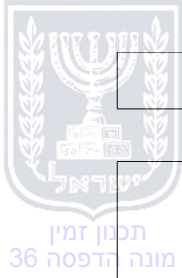


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0330530

אינפילים פסגת זאב, מתחם 4 - מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים



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
04/08/2019

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 10 חלקי חלקות ו כ 11 חלקות בשלמותן בשטח כולל רשום של 41,581 מ"ר המהווה כיום מרחב פתוח ברובו, כאשר בחלקו המערבי קיימים שני מבני מגורים, המצויים על חלקות 110,112 בגוש 30589.

המתחם ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת פסגת זאב בשטח, בשולי השכונה המזרחיים מדרום לשדרות סיירת דוכיפת וממזרח ומערב לרחוב אורי בר און בחלקו הצפוני. בתוכנית זו מוצע להקים אזור מגורים הכולל 8 מבנים בבנייה רוויה הכוללים 254 יח"ד (כולל 4 יח"ד הקיימות באתר). בנוסף מוצע לייעד מגרשים למבני ציבור לצרכי המגורים המתוכננים בתוכנית זו, תא שטח 7 בשטח של 1972 מ"ר.

במסגרת תוכנית זו יוגדרו מגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים. ביניהם המגרשים הבאים:

מגרש ראשון הממוקם במפגש הרחובות אורי בר און ושדרות סיירת דוכיפת בו ימוקמו מתקני משחק ופיתוח נוף לרווחת תושבי השכונה ותושבי המבנים החדשים המוצעים בתוכנית זו.

מגרש שני הממוקם מזרחית לרחוב אורי בר און ובהמשך לרחוב חדש המוצע בתוכנית זו בחלק המתון של הטופוגרפיה, בו יותקנו מתקני משחק ופנאי לרווחת תושבי השכונה ותושבי המבנים החדשים המוצעים בתוכנית זו.

מגרש שלישי הממוקם לאור חלקה הדרומי / מערבי של התוכנית, מצפון לשכונת המגורים הקיימת בסמוך לתוכנית, איזור אשר קיימים בו עצי פרי רבים, חלק מהמתחם מוגדר בתוכנית קודמת כשטח ציבורי פתוח אלו יתווספו חלקים נוספים בתוכנית זו, יחד מרחב זה יהווה שטח ציבורי פתוח גדול ואקסטנסיבי לרווחת תושבי השכונה ותושבי המבנים החדשים המוצעים בתוכנית זו.

שטחים ציבוריים פתוחים נוספים בשולי הדרך המועצת ובממשק התוכנית עם הבינוי הקיים מדרום לתוכנית, תא שטח 13 בתוכנית, המהווה שטח ציבורי פתוח המחבר את המרחב הבנוי של השכונה עם המרחב העוטף הפתוח הנמצא מדרום לשטח התוכנית.

השטחים הציבוריים הפתוחים בתוכנית זו יהיו בשטח כולל של 10,505 מ"ר.

בתחום התוכנית מוצע מגרש למבנים ומוסדות ציבור רווחת תושבי השכונה ותושבי המבנים החדשים המוצעים בתוכנית זו, היקף שטחי הבנייה במגרש זה לא יעבור 3,944 מ"ר מירבי.

בנוסף תבוצע הרחבת הדרך הקיימת לאורך רחוב אורי בר און וכן תורחב דרך מאושרת בחלקה המזרחי של התוכנית. וכן הרחבת זכות הדרך לרחוב סיירת דוכיפת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אינפילים פסגת זאב, מתחם 4 - מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים

מספר התכנית 101-0330530

1.2 שטח התכנית 41.581 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	223601
	קואורדינאטה Y	637244

1.5.2 תיאור מקום שכונת פסגת זאב, במרחב הנמצא מדרום לשדרות סיירת דוכיפת, ממזרח וממערב רחוב אורי בר און בחלקו הצפוני.

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	בר און אורי		

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30589	מוסדר	חלק	87, 98, 109-116, 128	55, 81-82, 130, 147
30650	מוסדר	חלק		104-105, 109, 116

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

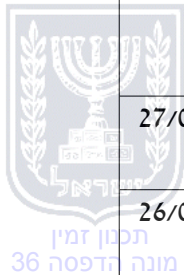
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/01/1983	883	2887	תוכנית זו מחליפה את הוראות תוכנית 3058	החלפה	3058
26/08/1990	3726	3793	תכנית זו משנה מחליפה את הוראות תכנית 3345.	החלפה	3345
13/02/1992	2077	3974	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3904.	החלפה	3904
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
05/10/2000		4925	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/ 6404 .	החלפה	מק/ 6404
28/02/1985	1518	3166	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3058 / א .	החלפה	א / 3058



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: 1250	1		אבנר אופק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/04/2019	מיכאל אלברט	12: 16 01/04/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	2	06/03/2019	אבנר אופק	12: 56 31/03/2019	נספח מספר 2 נספח בינוי, קומת קרקע, תוכנית גגות, חתכים. מחייב לעניין קווי בניין.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	15/05/2019	טטיאנה אדז'יאשוילי	12: 04 15/05/2019	נספח מספר 3 - תנועה - גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 500		15/05/2019	טטיאנה אדז'יאשוילי	12: 24 15/05/2019	נספח מספר 3 - תנועה - גליון 2	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	19	01/12/2017	אלון טופצ'יק	16: 53 21/02/2018	נספח מספר 4 - מסמך עקרונות תכנון סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	1	10/10/2016	אירית צ'רניאבסקי	12: 42 10/10/2016	נספח מספר 5 - פרוגרמה לצרכי ציבור	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	1	07/03/2019	אדיר אלווס	11: 05 31/03/2019	נספח מספר 6 - סקר עצים גליון 1	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	35	07/03/2019	אדיר אלווס	11: 05 31/03/2019	נספח מספר 6 - סקר עצים - חוברת הסקר	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	9	01/06/2017	אבי דרורי	09: 47 13/05/2019	נספח מספר 1 - נספח ניקוז - חוברת	לא
ניקוז	מנחה		1	03/04/2019	אבי דרורי	09: 48 13/05/2019	נספח מספר 1 - נספח ניקוז - תוכנית	לא
דרכים	מנחה	1: 500		01/04/2019	מרים לוטרשטיין	09: 57 13/05/2019	נספח מספר 8 - נספח כבישים	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6297777	info@jerusalem.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת: עיריית ירושלים - כיכר ספרא.

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	077-5332865	02-5332865	Avner@ofek-architects.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל לוינשטיין		לוינשטיין	ירושלים	התעשיה	8	02-6455546	02-6451364	rachel.nof@gmail.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	טטיאנה אדז'יאשוילי	85665	אספקט מהנדסים בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9517620	03-9690240	office@aspecteng.co.il
יועצת פרוגרמה	יועץ	אירית צירניאבסקי		צירניאבסקי	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820		cheririt@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל אלברט	828	מיכאל אלברט	ירושלים	דרך בית לחם	55	02-5388352		michaelelbert95@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלואס	0	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)			03-9032190	aadir@013.net
סוקר עצים	אגרונום	אדיר אלואס	0	אדיר יעוץ ופיתוח נופי בע"מ	חגור	(1)			03-9032190	aadir@013.net
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אבי דרורי	5288273	צפריר וינשטין פ.מ 2016 בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	6	03-6241215	03-6241216	avi@zwwv.com
	יועץ סביבתי	אלון טופצייק	0		בית שמש	(3)		02-9923659		alon@agouti.co.il
תחום כבישים	מהנדס	מרים לוטרשטיין	36223	אלתן הנדסה אזרחית 2002 בע"מ	רמת גן	הבונים	2	03-5751755	03-5750127	miriam@eltan-eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 309.

(2) כתובת : וילסון 6 תל אביב.

(3) כתובת : ת.ד. 354 בית שמש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 ותיקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך יעודי הקרקע, משטח לשימוש כלל עירוני לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג', לשטח למבנים ומוסדות ציבור, ולשטח ציבורי פתוח ולדרך מוצעת.

שינוי משטח לאזור תעשייה, לאזור למגורים ג', לאזור מגורים ד' ולשטח ציבורי פתוח, ולדרך מוצעת. שינוי משטח לתכנון בעתיד לאזור מגורים ב'.

2. קביעת שטחי בניה ובינוי.

3. קביעת 254 יחידות מגורים

4. קביעת בינוי בגובה של עד 11 קומות.

5. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.

6. קביעת קווי בנין חדשים.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ העתקה/ שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	6
מגורים ג'	1, 3 - 5
מגורים ד'	2
מבנים ומוסדות ציבור	7
שטח ציבורי פתוח	8 - 14, 22
דרך מאושרת	15
דרך מוצעת	16 - 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	19
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	6
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	13
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	19, 21
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	6
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	8, 11, 13, 22
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	16, 19
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	6
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	8, 12, 14
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	7
חורשה להעתקה	מגורים ב'	6
חורשה לשימור	מגורים ב'	6
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	14
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	15
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	16
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	7
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1, 3 - 5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	9,480	22.80
דרך חדשה או הרחבה	5,449	13.11
דרך קיימת או מאושרת	1,643	3.95
שטח כלל עירוני לא מפורט	15,561	37.42

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.63	4,003	שטח לתכנון בעתיד
13.10	5,445	שטח פתוח ציבורי
100	41,581	סה"כ

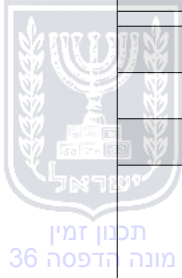
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.20	4,241.23	דרך מאושרת
18.45	7,671.05	דרך מוצעת
4.74	1,972.71	מבנים ומוסדות ציבור
9.62	4,001.69	מגורים ב'
23.30	9,686.27	מגורים ג'
7.52	3,125.76	מגורים ד'
26.17	10,881.89	שטח ציבורי פתוח
100	41,580.6	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בניית שלושה מבני מגורים. 2. הבינוי ייבנה על מבני המגורים הקיימים בחלקה



4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בנית מבני מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי. 2. הבינוי יכלול דרוג לפי המתואר בנספח הבינוי. 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. מבואות וגינות בבנייני מגורים. א. תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליחיד. ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה.



4.3	מגורים ד'
4.3.1	שימושים
	1. מגורים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בנית מבני מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי. 2. הבינוי יכלול דרוג לפי המתואר בנספח הבינוי. 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.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מוסדות חינוך, תרבות ודת
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת מבני עזר ומיתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו. 2. גובה הבניה מוגבל עד 3 קומות מעל פני הקרקע, בכל חתך נתון. בנוסף תותר קומת מרתף בגובה

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>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 בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי תפרט, בין היתר: מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום החניה שעל פי התקן בתחום המגרש, גישה לנכים על פי החוק, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.</p> <p>4. פתרונות הפיתוח במבני ציבור יכללו את כל עבודות התימוך הנדרשות למנוע פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה למבנה.</p> <p>5. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבנין לגבולות המגרש.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית. פתרון לחזית הגג יכלול את כל המתקנים הטכניים המתוכננים בשטחו, וייעשה בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>2. יותר שילוב של גגות משופעים וגגות שטוחים. חמרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים או מתכת.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>שטחים פתוחים ציבוריים, גינות ציבוריות, מגרשי ומתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, מדרגות, פיתוח שבילי אופניים, ריהוט רחוב וכו"ב, שמירה על ערכי טבע קיימים כגון מצוקים ומדרגות סלע ומעבר תשתיות. מתקני מיחזור שכונתיים.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>שלביות ביצוע - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק מגרשי המגורים. למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלביות הביצוע.</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, גינון ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, איזורי משחק ופינות ישיבה, וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>3. חובת הצללה מעל מתקני המשחק.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה, היות והמתחם נמצא בתוך מרקם שכונה קיימת.</p> <p>כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים</p>

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.5</p> <p>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 מירבי של קירות - במגרשים המיועדים למגורים גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים ציבוריים, ובין המגרשים, כולל גדר סבכה הבנויה מעליהם לא יעלה על 4 מ'. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר קירות גבוהים יותר אם שוכנעה שהפתרון הארכיטקטוני מצדיק זאת. 4. 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. 5. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרכות, שבילים ורחבות יהיה אחיד וע"פ תוכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה. ע"פ הפרטים המנחים. 6. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית / ארץ ישראלית.</p>	<p>ד</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר הקצאת מקום למתקני מחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל עפ"י הנחיות אגף התברואה. 2. יותר התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב, ניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב. 3. יותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים. 4. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך.</p>	<p>ד</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p> <p>4.6</p>	
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.6.1</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.6.2</p>	
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p> <p>4.7</p>	
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.7.1</p>	
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p>4.7.2</p>	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
4	4	4	2	7	25	70	(1) 60	373	11366	3000		2164	6202	3046	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	2	(3) 11	(2) 34	60	(1) 60	393	12280	4060		1950	5550	3125	2	מגורים ד'	מגורים ד'	
4	4	4	2	(4) 11	(2) 34	60	(1) 60	394	12249	4060		1942	5527	3112	3	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	4	4	1	7	25	26	(1) 60	328	6413	1560	480	1085	2976	1957	4	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	4	4	2	7	25	26	(1) 60	348	5462	1560	480	788	2322	1569	5	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	1	5	16	12	(5) 40	131	5694	450		1500	3600	4001	6	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	4	4	2	4	16		(6) 50	322	6344	2400		862	3082	1972	7	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר) מקסימום	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
840	3000	4	1	מגורים ג'	מגורים ג'
720	4060	4	2	מגורים ד'	מגורים ד'
720	4060	4	3	מגורים ג'	מגורים ג'
312	1400	3	4	מגורים ג'	מגורים ג'
312	1400	3	5	מגורים ג'	מגורים ג'
144	450	4	6	מגורים ב'	מגורים ב'
	2400	4	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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו כולל שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- כל זכויות הבניה לחניה מיועדות לשימוש חניה בלבד ואין אפשרות לשימוש כשטחי שירות אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 60% תכסית על קרקעית, עד 80% תכסית תת קרקעית..
- (2) ביחס לרחוב תחתון.
- (3) 11 קומות מרחוב תחתון, 8 קומות מכניסה מרחוב סיירת דוכיפת.
- (4) 11 קומות מרחוב תחתון, 8 קומות מכניסה מרחוב אורי בר און.
- (5) 40% תכסית על קרקעית, עד 60% תכסית תת קרקעית..
- (6) 50% תכסית על קרקעית, עד 80% תכסית תת קרקעית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 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.
3. מרחקים בין מבני מגורים: ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין בניינים של 6 קומות, ושל 8 מ' בבניינים בני מעל 6 קומות.
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 - 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: אזורי 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 שטוחים כאזורי 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

אדריכלות	6.2
<p>המסתור.</p> <p>13. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.</p> <p>14. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב אל בקירות הניצבים לחזית.</p> <p>15. קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבנינים 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 הבנינים.</p> <p>16. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>17. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>18. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד' להבטחת המבט בהם כבחזית חמישית של המבנה.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>1. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל.</p> <p>קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה, היות והמתחם נמצא בתוך מרקם שכונה קיימת.</p> <p>כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים הקיימים הצמודים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. רחבת כניסה משותפת וחובת נטיעת עצים - לכל מגרש יש לבצע רחבת כניסה משותפת כולל ערוגות גינון.</p> <p>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.</p> <p>במידה ויש חובת פיצוי נופי בסקר העצים המצורף יש לשתול עצים חדשים לפי הנחיות הסקר.</p> <p>5. מפלס כניסה קובעת. מפלס הכניסה הראשית לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס הגישה.</p> <p>6. תשתית - כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות,</p>	



6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכנוו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה.</p> <p>מתקני גז, סולר וכו' יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p> <p>7. אשפה - שיטת פינוי האשפה תהיה באמצעות מיכלי אשפה בנפח 1,100 ליטר, שימוקמו בתוך חדרי אשפה עבור כל בניין בנפרד.</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 וכו"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> <p>11. תובטח כניסה למבני המגורים מכיוון רחוב סיירת דוכיפת.</p> <p>12. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן.</p>
6.4	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמה 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 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.</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> <p>1. הגדרת המרווח שבין קו בנין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבנין כשטח משותף לכלל דיירי הבניין.</p> <p>2. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל.</p>

תנאים למתן היתרי בניה

3. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.
4. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור.

ה. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהא אישור תוכנית פיתוח לשצ"פ בתאי שטח 9,10,11,12,12,14 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 תושבי"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 מהנדס העיר.

11. אישור המחלקה לנגישות לצורת הציבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.

12. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשד

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 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. עמידה בהנחיות המחלקה לאיכות סביבה כפי שנקבעו ב"מסמך עקרונות תכנון סביבתי" נספח 4.

י. 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.

	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יא. 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.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. גמר פיתוח השצ"פ בתאי שטח 9,10,11,12,13,14 לשביעות רצון מחלקת שפ"ע.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 איכות הסביבה</p> <p>1. בשטח התכנית יתוכננו מתקני ואזורי השהייה והשקטה לניהול וניקוז נגר עילי, על מנת למנוע סחף ושיטפונות ופגיעה באתר הטבע נחל זמרי.</p> <p>2. בתחומי המגרשים המיועדים לבניה יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. התקנת שנאים בשטח התכנית תתבצע בתת הקרקע בגבולות המגרשים, תוך כדי שמירה על מרחקי ההפרדה וכלל האמצעים הנדרשים בהתאם להיתר הסוג של השנאי המתוכנן להתקנה ו/או בכפוף להוצאת היתר הקמה של המשרד להגנת הסביבה ושמירה על תנאיו. לחילופין, ניתן יהיה להקים את השנאים בשצ"פ דרומי רק בתנאי שהוא תת קרקעי ובתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניונים יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 ביוב וניקוז</p> <p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחויב בתשלום הטלי ביוב כחוק.</p> <p>2. היזם 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 שעתידיים להתבצע במסגרת תוכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תוכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה. היזם 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. היזם 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 גריבטציונית 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 היזם 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>	<p>6.7</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 השצי"פ.</p> <p>3. הרוחב המדרכה הסמוכה לתא שטח מס' 7, שיעודם מבנים ומוסדות ציבור, יהיה לפחות 2.50 מ', על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p>	
עתיקות	6.9
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 4456/0 ירושלים נקודת טריאנגולציה N-659 (צפוף)? ; 2953/0 "ירושלים ח' רס אל-טויל" יפ : 1390 עמ" 2158 מיום : 31/08/1967 הינו/נמ אתר/י עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, 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, התשלח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון 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 בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמוכתה שבדין, ראשית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
חשמל	6.10
<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> <p>4. מיקום השנאים יהיה בתת הקרקע, תתאפשר גמישות מהוראה זו בסמכות מהנדס העיר.</p>	
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> <p>7. לעת היתר הבניה יתוכננו בשטחים הציבוריים (למעט שב"צ) חניות ציבוריות בשיעור של כ 15%- ממספר יח"ד המתווספות.</p>	



6.12	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<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: א. בפקס למספר 03-60659954 או במייל: air21@idf.gov.il ב. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866</p> <p>5. יש לצמצם את כמות הפתחים והחלונות בתכנית הבינוי הפונים לכיוון דרום ולמגן את החלונות במיגון נגד ירי.</p> <p>6. לא יבוצעו עבודות בינוי במרחק הקטן מ-50 מטר ממעבר חיזמה, להלן נ.צ. הקו אשר צפונה אליו לא יבוצעו עבודות לו: Y637224,X223860 Y637212,X223897 Y223938,X637215</p>



6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	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.
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 הוועדה המקומית.
6.15	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 בתחום התוכנית.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה