21/02/2018	נספח מספר 4 - מסמך עקרונות תכנון סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	1	10/10/2016	אירית צ'רניאבסקי	13: 21 10/10/2016	נספח מספר 5 - פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	1	12/09/2016	אדיר אלוס	11: 17 22/01/2017	נספח מספר 6 - סקר עצים גליון 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	9	12/09/2016	אדיר אלוס	12: 50 13/12/2016	נספח מספר 6 - סקר עצים - חוברת הסקר	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	הברוש	227	052-4590447	02-5332865	Avner@ofek-architects.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל לוינשטיין	80713	0	ירושלים	התעשייה	8	02-6455546	02-6451364	rachel.nof@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	טטיאנה אדז'יאשוילי	85665	אספקט מהנדסים בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9517620	03-9690240	office@aspec teng.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	אירית צירניאבסקי		צירניאבסקי	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820		cheririt@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל אלברט	828		ירושלים	דרך בית לחם	55	02-5388352		michaelbert 95@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	מיכאל אלברט	828		ירושלים	דרך בית לחם	55			michaelbert 95@gmail.co m
סוקר עצים	אגרונום	אדיר אלוס	0	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)			03-9032190	alon@agouti. co.il
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס	0	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)			03-9032190	aadir@013.ne t
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אבי דרורי	5288273	צפיר וינשטין פ.מ. 2016 בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	6	03-6241215	03-6241216	avi@zwwv.c om
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק	0	טופצ'יק	בית שמש	(4)		02-9923659		alon@agouti. co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	אירית צירניאבסקי		צירניאבסקי	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820		cheririt@gma il.com

(1) כתובת: כתובת: ת.ד. 309 ..

(2) כתובת: ת.ד. 309 ..

(3) כתובת: וילסון 6 תל אביב.

(4) כתובת: כתובת: ת.ד. 354 בית שמש..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 מגורים חדש בשכונה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע, מאזור מגורים כללי, מתקני חשמל(טרנספורמציה), שטח כלל עירוני לא מפורט, שטח ציבורי פתוח לשטח לדרך ו/או טיפול נופי, לשטח מבנים ומוסדות ציבור, לשטח מגורים ג', לשטח ציבורי פתוח, לשטח תיירות.
2. קביעת בינוי בגובה של עד 8 קומות.
3. קביעת 130 יחידות מגורים.
4. קביעת הוראות להקמת אכסניית נוער.
5. קביעת שטחי בנייה ובינוי.
6. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
7. קביעת קווי בנין חדשים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ העתקה/ שימור.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רכב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1
מבנים ומוסדות ציבור	7, 3
תיירות	6
שטח ציבורי פתוח	9, 5
דרך מוצעת	10, 8
דרך ו/או טיפול נופי	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	4
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	7
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	6
חניה	דרך ו/או טיפול נופי	4
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	3
חניה	מגורים ג'	2
חניה	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תיירות	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים כללי	1,961	7.30
מתקני חשמל (טרנספורמציה)	417	1.55
שטח כלל עירוני לא מפורט	24,082	89.62
שטח ציבורי פתוח	410	1.53
סה"כ	26,870	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,076.69	4.01
דרך מוצעת	1,939.96	7.22
מבנים ומוסדות ציבור	6,012.02	22.37
מגורים ג'	7,151.67	26.62
שטח ציבורי פתוח	3,751.07	13.96
תיירות	6,938.68	25.82
סה"כ	26,870.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינות ציבוריות, מגרשי ומתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, גינות ומדשאות, ריהוט רחוב ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הקמת מתקנים ומעברים ציבוריים בשצ"פ בשטח הפתוח הציבורי יותרו</p> <p>1. גישה ומעבר להולכי רגל למגרשים הציבוריים.</p> <p>2. הקמת מבנה למחסן + משרד גנים או מח' התברואה. כולל חיבור למים, ביוב, חשמל, טלפון וכו'. מיקום המבנה ככל שיוצע יבחן על ידי אדריכל העיר ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. הקצאת מקום למתקני מחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל עפ"י הנחיות אגף התברואה. מיקום מכלי המחזור ככל שיוצעו יבחן על ידי אדריכל העיר ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב, ניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב.</p> <p>5. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים.</p> <p>6. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים לגילאים שונים.</p> <p>2. בנוסף השטח יכלול שבילים ומעברים להולכי רגל, גינות ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, איזורי משחק ופינות ישיבה, וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>3. חובת הצללה מעל מתקני המשחק.</p> <p>4. חובת נגישות - השטחים הציבוריים יעמדו בדרישת חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>5. קו מגבלת ראייה - בחלק הדרומי של השצ"פ, ברדיוס הסיבוב של רח' גל, יש קו מגבלת ראייה לנוסעים בכביש ולא תותר נטיעת עצים והקמת מתקנים או הצללה לגובה רב. כל תכנון אלמנט אנכי מותנה באישור יועץ תנועה.</p> <p>6. שביל ציבורי בין שטח האכסניה לשטח המגורים? השביל מיועד למעבר הולכי רגל וכן למעברי מילוט לאכסניה או למגורים. יש לבצע תיאום מפלסים בשביל בין מתחם המגורים למתחם האכסניה.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, תשתיות והולכי רגל. נטיעות. פיתוח נופי והצבת ריהוט גן.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. ברח' גל, בשטח הרחבת המדרכה הקיימת - יש לבצע נטיעת עצים לאורך המדרכה. ב. בחלקה 4, במגרש החניה הפתוח, יש קו מגבלת ראייה לנוסעים ברח' גל ותותר נטיעת עצים בודדים בלבד ובאישור יועץ התנועה.
4.5	מגורים ג'
4.5.1	שימושים
	מגורים
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תמהיל. בתאי שטח 1,2. כל מבנה יכיל תמהיל יח"ד בהתאם למפורט להלן. - כ - 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר, (עיקרי+מ.מ.ד). יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיור ובלבד שישמר התמהיל במסגרת תא שטח. 2. 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.
4.6	תיירות
4.6.1	שימושים
	תיירות, אכסניית נוער
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	3	3	1	8	25	52	(1) 60	352.8	9926	2550		1560	5192	2813.5	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	3	3	1	8	25	78	(1) 60	359.5	15597	4250		2340	8071	4338.16	2	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	1	4	18		(2) 50	354.1	4594	2000		778	1816	1297.21	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
6	20	6	4	4	25	100	(2) 50	308.6	21414	6764	7850	2100	3500	6938.4	6	תיירות	תיירות	
6	6	0	3	4	20		(2) 50	231.1	10894	1000		2968	6926	4714.8	7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
624	2250	4	1	מגורים ג'	מגורים ג'
936	3800	4	2	מגורים ג'	מגורים ג'
	1500	4	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2200	4000	6	6	תיירות	תיירות
	1000 (3)	6	7	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 גל למבני המגורים, ומרחוב שד' סיירת דוכיפת למבנה תיירות.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- כל זכויות הבניה לחניה מיועדות לשימוש חניה בלבד ואין אפשרות לשימושם כשטחי שירות אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60% תכסית על קרקעית, עד 80% תכסית תת קרקעית..
- (2) 50% תכסית על קרקעית, עד 80% תכסית תת קרקעית..
- (3) ניתן לנייד את שטחי החניה בין הקומות שמעל ה 0.00 לבין אלו שמתחת ל 0.00.

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

1. חזית המגרש לרחוב: השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין הקדמי, ישמש כחצר משותפת לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה לרחוב.
2. מרחקים בין מבני מגורים: ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 6 קומות, ושל 8 מ' בבניינים בני מעל 6 קומות.
3. מפלס ה- 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין. מפלס ה 0.00 המצוינים בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטייה 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 למינייהם, מתקני כביסה וכד' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבנין ובכפוף לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. מסתור למזגנים למינייהם, לא יפריע לפעולתה התקינה של יחידת מיזוג האוויר. לא תותר התקנת מזגני חלון.
3. לכל יחיד תוצג בבקשה להיתר בניה - נישה 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 בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
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.
9. הגישה אל גג הבניין תהייה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהייה חופשית לכל דיירי הבניין.
10. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין.
11. נגישות אל האזור הטכני תהייה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו.
12. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות או הגבוהות יותר במבנים סמוכים.
13. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איורור, אנטנות וכדומה.
14. 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.
15. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.

6.2

אדריכלות

14. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב אל בקירות הניצבים לחזית.
15. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותתת בעיבוד טלטיש, מסמסם או טובזה, בנויה בשורות אפקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי האבן הנ"ל בחזיתות הבניינים.
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 2.0 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 3.0 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.
- 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.

	6.3 בינוי ו/או פיתוח	6.3
	<p>7. אשפה - שיטת פינוי האשפה תהיה ע"פ דרישות מח' תברואה בזמן ביצוע התוכנית.</p> <p>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.</p> <p>9. ניקוז חצרות פרטיות - מותר לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר זאת בצורה מתוכננת ובתיאום עם מתכנן השצ"פ.</p> <p>10. מעבר תשתיות - חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיו"ב 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.</p> <p>יותר מעבר תשתיות בתחום המגרשים, מותנה באישור מהנדס העיר ותיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחוייב לציין את מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר בניה.</p>	



משרד תכנון זמין
הדפסה 31

	6.4 תנאים למתן היתרי בניה	6.4
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>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 השקייה, 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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגדרת המרווח שבין קו בנין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבנין כשטח 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. <p>ה. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהא אישור תוכנית פיתוח לשצ"פ בתאי שטח 5,9 ע"י מחלקת שפ"ע וגננות.</p>	



משרד תכנון זמין
הדפסה 31



משרד תכנון זמין
מונה הדפסה 31

תנאים למתן היתרי בניה

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 בניין.

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 מחלקת תברואה.

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 היתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין 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.

ט. 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.

י. 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.

יא.

1. תנאי לפתיחת תיק בניין יהיה תיאום אל מול חברת החשמל וקבלת אישורה לקו הבניין

בהתאם למרחקי הפרדה הנדרשים למניעת מפגעי קרינה אלקטרומגנטית ו/או מפגעים אחרים.

במקרה הצורך, יותאם קו הבניין ו/או ינקטו אמצעים להפחתת הקרינה ו/או החשיפה



6.4

תנאים למתן היתרי בניה

הפוטנציאלית אליה. נקיטת צעדים אלו יוטמעו בתנאי היתר הבניה.
 2. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת אישור חברת החשמל לתיאום זה בפני המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

יב.

לעת היתר הבניה יתוכננו בשטחים הציבוריים (למעט שב"צ) חניות ציבוריות בשיעור של כ-15% ממספר יח"ד המתווספות.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. גמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 5,9 לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.

6.6

איכות הסביבה

1. בשטח התכנית יאסר על הקמת מבנים באזור אשר מרחקו נמוך מ- 6 מטרים מגבול מתקן חברת החשמל, כמוגדר בתכנית 3058א'.
2. תנאי להיתר בניה בתא שטח 70, יהיה תיאום אל מול חברת החשמל והקמתו של שצ"פ ברוחב של 6 מ' לפחות מעל תוואי כבלי החשמל או לחילופין העתקת קו החשמל משטח התכנית. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לכך כי בתכנון הוטמעו כלל האמצעים למניעת פוטנציאל למפגעי קרינה אלקטרומגנטית במקום יהווה תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח זה.
3. מפרצי אוטובוסים ימוקמו בתוך חניון האכסנייה המקורה.
4. בחצר אכסניית הנוער הנמצאת בחלקה הדרומי לא תתקיים פעילות מרובת משתתפים, בדגש על השמעת מוזיקה.
5. בחצר אכסניית הנוער לא תופעל מערכת כריזה ו/או תושמע מוזיקה.
6. התקנת מערכות מכניות במבנה תהיה ככול הניתן בחניון ו/או על גג המבנה בחלקו הצפוני המרוחק משימושי המגורים.
7. במוסדות הציבור והחניון ובאכסניה יותקנו מערכות מיגון אקוסטי דירתי.
8. בעת תכנון המבנה יש לתכנן מתקני טיפול בשפכים לטיפול בשפכי המטבח (באם זה יוקם במקום), תוך כדי הפרדתם ממערכת הביוב הכללית.
9. במקום תיאסר הפעלת מרכז אנרגיה העושה שימוש בדלקים מזהמים כגון מזוט, סולר וכד'. כמו כן, ארובת הפליטה תהיה מרוחקת כ- 10 מ' לפחות מפתחי חלונות ו/או אזורים לשהייה ממושכת.
10. במידה ובמקום תתוכנן בריכת שחייה/ג'קזי יחייב הדבר את בנייתו של חדר ייעודי לאחסון חומ"ס תוך כדי שמירה על דרישות החוקים והתקנות בנושא (אווור, גישה לרכב וכד') ו/או התבססות על חיטוי על ידי אלקטרוליזה.
11. תנאי להיתר הבניה למבנה האכסנייה יהיה הגשתו של נספח סביבתי המציג את תכניות המבנה והפונקציות המיועדות לפעול בו, אומדן השפעתן הסביבתי והדרכים לצמצומן של האחרונות לרמה קבילה במידת הצורך. אישור הנספח על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתכניות המבנה יהוו תנאי לאישור ההיתר.
12. חצרות המשחק באכסניית הנוער יופנו לחזית הדרומית הרחוקה מהכביש וממוקדי הרעש והזיהום.
13. מפרצי האוטובוסים ימוקמו בתוך חניון האכסנייה המקורה.
14. יותר תכנון מטבח בישול באכסנייה, תנאי לכך 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 ופותרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר

איכות הסביבה	6.6
<p>וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>15. מיקום פתחי פליטת האוויר המאוץ מהחניונים יהיו מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>16. הנספח הסביבתי יבחן את רמות הרעש ממערכות מכניות בהתייחס להשפעתן על מבני המגורים הסמוכים למערכות, במידה אלו יותקנו על הגג, מעברו השני של רחוב סיירת דוכיפת.</p>	



ביוב וניקוז	6.7
<p>1. עם הגשת בקשה להיתר הזים יחויב בתשלום הטלי ביוב כחוק.</p> <p>2. הזים ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתוכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור כל המגרשים למערכת הביוב הקיימת בדרכי העפר מתחת לרח' שגובל בתוכנית בצדה המזרחי. הנספח יכלול גם הסדרה סטטוטורית של תוואי קו הביוב במסגרת התוכנית המוצעת. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף פתוח, מעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>3. במידה 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 יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תוכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה. הזים יבצע את תכנית ההטיה של הקווים על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התוכנית תיתן מענה לחיבור של כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.</p> <p>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.</p> <p>5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גריבטיביות לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה 'TL' יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן.</p> <p>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.</p> <p>7. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>8. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>	



סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
<p>1. תא שטח 5, יכלול דרכי גישה וחניה מותאמת לאנשים עם מוגבלויות, אפשרות שימוש והנאה מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>2. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ.</p> <p>3. הרחוב המדרכה הסמוכה לתא מס' 3,7, שיעודם מבנים ומוסדות ציבור, יהיה לפחות 2.50 מ', על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p> <p>4. בסמוך אל הכניסה לאכסנייה שתוכנן בתא שטח מס' 6, יתוכנן מפרץ להעלאת והורדת נוסעים.</p>	



עתיקות	6.9
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25005/0 "ירושלים, פסגת זאב מזרח" י"פ: 4952 עמ" 1280 מיום: 16/01/2001; 4458/0 "ירושלים ח' עדסה" י"פ: 4071 עמ" 888 מיום: 31/2/1992; 2953/0 "ירושלים ח' רס אל-טויל" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967 הינו/נס אתר/י עתיקות מוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות,</p>	

6.9 עתיקות	6.9
<p>התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	



6.10 חשמל	6.10
<p>שנאים</p> <p>1. תותר הקמת שנאים בתחום התוכנית.</p> <p>2. השנאים ימוקמו במגרשי המגורים והתיירות.</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> <p>4. מיקום השנאים יהיה בתת הקרקע, תתאפשר גמישות מהוראה זו בסמכות מהנדס העיר.</p>	



6.11 חניה	6.11
<p>1. החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. מיקום הכניסה והיציאה מהחניה יהיה כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>3. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>4. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>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.</p> <p>6. כל המבנים בתחום התכנית מחויבים בהסדרת חנית אופניים כחלק מפתרון החניה במגרש, והכל לעת היתר בניה.</p>	



6.12 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
<p>1. לא נדרש סימון יום/לילה.</p> <p>2. גובה התוכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>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.</p> <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>	

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות</p>	

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.
6.14	חלוקה ו/ או רישום
	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 הועדה המקומית.
6.15	זיקת הנאה
	סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב
	בשטח זה תהייה זיקת הנאה למעבר לרכב ע"פ המסמון בתשריט.
6.16	סטיה ניכרת
	גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין הינם הוראות מחייבות בתוכנית זו, כל חריגה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה כלשהו בתחום התוכנית	הוצאת היתר בניה לחניון/ים "חנה וסע" בקיבולת של 600 מקומות חניה לפחות הסמוכים לתחנות הרק"ל שבשכונת פסגת זאב. הפעלת החניון הנ"ל בפועל
2	איכלוס מבנים כלשהם בתחום התוכנית	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

