

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0795013

שכונת מגורים - דרום מזרח ארנונה

ירושלים

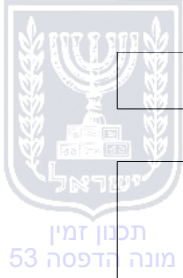
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

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

רקע התכנית:

התכנית ממוקמת מדרום לרחוב אשר וינר בירושלים, מצפון לקיבוץ רמת רחל וממערב לשכונת צור באהר. השטח נמצא בתחום שיפוט מועצה אזורית מטה יהודה. שטח התכנית המוצעת כ-57.6 דונם. על שטח התכנית חלות תכניות מס' 151-0347427, מי/947, ב/2634

תאור התכנית המוגשת המוצעת:

התכנית המוצעת מציעה בניית מבני מגורים עבור 488 יח"ד. בחלק מהמבנים תשולב חזית מסחרית. כמו כן יוקצה מגרש לבית ספר יסודי המכיל 12 כיתות, שלוש כיתות גני ילדים, שלוש כיתות מעונות יום וכל השטחים הציבוריים הפתוחים הדרושים. בנוסף יוקצו שתי כיתות גן ושני בתי כנסת בהפרשה מבונה במגרש 102.

התכנית ממוקמת מול שכונת מורדות ארנונה וממשיכה את הרצף האורבני של השכונה הן מבחינת בינוי והן מבחינת הקשרים התפקודיים.

פרטים משמעותיים לגבי הקיים בפועל:

בקצה המזרחי של התכנית קיימת ניקבה עתיקה לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים - דרום מזרח ארנונה

151-0795013

מספר התכנית

57.651 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	מטה יהודה
קואורדינאטה X	221162
קואורדינאטה Y	627513

**1.5.2 תיאור מקום**

לאורך הגדה הדרומית של רח' אשר וינר, צפונית לקיבוץ רמת רחל, מערבית לשכונת צור באהר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

ארנונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30213	מוסדר	חלק		3, 10-12

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

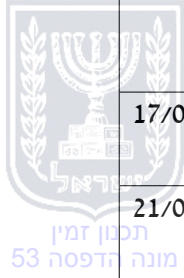
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

ירושלים



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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2021		3061	9369	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 151-0347427	החלפה	151-0347427
21/09/2006		5028	5580	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' מ/ 947	החלפה	מ/ 947
06/04/2000		3151	4869	תכנית זאת מחליפה בתחומה את תכנית מס' ב/2634	החלפה	ב /2634



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	קומפילציית מצב מאושר	15: 38 17/03/2021	ברני גטניו	22/11/2021		1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי	14: 42 26/06/2022	ארי כהן	22/06/2022		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	09: 55 06/11/2019	אייל קראוס	31/10/2019			מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	10: 21 09/06/2022	אייל קראוס	28/04/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים	08: 53 07/07/2021	אייל קראוס	28/06/2021		1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי	13: 54 06/06/2022	רקפת סיני	31/05/2022		1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח ביוב	10: 56 17/04/2022	בארכת מאזן	17/02/2022		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	08: 04 14/04/2021	בארכת מאזן	14/04/2021		1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	10: 57 17/04/2022	בארכת מאזן	17/02/2022		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	חו"ד סביבתית חלק א	09: 36 27/06/2021	ענת שרט	19/05/2021	85		מנחה	איכות הסביבה
לא	חו"ד סביבתית חלק ב	10: 55 16/11/2021	ענת שרט		51		מנחה	איכות הסביבה
לא	חו"ד סביבתית חלק ג	14: 50 27/06/2021	ענת שרט	22/04/2021	81		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	11: 18 16/08/2021	רון פרומקין	26/05/2021	17		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים תשריט	11: 17 16/08/2021	רון פרומקין	26/05/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים תמונות	11: 34 26/04/2021	רון פרומקין	18/03/2021	22		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר טבע עירוני	11: 55 26/04/2021	רון פרומקין	13/04/2021	59		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח פרוגרמה	20: 24 27/04/2022	צביה אפרתי	24/04/2022	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר סייסמי	13: 37 04/11/2019	עוזי זלצמן	25/10/2019			רקע	סקר סייסמי

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

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879		amaliaa@land.gov.il

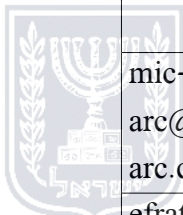
## 1.8.2 יזם

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

## 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	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
מומחית לפרוגרמה וחברה	יועץ	צביה אפרתי			ירושלים	אלקחי מרדכי	55			efrati_y@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		bernardg@datamap.com
גיאולוג	גיאולוג	עוזי זלצמן		זלצמן	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531		
מהנדס	יועץ תשתיות	בארכת מאזן	05542	יו. די. סי הנדסה	ירושלים	כנפי נשרים	7	02-5879722		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	רקפת סיני	2821464	ארא אדריכלות נוף בע"מ	ירושלים	(1)	4	02-6747070		Rakefet.ara@gmail.com
אגרונים	אגרונים	רון פרומקין			מבשרת ציון	(2)	17	02-5332028		ron.frumkin@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	(3)	12	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
מומחית לתחום איכות הסביבה	יועץ סביבתי	ענת שרטור		תו"פ סביבה ואקוסטיקה	ירושלים	(4)	10	02-6252514		topsviva@gmail.com

(1) כתובת: רחוב ר' בנימין מספר 4.

(2) כתובת: מבוא יערה 17, מבשרת ציון.

(3) כתובת: רחוב בית הדפוס 12.

(4) כתובת: רח' ההסתדרות 10, ירושלים.





## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דירות להמרה	דירת מגורים אשר שטחה אינו עולה על 120 מ"ר. בדירה להמרה ניתן לקבוע שימוש שונה ממגורים כגון: מסחר, משרדים, פעוטון או משפחתון. זאת בתנאים שתקבע הועדה המקומית בהוראות למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר. לרבות שטח המרחב המוגן וללא שטחי המרפסות.

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

הקמת מבנים עבור 488 יח"ד. חלקם משולבים בשימושי מסחר ותעסוקה וכן כל מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הדרושים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מהיעודים: קרקע חקלאית, שטח לאזור חקלאי א', דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי ליעודים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך ו/או טיפול נופי ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי עבור שמונה עשר בנייני מגורים חדשים.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תוספת 488 יח"ד בתחום התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לשלביות ביצוע התכנית.
- קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

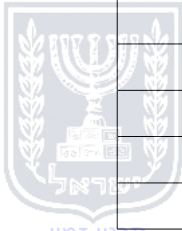
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	104 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	144
שטח ציבורי פתוח	159, 158, 154, 143, 141
דרך מאושרת	150
דרך מוצעת	131, 130
דרך ו/או טיפול נופי	850
שביל	200, 157 - 155

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	141
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	130
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	144
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	103
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	850
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	130
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	144
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	104 - 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	157, 155
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	158, 154, 141
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	157
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	143, 141
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	102, 101
חורשה לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	850
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	131, 130
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	144
חורשה לכריתה	מגורים ד'	104 - 101
חורשה לכריתה	שביל	200, 157, 156
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	159, 154, 143
חזית מסחרית	מגורים ד'	104
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך ו/או טיפול נופי	850
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	131, 130
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	144
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	104 - 101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	200, 157
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	159, 143

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.22	6,466	דרך ו/או טיפול נופי
1.16	667	דרך מאושרת
5.86	3,378	דרך מוצעת
47.47	27,364	קרקע חקלאית
34.29	19,767	שטח לאזור חקלאי א
<b>100</b>	<b>57,642</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.80	463.96	דרך ו/או טיפול נופי
0.31	179.24	דרך מאושרת
13.38	7,716.56	דרך מוצעת
13.14	7,576.57	מבנים ומוסדות ציבור
41.41	23,872.05	מגורים ד'
7.62	4,393.16	שביל
23.33	13,450.15	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>57,651.69</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים</p> <p>2. חניה תת קרקעית</p> <p>3. מתקנים טכניים, חדרי שנאים וכו'</p> <p>4. שבילי הליכה, גינון וריהוט רחוב.</p> <p>5. בתא שטח 104 מסחר, הסעדה, משרדים, מרפאות.</p> <p>6. למעט בתא שטח 104, דירות להמרה בקומת הקרקע כהגדרתן בתכנית זו.</p> <p>7. בתא שטח 102 שתי כיתות גן ושני בתי כנסת</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. קווי הבנין - כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>2. מרחק מינימלי בין חזיתות צידיות של מבנים הנמצאים באותו המגרש לא ירד מ-6 מ'.</p> <p>3. מרחק מינימלי בין חזיתות קדמיות של מבנים הנמצאים באותו המגרש לא ירד מ-11 מ'.</p> <p>4. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.</p> <p>5. קירות תמך וגדרות ייבנו באבן.</p> <p>6. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים:</p> <p>אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.</p> <p>7. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.</p> <p>8. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר בניה.</p> <p>9. שילוט</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בנין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>10. יחידות מיזוג אוויר:</p> <p>לכל יח"ד יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר. היחידות יהיו מוסתרות ולא ייראו על חזית הבנין.</p> <p>11. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות יהיו בהתאם למפורט בעמודת 'מרפסות' בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין. תתכן בליטת מרפסות של 1.0 מ' מעבר לקווי בניין.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המיועדים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>11. גדרות:</p> <p>א. גובה הגדרות סביב כל מגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטח ציבורי.</p> <p>12. דירות להמרה: בכל תא שטח ביעוד זה (למעט תא שטח 104), יותרו שתי דירות להמרה כהגדרתן בתכנית זו.</p>

4.1	מגורים ד'
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות.                  2. לא יותר לרכז את כל יחידות הדיור הקטנות בבניין אחד.                  3. מספר יחידות דיור קטנות בכל בניין יהיה לפחות 20% מהדירות בבניין.                  4. הוראות בענין תא שטח 104                  א. הבינוי יכלול לפחות שתי קומות מסד עבור שימושי תעסוקה ומסחר.                  ב. ככל ויבנה מגדל בתא השטח כפי שמופיע בנספח הבינוי, שטח קומה טיפוסית לא יעלה על 600 מ"ר.                  מ"ר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. פתרונות החניה יוצעו בתחום כל מגרש בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.                  2. פתרונות החניה יהיו בתת הקרקע.                  3. בתאי שטח 101-102 שטח החניה התפעולית (תאי חניה, מעברים ושטח תמרון) יהיה בגובה שלא יפחת מ' 4 מ' נטו.                  4. גג החניון במגרשים 101-103 יאפשר שתילה בעומק שלא יפחת מ-1 מ'.                  5. החניה התפעולית של תא שטח 104 תהיה בתחום המגרש ולא בתחום זכות הדרך.                  6. ככל והחניה התפעולית של תא שטח 104 תהיה בתחום הרחבה הפתוחה (כפי שמופיע בנספח התנועה), חניה זו תהיה זמנית לפריקה וטעינה בלבד ולא תתאפשר בה חניה לאורך זמן.</p>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בתא שטח 104 תתוכנן רחבה ציבורית המשיקה לחזיתות המסחריות, ברוח זו המופיעה בנספח הבינוי.                  2. א. בתא שטח 104, יש לאפשר מעבר ציבורי נגיש בין מפלס 2- (החזית הפונה לדרך אשר וינר) לבין קומה 0 (החזית הפונה לדרך מס' 12), ברוח זה המופיע בנספח הבינוי.                  ב. מעבר זה יכול ויהיה דרך הבנין או מחוצה לו, אך עליו להיות נגיש (ע"י מעלית או כל אמצעי אחר) ופתוח לציבור.</p>
ה	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. השטחים המסומנים בנספח הבינוי בתא שטח מס' 102 באות "צ" בצבע אדום, צבועים בצבע חום ומוקפים בקו אדום מרוסק (מופיעים בתשריט קומת הקרקע של תא שטח 102), מיועדים לשימושים לצרכי ציבור ויירשמו ברישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית - עיריית ירושלים.                  2. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה לשימושי כיתות גן או בתי כנסת מסומן בנספח הבינוי. בעלות העירייה בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף.                  3. סך השטחים הציבוריים לרישום בתא שטח 102 : 560 מ"ר מרבי בנוי, 60 מ"ר שירות תת קרקעי, לפחות 350 מ"ר חצרות. לגבי שטחים אלו תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף, עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר שטח בתחום בנין המוגדרים לצרכי ציבור.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ברשת בצבע אדום הינו שטח בזיקת הנאה. תירשם על כך הערת</p>





<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>4.1</p> <p>אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי להיתר בניה ולא כתנאי לרישום הפרצלציה.                  2. זיקת ההנאה מתייחסת למפלס הכניסה בלבד ולא לתת הקרקע.                  3. בשטח זה יפותח שביל לטובת גישת הציבור למבנים הגובלים בו.                  4. בשטח זה לא יותר כל גידור או הצבת שערים מעבר לבינוי המסומן במסמכי התכנית.                  5. מפלסי הפיתוח של השטח בזיקת הנאה יהיו תואמים למפלסי הבנינים הגובלים.                  6. גג החניון שמתחת לזיקת ההנאה יבנה כך שיאפשר גידול צמחיה בהתאם לסעיף 6.2.</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p>ז</p> <p>1. גובה קומה המאכלסת שימושי מסחר לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על 6.5 מ' ויתוכנן באופן אחיד לאורך החזית כולה.                  2. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות כלפי הרחוב.                  3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, הפרדות דרושות בתשתיות ומניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.                  4. פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים כלפי המגורים.                  5. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>	
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>4.2</p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>1. גני ילדים ומעונות                  2. בית ספר יסודי                  3. מבני ציבור המשמשים לתרבות, ספורט, בריאות, דת קהילה ורווחה.                  4. מבני עזר לשימוש מבני הציבור לרבות ביתן שמירה, סככות צל וכיו"ב.                  5. מעבר תשתיות תת קרקעיות</p>	
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>1. לעת תכנון מפורט של תא שטח 144, יתוכנן מעבר ציבורי מתא שטח 102 לתא שטח 154. מעבר זה יהיה פתוח לציבור ויאפשר מעבר להולכי רגל.                  2. לעת תכנון מפורט של תא שטח 144 יתוכנן מעבר ציבורי מתא שטח 130 לתא שטח 157. המעבר יהיה פתוח לציבור ויאפשר מעבר להולכי רגל.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>4.3</p>	
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p>	
<p>1. נטיעות, גינות.                  2. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים.                  3. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה.</p>	



<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>4. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי.                      5. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.                      6. מתקני חניה לאופניים.                      7. מעבר תשתיות תת קרקעיות.                      8. בריכות נוי.                      9. אתר ארכאולוגי בתא שטח 141.                      10. מעבר לרכב חירום ואחזקה                      11. מתקנים להנגשה                      12. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס הקרקע.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות קירות/גדרות, כפי שייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.                      2. בתחום המגרשים תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח שטח בלבד. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.                      3. התכנון המפורט של תא שטח מס' 141 יתייחס לאתר הארכיאולוגי המצוי בתחומו. לרבות שבילי גישה מכביש מס' 12 ומתקני שהייה. זאת בתיאום עם רשות העתיקות ואדריכל העיר. כמו כן לעת תכנון מפורט יתוכנן בתא שטח זה מעבר הולכי רגל מכביש מס' 12 לבין תא שטח מס' 200.                      4. תא שטח מס' 158 ישמש כרחבה ציבורית לחזית המסחרית במגרש 104 המשיקה לדרך אשר וינר.</p>	<p>א</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>1. מעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל.                      2. חניות ציבוריות.                      3. גינון.                      4. מעבר תשתיות תת קרקעיות.                      5. ריהוט רחוב.                      6. תחנות אוטובוס.                      7. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס הקרקע.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>1. אפיון מדרכות- יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר לפי רשימת עצים המתאימים לאזור ירושלים וחסכוניים במים, הרשימה תהיה מנחה ותוכן ע"י אדריכל נוף בשלב תכנית בינוי ופיתוח.                      2. תכנית הפיתוח הנופי תכלול תכנית צל איכותית הכוללת הצללה רחבה ככל הניתן על שבילי הליכה ומדרכות. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית ערוגות עצים ברחובות. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. כמו כן ניתן לשלב ריצוף מחלחל בחלק מהמדרכה.                      3. נפח אדמה בתת קרקע לעצי רחוב יהיה מינימום 2.5 קוב לעץ. במידה וניתן יאוחדו ערוגות עצים לטובת הגדלת נפח האדמה בתת קרקע.</p>	<p>א</p>

<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בסעיף 4.4.1
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>סביבה ונוף</b> כמפורט בסעיף 4.4.2
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעבר הולכי רגל. 2. נטיעות, גינון. 3. מעבר תשתיות תת קרקעיות. 4. ריהוט רחוב. 5. מעבר רכב כיבוי 6. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס הקרקע.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תא שטח מס' 200 יתפקד כחיץ בין תחום התכנית לבין דרך אשר וינר. 2. בתא השטח ינטעו עצים בוגרים במרחק הקטן מ-10 מ' בין האחד לשני. בהתייעצות עם אדריכל נוף וכן עם המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. 3. תכנון לביצוע תא השטח יתואם מול המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים, לרבות נושא תאורת השביל.
ב	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר לפי רשימת עצים המתאימים לאזור ירושלים וחסכוניים במים, הרשימה תהיה מנחה ותוכן ע"י אדריכל נוף בשלב תכנית בינוי ופיתוח. 2. תכנית הפיתוח הנופי תכלול הצללה מלאה ככל הניתן על שבילי ההליכה. נגר עילי יופנה להשקיית הצמחיה. ריצוף השבילים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום בעלי גוון בהיר ככל הניתן, אך לא בוהק. כמו כן ניתן לשלב ריצוף מחלחל בחלק מהשביל. 3. נפח אדמה בתת קרקע לעצי רחוב יהיה מינימום 2.5 קוב לעץ. במידה וניתן יאוחדו ערוגות עצים לטובת הגדלת נפח האדמה בתת הקרקע.
ג	<b>בטחון ובטיחות</b> 1. בתאי שטח 155, 156, 157 יש להשאיר דרך סלולה למעבר רכב כיבוי ברוחב 4 מ' לפחות. 2. בכפוף לאישור הועדה המקומית, דרך זו תוכל להתבטל לעת יצירת גישה אחרת לרכב הכיבוי אל מגרשים 101-102. 3. דרכי הגישה לרכב הכיבוי ורחבות כיבוי האש יעמדו בתקן ישראלי ת"י 412
<b>4.7</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעבר הולכי רגל. 2. מעבר רכב



דרך ו/או טיפול נופי	4.7
<p>3. נטיעות, גינון.                      4. מעבר תשתיות תת קרקעיות.                      5. ריהוט רחוב.                      6. מעבר רכב כיבוי                      7. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס הקרקע.</p>	
הוראות	4.7.2
<p><b>הוראות פיתוח</b>                      1. בתא שטח מס' 850 תחויב הקמת מעבר אחד לפחות להולכי רגל מתא שטח 101 (מגורים די) מונה הדפסה 53                      לתא שטח 130 (דרך מוצעת) וכן מעבר לתא שטח 159 (שצ"פ).</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
									שרות	עיקרי		שרות					עיקרי
			6	27			(1) 60	320	24250			4850	19400	7576	144		מבנים ומוסדות ציבור
1725	8700	(2) 3	5	16.5	20	90	(1) 45	448	20275	10150	1650	2200	6275	4523	101	מגורים ד'	מגורים ד'
1900	17175	(2) 5	7	24.5	18.5	172	(1) 45	446	42250	19500	1550	6700	14500	9456	102	מגורים ד'	מגורים ד'
							6	6	560				560	9456	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1450	16950	(2) 4	6	19.8	20	146	(1) 45	476	35050	16950	1850	4250	12000	7357	103	מגורים ד'	מגורים ד'
1000	9675	(5) 7	18	68	32	80	(4) 45	876	22225	11825 (3)		(3) 3025	7375	2536	104	מגורים ד'	מגורים ד'
							40	40	1000		(6) 175		(6) 825	2536	104	מסחר	מגורים ד'
							45	53	1350		175		1175	2536	104	תעסוקה	מגורים ד'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בתא שטח 104 ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים בין ייעודי מסחר ותעסוקה

ב. בתא שטח 104 לא יותר ניווד זכויות בין שימושי מסחר או תעסוקה לבין שימוש מגורים

ג. השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים

ד. תותר תוספת של עד 25% לשטחי חניה תת קרקעיים באישור הועדה המקומית

ה. מעל גובה המבנה המפורט בטבלה, תותר הקמה של מעקה תקני, חדר מכוונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכניים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 3.0. גובה גג חדר מדרגות, מעלית וגג טכני בתא שטח 104 לא יעלה על 7 מ'.

ו. בתאי שטח 101-102, מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת בשורת המגרשים הדרומית (הסמוכה לקיבוץ רמת רחל) יהיה עד 5 קומות (ראה חתך E-E בנספח הבינוי).

ז. ביעוד שצ"פ תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר \ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף להסדרי העדיפויות הקבועים הסעיף 6.4 לתכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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

- (1) בתת הקרקע תותר בניה בתכסית של עד 80% משטח המגרש..
- (2) יותר למקם דירות למגורים רק בשתי הקומות העליונות מבין הקומות הנ"ל.
- (3) א. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו. ב. ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין השימושים השונים המותרים.
- (4) בתת הקרקע תותר בניה בתכסית של עד 90% משטח המגרש..
- (5) יותר למקם שימושים עיקריים רק בשתי הקומות העליונות מבין הקומות הנ"ל.
- (6) ניתן יהיה לנייד עד 250 מ"ר שטחים עיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת לתחתיו..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה בכלל שטח התכנית:
  - א. אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שתוכן על ידי מגיש התכנית או מי מטעמו לכלל שטח התכנית כמפורט להלן:
  - א. תכנית בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו תוכן בקנה מידה 1:500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:
    - מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
    - מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית.
    - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
    - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש.
    - הוראות לשמירת מרחב פנוי במגרשים שכנים לבניה על גבול מגרש.
    - קביעת פרטים אופייניים מחייבים.
    - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים.
    - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
    - פירוט אזורי נטיעה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו.
    - מעברים ציבוריים ומפלסים רציפים בהתאם לתכנית זו
    - תכנון מערכת הדרכים המוצעת בתכנית.
    - נטיעת עצים במרחב הציבורי, בשטח זיקות ההנאה והשבילים ובין מבני המגורים, דירוג קירות תמך.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת תכניות פיתוח לכל השטחים הציבוריים ולשטחים בזיקת הנאה למהנדס העיר או מי מטעמו.
  - ג. הגשת תכנית חניה מפורטת עבור כל תא השטח בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר, לאישור אגף תוש"ה.
  - ד. אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית וכן תכנית לבינוי ההפרשות המבונות המוצעות במגרשי המגורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - ה. תיאום הבינוי, העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.
2. תנאי למתן היתר בניה או היתר חפירה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס העיר, בין היתר בנושאים הבאים:
  - א. מניעת דרדרת ושפכי עפר: תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וזאת לאתר שפיקה מאושר ע"י הוועדה המקומית.
  - ב. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.
  - ג. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.
  - ד. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בנין על ידי בעל היתר הבניה או החפירה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבנין כאמור לעיל.



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>3. תנאי להיתר בניה בתאי שטח מס' 101-102 יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה בדבר השטחים המסומנים בתשריט כ-"זיקת הנאה" בתאי שטח מס' 101-102 (מגורים ד') ומיועדים להולכי רגל לכלל הציבור ללא מגבלה כלשהי. התנאי הינו להיתר הבניה ולא לרישום הפרצלציה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול הגורמים הבאים:</p> <p>א. תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות איסוף/ פינוי אשפה.</p> <p>ב. תיאום ואישור שרותי הכבאות.</p> <p>ג. תיאום עם תאגיד המים העירוני בדבר פתרון הניקוז בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>ד. אישור תאגיד המים והביוב העירוני על ביצוע מט"ש זמני בספיקה המתאימה לצרכי התכנית זו או לחילופין אישור הוועדה המקצועית למים וביוב כי הושלם הפתרון הכולל להולכה וטיפול ובשפכי הקדרון.</p> <p>ה. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוע בפועל.</p> <p>ו. אישור אגף שפ"ע בין היתר לנושאי גינון, כבישים, מדרכות, תאורה ובטיחות.</p> <p>ז. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>ח. תיאום עם האגף למבני ציבור.</p> <p>ט. תיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>י. תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי הדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה ביצוע סקר אקוסטי ואישורו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן ערבות ביצוע של תכנית הגננות לאגף שפ"ע.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה שינוי גבולות שיפוט ומעבר השטח לתחום שיפוט עיריית ירושלים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר הבניה הראשון יהיה מתן היתר בניה למט"ש זמני, בספיקה מתאימה, בצמוד למתקן לטיפול קדם בשפכי הקדרון, אלא אם כן תאשר הוועדה המקצועית למים ולביוב כי הושלם הפתרון הכולל להולכה וטיפול בשפכי הקדרון.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. קירות תמך וגדרות:</p> <p>א. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד. לא יותר שימוש במסלעות או קירות בטון שאינם מצופים אבן.</p> <p>ב. קירות תומכים חדשים בחזית המגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבוריים) לא יעלו על 1.5 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלו על 3.0 מ' גובה. קירות תומכים בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח לא יעלו על 3.0 מ'. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על מגבלות הגובה שפורטו</p>	



6.2

בינוי ו/או פיתוח

לעיל, ניתן לבנות קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.5 מ' אשר תשמש לרצועת גינון ולריכוך נופי של מופע הקיר, זאת על בסיס קיר התמך הראשון. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל אותן מגבלות.

ג. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית, פני הקירות הפונים לדרכים ולשטחים ציבוריים יצופו באבן מרובעת בגימור חאמי או טובוזה. פני הקירות הפונים לתוך המגרשים אפשר שיצופו באבן טבעית בבניית נדבכים או באבן בעיבוד חאמי כאמור לעיל. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.

ד. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.

2. טיפול במשטחי הגג של המגורים :

א. גגות יהיו שטוחים וישמשו למיקום שטחי שירות טכניים, ביתרת שטח הגג יתאפשר שימוש כשטח מגונן משותף או פרטי באמצעות גינות גג.

ב. אזורים טכניים לא ימוקמו על גג מבנה היציאה לגג.

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

ד. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני יישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין.

ה. על משטחי הגג להיות או מרוצפים או מגוננים. אסור הגימור בהלבנה, וביריעות. לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג, חומר או גוון כלשהוא.

ג. טיפול במשטחי הגג של החניון :

א. משטחי גינון מעל גג החניון תת קרקעי יעמדו בכל הדרישות לתכנון ע"ג מצע מנותק.

ב. הגינון מעל החניון יתוכנן ככל הניתן כ"מערכת פתוחה", כך שישמור על רציפות בית הגידול. יש להעדיף פתרון תכנוני של תעלות גידול, בו בית הגידול יהיה פתוח בשוליו בחפיפה מירבית לסביבתו, ללא חוצצים, ככל הניתן.

ג. עומק המיכל/בית הגידול לגינון יהיה לא פחות מ-1.5 מ' כך שיאפשר נטיעת עצים קטנים ובינוניים. נפח בית הגידול לכל עץ יהיה לפחות 3.0 מ"ק.

ד. יש לתכנן את בית הגידול לעצים כתעלות גידול, ולשלב ריצוף מחלחל מעל כל שטח המיכל ה. יש לוודא כי בתי הגידול ינוקזו כנדרש, יש לתכנן ולשלב אמצעי בקרה למערכת הניקוז כחלק בלתי נפרד ממערכת הניקוז ולמקם אותם במקומות נגישים בנקודות שונות ומייצגות ומעל פתחי הניקוז.

ו. רצפת בית הגידול תהיה בשיפוע של 1%-1.5% ולא יותר מ 3%. על מנת לאפשר ניקוז עודפמונה הדפסה 53 תכנון זמין

ז. מצע הגידול יהיה בהתאם להנחיות אגרונום, יותאם לעומס גג החניון ע"פ הנחיות קונסטרוקטור.

ח. יש לנקז את מי הנגר מתא שטח בהתאם להנחיות יועץ ניקוז

ט. מערכת ההשקיה תתוכנן בהתאם לדרישות גינון במצע מנותק.

<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>4. חניונים :</p> <p>א. יש לשלב ולהטמיע את פתחי מערכת איורור והאור של החניון התת קרקעי וחדר השנאים בפיתוח, כך שלא יהוו פגיעה ויזואלית ואקוסטית.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. למעט מגרש 104 תכנון זמין מונה הדפסה 53</p> <p>בו יש להשאיר 10%.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד'').</p> <p>ככלל, יש לשאוף לחיסכון מרבי במים ולהשתמש במי נגר על מנת להשקות את הצומח שיישתל</p> <p>3. תכנון השטחים הציבוריים ישאף לניצול יעיל של מי נגר. הן ע"י אמצעי פיתוח המיועדים לכך כגון טראסות, מגלשים וכד'. נטיעת העצים בשטחים הציבוריים תיעשה בשיתוף אגרונום ותוך התחשבות בכמות המים הצפויה בכל תא שטח.</p>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. יותר מעבר תשתיות בדרכים, שבילים ובשטחים ציבוריים פתוחים, במבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחומי המגרשים המיועדים לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. כלול בזה הצבת ארוני סעף, שעוני מים, קירות תמך, העברת קווי ביוב וכיו"ב.</p> <p>ד. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם תתבצע באחריות מבצע העבודות או בעלי הזכויות בתאי השטח.</p> <p>ה. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת הרשות המקומית.</p> <p>ו. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל ( למעט קו מתח עליון ), תקשורת ( למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביו ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיה תת קרקעיות</p> <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ושבילים</p> <p>ב. בתחום רצועת הדרכים</p> <p>לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי מתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי</p> <p>עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין</p>	

<p><b>תשתיות</b></p> <p>ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כאתר עתיקות/אתר היסטורי, שפרטיו מפורטים להלן: 27341/0 "רמת רחל (מזרח)" י"פ: 4923 עמ" 4984 מיום: 26/09/2000 ; 27347/0 ירושלים, ח' צוחה (דרום)" י"פ: 4923 עמ" 4986 מיום: 26/09/2000 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. בסקר פיתוח שבוצע בשנים 2018-2019, נסקרו עשרות אתרים בשטח התכנית, ובהם שרידי 'ניקבה' חצובה גדולה שטיבה אינו ידוע לנו בשלב זה, אולם אפשר והיא חלק מפעל מים קדום או אלמנט אחר בעל ערכיות גבוהה. זאת ועוד, ניתן להבחין כי האתרים שהתגלו בסקר מרוכזים בשטחים בהם אין מטעים. לפיכך, מפורטים התנאים הבאים:</p> <p>א. 'הניקבה'- בשטח זה לא יבוצע פיתוח אינטנסיבי.</p> <p>ב. יש לבצע חפירה ארכאולוגית בשלב מוקדם ככל הניתן בכדי לאמוד את אופייה, חשיבותה וערכיותה של הניקבה.</p> <p>ג. ככל שיתברר כי מדובר באלמנט עתיק בעל ערכיות גבוהה, תדרוש רשות העתיקות הכנת תכנית שימור ופיתוח, לשילוב הנקבה כאתר לביקור במסגרת השצי"פ.</p> <p>ד. שטחי המטעים הקיימים- יש לבצע בהקדם בדיקות מקדימות ככל שידרשו (חיתוכי בדיקה ובמידת הצורך חפירות בדיקה) בכדי לאתר מראש שרידים העשויים להשפיע על התכנון. ריכוז השרידים שהתגלו בכל השטח שאינו המטעים, מרמזים על הימצאות שרידים רבים נוספים תחת המטעים.</p> <p>ה. יתר הנקודות שנסקרו - יש לקדם חפירות בדיקה בכדי לאפיין את השרידים ובכדי לבחון האם ישנם שרידים העשויים להשפיע על התכנון.</p> <p>3. 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>4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבוצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, יבוצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ב. כל החניות הנדרשות יסופקו בתחומי המגרש.</p> <p>ג. החניה בתאי שטח 101-104 תהא תת קרקעית במלואה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ד. בתאי שטח 101-102 שטח החניה התפעולית (תאי חניה, מעברים ושטח תמרון) יהיה בגובה שלא יפחת מ-4.5 מ' נטו.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>1. תחנות השנאה:</p> <p>א. חדרי שנאים יותרו אך ורק ביעוד מגורים ד'.</p>	<p><b>6.7</b></p>





<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.7</b></p>
<p>ב. חדרי השנאים ישולבו בתת הקרקע.</p> <p>2. קווים ומתקני חשמל:</p> <p>א. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>היתר בנייה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, מונה הדפסה 53 תכנון זמין</p> <p>יאושר בתנאי שיעמוד במרחקים המותרים לפי תקן.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.8</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה למוסדות ציבור יהא הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה למוסדות הציבור.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.9</b></p>
<p>הנחיות כלליות לשמירה על עצים:</p> <p>1. בתחומי התכנית יינטעו עצים נוספים בכמות ובממדים שיידרשו על ידי פקיד היערות כפיצוי על כריתת עצים הראויים לשימור שלא ניתן לשמרם במסגרת תכנית הבינוי. תכנית הנטיעות תועבר לפקיד היערות לאישורו כתנאי לקבלת היתר בנייה;</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר עצים הכולל חישוב ערך חלופי לקביעת הפיצוי הנופי לעצים שיכרתו ו/או יועתקו וכן לפעול מול פקיד היערות להוצאת רישיונות כחוק וערבויות לטובת שימור העצים והפיצוי הנופי.</p> <p>3. מעמדם של עצים מס' 110-104 (כפי שמופיע בנספח שמירה על עצים בוגרים) יקבע לפי תכנית מאושרת מס' 151-0347427.</p> <p>53 תכנון זמין מונה הדפסה</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תנועה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.10</b></p>
<p>1. לא תותר גישת רכב לתחום התכנית ישירות מדרך אשר וינר.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.11</b></p>
<p>1. המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>2. רישום ההפרשות המבונות יהיה במעמד רישום הבית המשותף</p>	
<p style="text-align: right;"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.12</b></p>
<p>1. מס' הקומות המרבי המפורט בטבלה 5 הינו מחייב. תוספת קומות מעל מס' זה תיחשב כסטיה ניכרת, חדר יציאה לגג וכן קומות טכניות לא ייחשבו כתוספת קומה.</p> <p>2. מס' יח"ד ותמהילן כפי שמופיע בהוראות התכנית הינו מחייב. כל שינוי מהנאמר יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. תכסית הבינוי המרבית וקווי הבנין כפי שמופיעים בתשריט ובטבלה 5 של הוראות התכנית הינם מחייבים. כל שינוי מהאמור ייחשב כסטיה ניכרת.</p>	

<b>6.12</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>4. המרחק המינמלי בין בניינים המצוין בסעיף 4.1.2 ס"ק א.1 הינו מחייב. כל שינוי מהנאמר ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. חדרי שנאים ימוקמו אך ורק בשטחים המיועדים למגורים ובתת הקרקע. כל מיקום אחר ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. החניות בתחום המגרשים ביעוד מגורים ד' יהיו בתת הקרקע בלבד. מיקום חניות מעל הקרקע במגרשים ביעוד זה ייחשב כסטיה ניכרת.</p>	

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>1. השלמת ביצוע הדרכים בתחום התכנית, בהתאם לתכנון מפורט.</p> <p>2. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים כאמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>3. אישור מחלקת גננות של עיריית ירושלים בכל הנוגע לשמירה על עצים בוגרים ולפיצוי נופי, כפי שמופיע בנספח שמירה על עצים בוגרים בתכנית זו.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה למגרשי המגורים	אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית וכן ההפרשות המבונות המוצעות במגרשי המגורים
2	ביצוע מגרשי המגורים	מגרשי המגורים והשטחים הפתוחים יבוצעו בהינף אחד
3	מתן היתרי איכלוס	<p>1. השלמת ביצוע הדרכים בתחום התכנית, בהתאם לתכנון מפורט.</p> <p>2. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים כאמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>3. אישור מחלקת גננות של עיריית ירושלים בכל הנוגע לשמירה על עצים בוגרים ולפיצוי נופי, כפי שמופיע בנספח שמירה על עצים בוגרים בתכנית זו.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנה
--------