

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/10/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

28/02/2024

תכנית מס' 101-0890442

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מתחם ברונפמן - מתחם מגורים, רח' לח"י ויסקי, הר הצופים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005088242/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במתחם ששטחו כ-26 דונם, הממוקם בשכונת הגבעה הצרפתית בין רחובות הלח"י וחיים יסקי ודרומית למתחם המעונות "כפר הסטודנטים" של האוניברסיטה העברית. בתחום התכנית קיימים מבני מעונות ברונפמן של האוניברסיטה המיועדים להריסה.

התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים חדש מעורב שימושים הכולל 500 יחידות דיור, חזית מסחרית לציר הרכבת הקלה והפרשה מבונה בהיקף של 400 מ"ר לשימוש קהילתי. נוסף על כך מוצעים בתכנית כ-3 דונם עבור שטח למוסדות ציבור וכ-5.3 דונם עבור שטחים ציבוריים פתוחים.

מגישת התכנית היא רשות מקרקעי ישראל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם ברונפמן - מתחם מגורים, רח' לח"י ויסקי, הר הצופים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0890442 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 26.620 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 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 כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	222558
קואורדינאטה Y	634085

### 1.5.2 תיאור מקום

בשכונת הגבעה הצרפתית בין רחובות הלח"י וחיים יסקי ודרומית למתחם המעונות "כפר הסטודנטים" של האוניברסיטה העברית.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30509	מוסדר	חלק		1, 3, 17-18, 38, 41, 49
31383	מוסדר	חלק		1-2

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 47



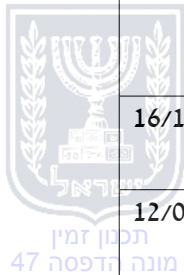
תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 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
16/11/1995		434	4350	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 4351 בתחומה.	החלפה	<u>4351 /במ</u>
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו מחליפה את תכנית 101-0209593 בתחומה.	החלפה	<u>101-0209593</u>
21/02/2022		3766	10218	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101- 0594663. הוראות תכנית 101-0594663 לעניין מישורי הגבלות בניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0594663</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166/ב</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמיר אלכופר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמיר אלכופר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 47 21/02/2023	ברני גטניו	21/02/2023	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - בינוי ופיתוח - מחייב לעניין מספר קומות מעל הכניסה הקובעת וקווי בניין, הפרשה מבונה, החזית המסחרית הפונה לציר הרק"ל ומיקום המגדל בחלק הצפוני של תא שטח 103.	16: 16 27/02/2023	נעמה מליס	22/02/2023	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - תנועה	13: 44 13/02/2024	באסל עלימי	06/02/2024	2	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח מס' 3 - בחינת השלכות תחבורתיות	18: 54 19/03/2023	גיני קפלן	19/03/2023	82		רקע	תנועה
לא	נספח מס' 4 - ניהול נגר עילי	16: 31 27/02/2023	אברהם בלאו	27/02/2023	18		מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 5 - מים וביוב	16: 32 27/02/2023	אברהם בלאו	27/02/2023	8	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 6 - עצים בוגרים	16: 34 27/02/2023	ניר מעוז	27/02/2023	22		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 7 - סקר סייסמי	12: 46 27/09/2020	משה לוי	14/09/2020	18		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מס' 8 - חוות דעת אקלימית	17: 05 03/11/2022	רון לשם	01/08/2022	37	1: 1	מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 9 - נספח תלת מימד	16: 39 05/12/2023	ברני גטניו	05/12/2023	1	1: 1000	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי

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	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.gov.il

**1.8.2 יזם**

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	02-5318888	02-5318878	amaliaa@land.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	אמיר אלכופר		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	שלמה אהרונסון אדריכלים בע"מ	ירושלים	מבוא השער	4	02-6419143	02-6436825	aronson@aronson.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	באסל עלימי	15931373	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	del@del.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גיי קפלן		קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		kcroads@kcroads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהם בלאו		אברהם בלאו מהנדסים	ירושלים	העירית	7	02-6769284		amit@blau-eng.co.il
אקולוג סוקר עצים	אקולוג	ניר מעוז		נ. מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	072-2121780	maozni@gmail.com
	גיאולוג	משה לוי		גיאוטופ-לוי ייעוץ גיאולוגי וניטור	יובלים	(1)		04-9990559		mlevin@ggs-geo.com
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ גטניו ושות מודדים מוסמכים	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541014	03-7516356	office@data-map.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il

(1) כתובת : יובלים 244.



משרד הסביבה והתכנון  
מזכ"ל הדפסה 47



משרד הסביבה והתכנון  
מזכ"ל הדפסה 47



## 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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב - 2011.
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים, למעט השטחים המבונוים והמקורים העל-קרקעיים.

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 שכונת מגורים חדשה הכוללת 500 יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' מיוחד ומבנה ציבור למגורים, דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך, שביל ושטח לתכנון בעתיד.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת מסי יח"ד ל-500 והוראות להשכרה ארוכת טווח.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת זכויות והוראות בניה לכל השימושים המותרים.
6. קביעת חזית מסחרית במבני המגורים הפונים לרחובות הסובבים את המתחם.
7. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת תנאים להליך רישוי.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים.
10. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
11. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
12. קביעת הוראות להפקעה.
13. קביעת הוראות לתכנון תלת ממדי.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 103
דיור מיוחד	100
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	601 - 603
דרך מוצעת	800 - 808
שביל	860, 861
שטח לתכנון בעתיד	995 - 997

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דיור מיוחד	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	800, 802, 803, 806
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח לתכנון בעתיד	996, 997
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	800, 802, 803, 808
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	101, 102
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	860
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	601, 603
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח לתכנון בעתיד	995, 996
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	803
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601 - 603
חזית מסחרית	דיור מיוחד	100
חזית מסחרית	דרך מוצעת	803 - 805
חזית מסחרית	מגורים	101 - 103
להריסה	שטח לתכנון בעתיד	995
להריסה	דיור מיוחד	100
להריסה	דרך מוצעת	800, 802, 806 - 808
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מגורים	101, 102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	603
מגורים תלת מימד	דרך מוצעת	801, 808
מגורים תלת מימד	שביל	861
קו בנין עילי	דיור מיוחד	100
קו בנין עילי	דרך מוצעת	800, 801, 803 - 808
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין עילי	מגורים	101 - 103

<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
קו בנין עילי	שביל	861,860

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	120	0.45
מבנה ציבור	662	2.49
מגורים ב מיוחד	25,784	97.06
<b>סה"כ</b>	<b>26,566</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	1,632.62	6.15
דיור מיוחד	4,488.36	16.90
דרך מוצעת	5,042.79	18.98
מבנים ומוסדות ציבור	3,038.25	11.44
מגורים	6,722.57	25.30
שביל	640.8	2.41
שטח ציבורי פתוח	5,000.79	18.82
<b>סה"כ</b>	<b>26,566.17</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את יחידות המגורים.</p> <p>ב. בחזית מסחרית - מסחר, הסעדה, מרפאות, משרדים, תעסוקה ושירותים נלווים.</p> <p>ג. תא שטח 103 יכלול בנוסף שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש קהילתי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תמהיל יחידות הדיור בכל תא שטח יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>2. תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ"ר.</p> <p>2. במפלסי קומות הקרקע של החזיתות הפונות לרחוב, יותרו שימושים למסחר, לתעסוקה וכניסות למבני המגורים בלבד. לא יותר שימוש למגורים במפלסים אלה, ולא תותר הצמדה של שטחים לדירות בחזיתות אלה.</p> <p>3. תבוצע הפרדה בין הכניסות המשרתות את המגורים לבין השימושים האחרים, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה של כל אחד מהשימושים.</p> <p>4. גובה המבנים לרבות מתקני העזר לבניה לא יחרוג מגובה מישורי הגבלות הבניה המעוגנים בהוראות תכנית מספר 101-0594663 "בית החולים הדסה הר הצופים".</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות לתכנון המגדל בתא שטח 103 :</p> <p>1. היתר הבניה יכלול התייחסות מפורטת בקנ"מ 100:1 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>2. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.</p> <p>3. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.</p> <p>4. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.</p> <p>5. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.</p> <p>6. ראש המגדל יהווה המשך של הקומות מתחתיו ולא יבלוט או יתרחב מעליהן.</p>
ג	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>תא שטח 103 :</p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבינוי והיקפו כ-400 מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור לשימוש קהילתי בלבד.</p> <p>2. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.</p> <p>3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.20 להלן.</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים</b></p> <p>4. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>דיור מיוחד</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p>1. דיור להשכרה                  2. מסחר בחזית מסחרית                  3. תעסוקה כגון משרדים, סטודיו, קליניקות וכד', בחזית מסחרית בלבד.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תמהיל יחידות הדיור בכל תא שטח יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 60 מ"ר (כולל ממ"ד).                  2. במפלסי קומות הקרקע של החזיתות הפונות לרחוב, יותרו שימושים למסחר, לתעסוקה וכניסות למבני המגורים בלבד. לא יותר שימוש למגורים במפלסים אלה, ולא תותר הצמדה של שטחים לדירות בחזיתות אלה.                  3. בקומות הקרקע לא יותרו חצרות/גינות פרטיות והשטח ישמש כשטח פתוח מגונן לטובת כלל דיירי המבנים.                  4. תבוצע הפרדה בין הכניסות המשרתות את המגורים לבין השימושים האחרים, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה של כל אחד מהשימושים.                  5. גובה המבנים לרבות מתקני העזר לבניה לא יחרוג מגובה מישורי הגבלות הבניה המעוגנים בהוראות תכנית מספר 101-0594663 "בית החולים הדסה הר הצופים".</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                  דיור להשכרה:</p> <p>1. כל יחידות הדיור המוצעות ביעוד זה מיועדות להשכרה לצמיתות בלבד.                  2. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה לצמיתות באותו תא שטח תהיינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה לצמיתות.                  3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים).                  4. כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p>א. חינוך, לרבות מעונות יום וגני ילדים.                  ב. שימושי תרבות, פנאי וקהילה.                  ג. מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי</b></p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. מבני הציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים, תוך שילוב פרוגרמות ציבוריות מגוונות ככל האפשר, תוך אפשרות לרציפות השימוש במבנים ובשטחים הפתוחים במתחם באופנים שונים בשעות שונות לאורך היממה. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים, בהתאם לצרכים בסביבה, בכפוף למניעת הפרעות הדדיות בין השימושים.</p> <p>2. מבני ציבור יקובצו יחד וימוקמו ככל הניתן בדופן לרחוב או לשטח ציבורי אחר, לשם ניצול מיטבי של שטח לא-מבונה במגרש.</p> <p>3. גגות מבני הציבור יתוכננו כגגות פעילים לשימושי החינוך (חצרות בתי ספר) או גגות "חיים" או "ירוקים", לרבות אפשרות לשילוב מערכת פוטו-וולטאית.</p> <p>4. תותר בניית חדריים טכניים ומתקנים הנדסיים על גגות המבנים (מעבר למספר הקומות המפורט בטבלה 5), בתנאי שיעוצבו באופן מוצנע, מוסתר ו/או כחלק מהמבנה.</p> <p>5. בקשה להיתר במגרש למוסדות ציבור שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, או שכוללת בינוי בשלבים, תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי, לרבות פתרון חנייה תת קרקעי עבור כלל מקומות החנייה הנדרשים לפי התקן התקף.</p> <p>6. המסחר ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או לשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 603.</p>



4.4	שטח ציבורי פתוח
-----	-----------------

4.4.1	שימושים
	<p>א. מרחבים ציבוריים כגון גנים ציבוריים, חורשות, כיכרות.</p> <p>ב. מגרשים ומתקנים לצרכי ספורט, משחק ופנאי.</p> <p>ג. שבילי הליכה ואופניים.</p> <p>ד. דרכי גישה ומעבר לרכבי חירום, שירות ותחזוקה.</p> <p>ה. ריהוט רחוב, מצללות, פסלים ואנדרטאות, מזרקות, בריכות נוי ומתקנים טכניים הדרושים להפעלתם.</p> <p>ו. אזורי החדרה למי תהום ומתקנים להסדרת זרימה וניקוז.</p> <p>ז. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ח. מבני שירות למשתמשי השצ"פ ולאחזקתו השוטפת, כגון שירותים ציבוריים, מחסנים ופילרים.</p> <p>ט. בתא שטח 603 - קיוסק</p>



4.4.2	הוראות
-------	--------

א	פיתוח ונוף
	<p>1. פיתוח השצ"פ יעשה בהתבסס על רציפות וקישוריות לשטחים ציבוריים גובלים, כגון השביל או הדרכים הסמוכות.</p> <p>2. השצ"פ יפותח בכיסוי עצים נרחב ובכיסוי צמחי משמעותי, בהיקף של כ-35%-40% מתא השטח. יושם דגש על שילוב צמחיה מקומית.</p> <p>3. מבני עזר ומתקני תשתית יהיו תת קרקעיים או משולבים בקרקע ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח.</p>



4.5	שביל
-----	------

4.5.1	שימושים
-------	---------

	<p>שימושים במגרש הראשי:</p> <p>א. שבילי הליכה ואופניים.</p>
--	---



<p><b>שביל</b></p> <p>ב. שטחים מגוננים ונטועים. ג. דרכי גישה ומעבר לרכבי חירום, שירות ותחזוקה. ד. ריהוט רחוב ומצללות. ה. אזורי החדרה למי תהום ומתקנים להסדרת זרימה וניקוז. ו. תשתיות תת קרקעיות. ז. תא שטח מס' 861 כולל מגרש תלת ממדי מספר 1, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי: מעבר תת קרקעי בין תאי שטח 102 ו-103 כחלק מחניון תת קרקעי משותף.</p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>רישום חניונים</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 861, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין יעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין יעוד משני (במגרש התלת ממדי). 2. במגרש התלת ממדי מספר 1 תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי <math>(Z1, Z2)</math>, הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	<p><b>4.5.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים במגרש הראשי: דרך, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. תא שטח 808 כולל מגרש תלת ממדי מספר 2, בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מימד. השימושים במגרש התלת ממדי: מעבר תת קרקעי בין תאי שטח 101 ו-102 כחלק מחניון תת קרקעי משותף.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>רוחב המדרכות (כולל רצועת הנטיעות והשירות) לא יפחת מ-4 מ'.</p>	<p>א</p>
<p><b>רישום חניונים</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתאי שטח 808, בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין יעוד עיקרי (במגרש הראשי) ובין יעוד משני (במגרש התלת ממדי). 2. במגרש התלת ממדי מספר 2 תותר סטייה של עד 2 מ' במיקום מפלסי הגובה של המגרש התלת ממדי <math>(Z1, Z2)</math>, הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום.</p>	<p>ב</p>



<p><b>שטח לתכנון בעתיד</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>שטח לתכנון בעתיד, עד לשינוי ייעודו ישמש כשטח ציבורי פתוח מגונן.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. עד להכנת תכנית מפורטת ביעוד זה, יותר פיתוח זמני בדגש על גינון והצללה לרבות נטיעות זמניות.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>חניה</b></p> <p>1. הגישה לחניית מתחם המגורים הקיים בחלקה 2 בגוש 30509 תיקבע מדרך מס' 1 המוצעת בתכנית ודרך תא שטח 996. תתאפשר כניסה אחת או מספר כניסות למתחם המגורים.</p> <p>2. בתא שטח 997 תתאפשר כניסה זמנית לחלקה 2 בגוש 30509 שתבוטל לאחר אישור תכנית בחלקה 2 או לפי הוראת מהנדס העיר ככל ובוצעה הכניסה למתחם המגורים דרך תא שטח 996.</p>	<p><b>ב</b></p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2040	4	10	170	(2) 60	40086	15260	0	9066	(1) 13720	4497	100	מגורים	דיר מיוחד
					1850	(3)	0	370	1480	4497	100	מסחר	דיר מיוחד
408	4	10	34	(5) 60	7279	3003	0	1088	(4) 2780	885	101	מגורים	מגורים
					250	(3)	0	50	200	885	101	מסחר	מגורים
1224	4	10	102	(6) 60	22361	9592	0	3264	(1) 8280	2847	102	מגורים	מגורים
					660	(3)	0	132	528	2847	102	מסחר	מגורים
2328	5	(8) 30	194	(7) 60	39574	13846	0	7760	(1) 15640	3004	103	מגורים	מגורים
					1005	(3)	0	200	805	3004	103	מסחר	מגורים
					(9) 400				400	3004	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
	2	8			14831	5100	0		(10) 9731	3044	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		1			(11) 30				30	1306	601	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		1			(11) 30				30	1403	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		1			(12) 20				20	2302	603	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	3				1287	(13) 1287	0	0	0	430	808	חניון	דרך מוצעת
	4				1184	(14) 1184	0	0	0	265	861	חניון	שביל

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

### הוראות טבלה 5:

- בכל היעודים יותר קירוי במערכות פוטו-וולטאיות בלבד מעבר לזכויות המנויות בטבלה, גם אם גובה החלק התחתון של הקולטים עולה על 1.5 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני הגג, וזאת בהיקף הממצה את כלל האפשרות לקירוי, ובכלל זאת קירוי מעל מערכות אלקטרו-מכניות, מצללות, חניות עיליות, שצי"פים, שבילים, מיסעות ומגרשי ספורט.
- לא יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים וכן ממתחת לכניסה אל מעל הכניסה הקובעת.
- לא יותר ניוד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.
- שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממי"ד ליחידות הדיר. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממי"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של 8 מ"ר ליחיד.
- שטחי השירות למגורים מתחת לכניסה הקובעת כוללים שטחים לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים ליחיד.

- ו. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3 מ' ובמגדל בתא שטח 103 בגובה שלא יעלה על 6 מ', ובשטח שלא יעלה על 100 מ"ר בכל בנין.
- ז. תותר תוספת קומות בתת-הקרקע לטובת עמידה בתקני החניה.
- ח. יובהר כי עמודת "סה"כ שטחי הבניה" בטבלה לעיל כוללת את שטחי הבניה המוקנים בעמודת המרפסות.

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

- (1) 120 מ"ר לפחות מתוך השטח העיקרי ישמשו לשטחים משותפים, כגון חדר דיירים.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) חלוקת הזכויות לשירות בתת הקרקע תיקבע לעת מתן היתר הבניה מתוך סך היקף זכויות השירות התת-קרקעיות בתא השטח.
- (4) 60 מ"ר לפחות מתוך השטח העיקרי ישמשו לשטחים משותפים, כגון חדר דיירים.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (8) המבנים יהיו עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת, למעט מגדל אחד, עד 30 קומות + קומה טכנית, שימוקם בחלקו הצפוני של תא השטח בכפוף למגבלות הטיסה של מנחת בית החולים.
- (9) עבור שימושים קהילתיים.
- (10) כולל מסחר נלווה בהיקף שלא יעלה על 100 מ"ר..
- (11) זכויות הבניה מיועדות לשימושים הבאים: מבני שירות למשתמשי השצ"פ ולאחזקתו השוטפת, כגון שירותים ציבוריים, מחסנים ופילרים.
- (12) זכויות הבניה מיועדות עבור מסחר כדוגמת קיוסק בשצ"פ.
- (13) עבור מעבר בתת הקרקע בין תאי שטח 101 ו-102 כחלק מחניון תת קרקעי משותף.
- (14) עבור מעבר בתת הקרקע בין תאי שטח 103 ו-102 כחלק מחניון תת קרקעי משותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להיתר בניה/חפירה ראשון בשטח התוכנית הינו אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית בנינוי, עיצוב ופיתוח בקני"מ 1: 500, לכל שטח התכנית.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
  2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
  3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
  4. חזית המבנים כלפי הרחוב, לרבות הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לארונות שירות (פילרים) ומתקני סילוק אשפה.
  5. קביעת הוראות מנחות לעיצוב הבניינים.
  6. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
  7. מיקומם הסופי של מתקני השצ"פ והמבנים בהם.
  8. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
  9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, המעברים והדרכים המוצעות בתכנית, החזיתות הפונות אליהם, נטיעת עצים והצללת רחובות.
  10. רוחב רצועת ההליכה במדרכה (נטו) הפנויה מכל מכשול (עצים, מתקני תשתית, מיכלי מיחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס וכיו"ב).
  11. מיקום הפרשות מבונות לצרכי ציבור.
  12. תחשיב צריכת מים בגינון.
  13. התקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות במצללות ואלמנטי הצללה.
  14. פירוט האמצעים לניהול מי נגר בחלוקה למתחמים.
  15. שבילי האופניים בהתאם לעקרונות נספח התנועה.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון יהיה אישור תשריט חלוקה, הכולל את המגרש/המגרשים התלת ממדי/התלת ממדיים, על ידי הוועדה המקומית.
- ג. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים לרבות נטיעת עצים מעל חניונים תוך הבטחת עומק אדמה גננית בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
- ד. תנאי לתחילת עבודות בניה למבנים המוצעים בתכנית יהיה הודעה למשרד הביטחון בדבר תחילת עבודות ההקמה (במערכת שער האריות באתר צה"ל).
- ה. תנאי בהליך רישוי יהיה היוועצות עם חח"י לעניין שילוב חדרי השנאים, בתחומי מגרשי המגורים.
- ו. תנאי בהליך הרישוי להיתר חפירה או בניה יהיה תיאום עם חח"י לעניין תשתיות קיימות בתחום התכנית.
- ז. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית לדרך המוצעת בתכנית.
- ח. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים בתא שטח 103 לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.
- ט. תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת נספח קיימות, כמפורט בסעיף 6.10.
- י. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה או חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש והרעידות, אופן ההגנה על עצים בוגרים, טיפול במים ושפכים בעת



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>הבניה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או מנהליות) להפחתת הרעש והרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>יא. תנאי בהליך רישוי יהיה עמידה בתקן 5281, באישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281.</p> <p>יב. תנאי בהליך הרישוי למבנים בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לעניין עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה.</p> <p>יג. תנאי בהליך רישוי עבור שימושים מסחריים, אישור מחלקת איכות סביבה.</p> <p>יד. תנאי בהליך רישוי הכולל את הפתרון הזמני המאפשר תנועה דו סטרית בדרך הכלולה בתא שטח 800, יהיה אישור רשות התמרור להסדרי התנועה המוצעים.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>א. מניעת מטרדי רעש:</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה לכל מבנה הכולל מערכות אלקטרו-מכניות ו/או שימושי מסחר ו/או תעסוקה, העלולים ליצור מטרדי רעש, הינו הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן, וכן התייחסות לאפשרות של כניסת עסקים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה, בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי התכנית וביחס למבנים הקיימים בקרבת התכנית ומחוץ לה.</p> <p>2. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים למיגון במקור (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') ויינקטו הגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש לא יעלו על המפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990. המיגון, לרבות מתרסים אקוסטיים למיגון מפני פעילות חוץ של בתי אוכל, ככל שיידרשו כאלה, יתוכננו במסגרת תכנון המבנה כולו וישולבו בעיצוב האדריכלי.</p> <p>3. בבקשה להיתר יוצגו פתרונות הסתרה ומיגון אקוסטי למעבי מזגנים/ מערכות איקלום, שיאושרו על ידי יועץ אקוסטי, בהיקף המאפשר מיזוג כלל החללים במבנה, ובעיצוב המשתלב בתכנון האדריכלי.</p> <p>ב. מניעת מטרדי ריחות וזיהום אויר:</p> <p>1. במבני מגורים עם חזית מסחרית תכלול הבקשה להיתר בניה את האמצעים הטכניים והתפעוליים למניעת מטרדי ריחות וזיהום אוויר, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. מבנים ביעודים אלה יכללו פירים לאוורור מאולץ לכל שימוש רלבנטי, ובכללם למטבחים ולחדרי גנרטורים, המשתלבים עם העיצוב האדריכלי של המבנה, לשם פליטה 2 מ' מעל לחלקו הגבוה ביותר של המבנה, באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו. כלל הפירים וארובות הפליטה יצוינו ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי למבנה בעל שימושים מעורבים הכוללים שימושי מגורים הינו הצגת הפרדה פיזית ו/או תפקודית בין תשתיות המשרתות את המגורים לבין תשתיות המשרתות את השימושים המסחריים, העסקיים והציבוריים. לא יגרמו מטרדים (ובפרט מטרדי רעש וזיהום אויר) לשימושים בתחום התכנית ובסביבתה ע"י השימושים האחרים והמערכות המשרתות אותם.</p> <p>ג. פסולת בניין:</p> <p>1. בקשות להיתר יציגו אזור לאחסון והפרדה בעת הבניה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר ושל פסולת אריזות, טרם העברתן לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין.</p> <p>2. היתרי ההריסה והיתרי הבניה יחייבו מיחזור של פסולת הבניין (לא כולל עודפי עפר וחול) שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>מנימוקים שיפורסמו לציבור. ד. פסולת:</p> <p>1. בקשות להיתר יציגו פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בהתאם להנחיות העיריה המעודכנות בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות למצנחי אשפה, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה מספקים ונגישות לרכבי האיסוף. פתרונות אלו ישולבו באופן אינטגרלי במבנים באופן מוצנע וימנעו היווצרות מפגעים חזותיים, תברואתיים או בטיחותיים.</p> <p>2. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מסחר ו/או תעסוקה יוצגו גם פתרונות אצירה לאריזות קרטון ולפסולת גושית.</p> <p>ה. רוחות:</p> <p>1. תנאי בהליך רישוי הינו ביצוע מודל לבחינת הרוחות בתחום התוכנית וסביבתה בהתאם לבינוי העדכני והצעת פתרונות למיתון הרוחות, ככל שנדרשים כאלה, ואישור המחלקה לאיכות הסביבה עיריית ירושלים לביצוע המסמך והטמעת פתרונות המוצעים בהיתר הבניה.</p> <p>ו. חסכון במים:</p> <p>1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית צנרת ותשתיות מתאימה לשימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה. תיבחן אפשרות לשימוש במי עיבוי מזגנים להדחת אסלות במבני ציבור ובמבני מסחר ותעסוקה.</p> <p>2. למערכות המים ברמת המבנה ולמערכות הציבוריות יותקנו אמצעים לניטור דליפות.</p>	
בינוי	6.3
<p>א. תשתיות כניסה לחניה, לרבות רמפות, ביתני כניסה ובידוק ושערי כניסה יהיו בתחום קווי הבניין. מרכיבים אלו ימוקמו ויעוצבו כחלק מנפח הבניין ותכנון החזית.</p> <p>ב. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו בתת הקרקע. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.</p> <p>ד. מפלסי הכניסה למגורים יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה, תותר גמישות של עד 1 מטר.</p> <p>ה. הפרשי מפלסים ייבלעו בתוך מבנים ולא באמצעות קירות תומכים חיצוניים. קירות תומכים יותרו רק באזורי כניסה לחניונים, בין המבנים ובמקרים אלו יעוצבו חזית החניון והקירות התומכים כהמשך חזית הבנין ובהתאמה אליה. במקרים חריגים, בהם לא מתאפשרת עמידה בהוראות סעיף זה, תותר מהן חריגה באישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p>	
בינוי	6.4
<p>עיצוב המבנים</p> <p>א. לצורך הקפדה על תמהיל בינוי מגוון והטרונגי בין תאי השטח, יוגבל השימוש בטיפוסי בינוי חזרתיים לגבולות כל אחד מתאי השטח. יושם דגש על ייחודיות המבנה והתאמתו למקומו במרקם העירוני - כגון מבנים בפינת רחובות, מבנים התוחמים את הכיכר הציבורית, פונים לרחוב ראשי, לשצי"פ וכיו"ב.</p> <p>ב. קירות חיצוניים יבוצעו בחיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותתת. במגדל יותר שילוב חומרים נוספים, בתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות יבוצעו בחיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותתת, ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>	

6.4	בינוי
	<p>ג. מרחק בין מבנים שאינם צמודים, למעט בקומת הקרקע, לא יפחת מ-8 מ'.</p> <p>ד. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין. כניסות הבניינים יודגשו באמצעות אלמנטים מוגבהים, תאורה מיוחדת וכיו"ב.</p> <p>ה. מבני מגורים בני 12 קומות או פחות ידורגו בקומה העליונה לפחות. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה לא תעלה על 80% מתכסית הקומה שמתחתיה.</p> <p>ו. כל צורת הבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים.</p> <p>ז. מסתורי הכביסה ומיקום מדחסי המזגן יהיו מוצנעים ומעוצבים כחלק אינטגרלי של הבניין, ובכל מקרה לא יהיו מרשת או מפלסטיק.</p> <p>ח. קולטי שמש יוסתרו באופן שיעוצב כחלק אורגני מהבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.</p> <p>ט. לא תותר הפניית חלונות מרחבים מוגנים לחזית לרחוב או לשטח ציבורי, אלא אם יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס נסתר.</p>





6.5	בינוי
	<p>א. מצללות</p> <p>1. תותר בניית מצללות במרפסות ובמרפסות הגג, על פי פרט, חומר וגוון שיפורטו בתכנית "בינוי לביצוע" ויהיו מחייבים ואחידים לכל יחידות הדיור. פרטי המצללה יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. במרפסות גג הבנויות בנסיגה תותר בניית מצללה בשטח של 12 מ"ר ליחיד או עד 40% משטח המרפסת.</p> <p>ב. גגות</p> <p>1. גגות מבני מגורים יהיו שטוחים.</p> <p>2. גגות יחופו בחצץ בהיר, בריצוף, בפאנלים סולאריים לייצור חשמל ו/או בנטיעת צמחיה - אונה הדפסה 47</p> <p>על פי דרישת מהנדס העיר, או מי מטעמו.</p> <p>3. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בניה ויכללו בין היתר את המערכות המשותפות, לרבות גישה חופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכות הסולאריות.</p> <p>ג. מרתפים</p> <p>1. מרתפים יהיו תת קרקעיים במלוא נפחם. בליטת חלק ממרתף מעל מפלס הקרקע תותר רק בתחום קווי הבניין העיליים, תחושב כשטח קומת בניין רגילה ותיכלל במסגרת שטחי הבניה העל-קרקעיים המותרים.</p> <p>2. בחלקי המרתף שמעליהם אין בינוי עילי ישולבו בתי-גידול מקומיים לצמחייה בגג המרתף, שנפחם (נטו) לא יפחת מסך כולל של 15 מ"ק/קעץ, לפי כמות העצים הנדרשת בסעיף 6.6.</p> <p>3. מלוא עומק בית הגידול ישולב בגג המרתף, כך שפני האדמה באדניות יהיו במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. מידותיו, אופן שילובו בגג המרתף ופתרונות הניקוז וההשקיה של בית הגידול יפורטו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. לחילופין, ניתן להתקין בתי גידול רציפים, בעומק שלא יפחת מ-100 ס"מ ובנפח שלא יקטן מ-10 מ"ק לעץ, לפי כמות העצים הנדרשת בסעיף 6.8, וביניהם בית גידול שטוח בעומק שלא יפחת מ-40 ס"מ, המאפשר שתילת צמחיה נמוכה כגון דשא ושיחים. בכל מקרה יש להותיר את צד בית הגידול הפונה לרחוב ללא דופן בנויה תת-קרקעית.</p> <p>ד. מרפסות במבני מגורים</p> <p>1. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.</p> <p>2. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p>





6.5	בינוי
	<p>3. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p> <p>ה. מחסנים במבני מגורים</p> <p>1. מחסנים דירתיים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד ; לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.</p> <p>שטחי אחסנה למסחר ושטחי אחסנה משותפים יותרו גם בקומת הקרקע.</p> <p>2. מחסנים דירתיים יהיו בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר ליחיד ולא יעלה על 8 מ"ר במוצע ליחיד.</p> <p>3. מספר המחסנים לשימוש המגורים לא יעלה על מספר יחיד בבניין. לכל יחיד יוצמד לא יותר ממחסן אחד.</p> <p>4. מחסנים יבנו כחלק מהמבנה ויוגשו כחלק מהיתר הבניה. לא יותרו תוספות מחסנים מחומרים קלים.</p>

6.6	פיתוח ונוף
	<p>א. בכל תאי השטח, למעט ביעוד דרך : כמות העצים הבוגרים (שקוטר הגזע שלהם "3 לפחות) בתא השטח לא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבניה עילית בתא השטח.</p> <p>ב. מגרשים נטועים ישמרו בצורתם הנוכחית עד לתחילת עבודות הבניה בשטחם.</p> <p>ג. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'.</p> <p>ד. נטיעות ופרטי הבנייה עבורן יפורטו בתכנית פיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תכלול סימון מיקום נטיעת העצים במגרש ו/או במדרכה, גודל בתי גידול - אם יידרש, פתרונות השקיה, ניקוז, הזנה, דישון, אוורור וכיו"ב. לתוכנית הפיתוח תצורף טבלה המפרטת את שטח המגרש, השטח המבונה, השטח הפנוי, כמות העצים הנדרשת וכמות העצים שיינטעו.</p> <p>ה. תנאי למתן תעודת גמר לבניין הוא ביצוע הנטיעות לפי הנחיות סעיף זה.</p> <p>ו. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים מרתפים וכד') יתוכננו על מצע מנותק איכותימונה הדפסה 47</p> <p>בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול.</p> <p>ז. לאורך כל המדרכות, השבילים ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע, בקוטר גזע "3 לפחות, במרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ, לשם קבלת הצללה רציפה ככל הניתן. בתחום נתיבי חניה לאורך דרכים יש לטעת, בנוסף לשורת עצי המדרכה, עץ רחב-צמרת אחד לכל 4 חניות מקסימום, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.</p> <p>ח. עצי הרחוב יישתלו בתשתית קרקע גננית בנפח שלא יפחת מ-4 מ"ק לכל עץ, שתספק בית גידול שיאפשר התפתחות מיטבית של נוף העץ, תוך יצירת תעלות שורשים רציפות ותוך הפניית הנגר העילי מהדרכים ומהמדרכות אליהן.</p> <p>ט. פרטים של מינים פולשים קיימים יסומנו ויסולקו טרם תחילת העבודות, על פי הנחיות אגרונום. במידת הצורך בלבד יעשה טיפול כימי נקודתי באמצעות קוטל צמחים. במהלך שלוש שנים לפחות לאחר סיום הפיתוח יתבצע ניטור של מינים פולשים באתר, וינקטו פעולות למניעת התבססות והתפשטות פולשים בתחום התכנית ובסביבתה.</p> <p>י. הגינון העירוני לאורך הדרכים ובשצ"פים יהיה מונמך מסביבתו וישמש כשטחי השהיית נגר עילי.</p> <p>יא. פיתוח גנני לרבות נטיעת עצים יהיה בתיאום עם אגף תושיה בעניין משולשי ראות ושדה ראייה.</p>

	<p><b>6.7 פיתוח ונוף</b></p> <p>א. לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי הבניין הפונים לשצ"פ או לדרך, כולל גדרות של דירות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 30 ס"מ.                  ב. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ'.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.8 קווי בנין</b></p> <p>א. קו בניין עילי -                  קו הבניין העילי יהיה כמסומן בתשריט התכנית.                  ב. קו הבניין כלפי ציר הרכבת הקלה ייקבע כקו בניין 0 מחייב.                  בחזיתות הפונות לצירי הרכבת הקלה לא יפחת אורך חזית המבנים מן המפורט:                  בקומת הקרקע: מ-80% מאורך קו הבניין כלפי הרחוב.                  מעל קומת הקרקע, פרט ל-2 הקומות העליונות: מ-65% מאורך קו הבניין כלפי הרחוב (בתא שטח 103: מ-50% מאורך קו הבניין כלפי הרחוב).                  ג. קו בניין תת קרקעי -                  כל קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו 0. זאת בתנאי שתכנית הבניה הכוללת (מעל ומתחת לפני הקרקע) לא תעלה על 85% משטח המגרש. תינתן עדיפות למיקום האזורים התת-קרקעיים הבלתי-מבונים ברצף לשטח ציבורי גובל (מדרכות, שצ"פים, שבילים וכיו"ב) לצורך יצירת בית גידול המשכי ורציף לנטעות.                  ד. ככל שהדבר יידרש בהתייחס למגבלות קרינה אלמ"ג של הרק"ל, קו הבינוי בחזית הפונה כלפי הרק"ל יוסג בשלב היתר הבניה.. ככל שקו הבינוי יוסג כאמור, השטח שבין קו הבינוי ובין הדרך יפותח כחלק בלתי נפרד מן המדרכה.                  ה. תותר בניית גוונים בחריגה של עד 2.5 מ' מעבר לקו הבניין, כולל מעבר לקו המגרש הקדמי, ובתנאי שיהיה זה גגון זיזי, שיבנה לפי תכנית בינוי לביצוע. הבניה תהיה קשיחה, מחומרים עמידים לאורך זמן, ואופן ניקוז הגגון יפורט בבקשה להיתר בנייה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 47</p>	<p><b>6.9 מסחר סימון בתשריט: חזית מסחרית</b></p> <p>א. מיקום והיקף השטחים למסחר או תעסוקה בחזית מסחרית הינו מחייב. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב.                  ב. השימושים המסחריים יבנו בהינף אחד עם שאר השימושים במגרש.                  ג. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן, לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית, ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים.                  ד. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה. תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.                  ה. גובה (נטו) קומה ששולב בה מסחר לא יפחת מ-4.5 מ'.                  ו. החזיתות המסחריות תהינה שקופות בעיקרן, כך שלפחות 70% משטח החזית יהיה בנוי זכוכית שקופה (לא אטומה או חלבית). אין להשתמש באמצעי בטחון אטומים (סורגים, שבכות, תריסי גלילה, דלתות נגררות וכו').                  ז. הבינוי יכלול הפרדה בין הכניסות המשרתות את שימושי המגורים לבין אלו המשרתות את שימושי המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מן השימושים.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>6.10 בניה ירוקה</b></p> <p>א. עמידה בתקנים:                  1. כלל המבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי מס' 5281 לבנייה ירוקה, שיהיה</p>	<p><b>6.10</b></p>



## 6.10

## בניה ירוקה

תקף לעת הוצאת היתרי בנייה, בדרוג שני כוכבים לפחות.

2. היתרי בניה ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדרוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות לכל מבנה, כאשר למבני מגורים נדרש בנוסף כי דירוג של כל אחת מיחידות הדיור יהיה בדרגה C לפחות.

ב. נספח קיימות יצורף כתנאי בהליך רישוי:

1. הנספח ייערך על ידי מלווה בניה ירוקה שהוכשר ע"י מכון התקנים, או מי מטעמו, ללוות פרויקט בניה ירוקה לפי המהדורה התקפה של תקן ישראלי 5281.

2. הנספח יתייחס להתאמת התכנון לעקרונות בניה ירוקה הרלוונטיים לשלב תכנוני זה, ולהמלצות לשילוב מרכיבי בניה ירוקה בתנאים להיתרים, תוך מתן דגש לרכיבים המקנים ניקוד על פי תקן הבניה הירוקה, ובין היתר לנושאים הבאים:

- התאמת הבינוי: צורת המבנים, העמדתם במגרשים, כיווני הפתחים וגודלם, הצללות, גובה מפלס כניסה וכיו"ב, בהתייחס לתנאים האקלימיים, למשטר הרוחות, לכיווני קרינת השמש וכיו"ב.

- סקר אנרגטי. הסקר יציג את פוטנציאל ייצור האנרגיה בהנחה של יישום על 90% משטח הגג ו-30% משטחי החזיתות הדרומיות והמערביות, ובהתייחס לחשיפתם לקרינת שמש אפקטיבית.

תנאי להיתר יהיה ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים שלא יפחת מ-50% מהפוטנציאל המחושב.

## 6.11

## איכות הסביבה

א. במרחב הציבורי ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה.

ב. הצללה חיובית:

שיעור הצל במרחב הציבורי יהיה לפי הנחיות עירוניות. עד לפרסום הנחיות בנושא, יהיו ההנחיות כמפורט להלן. שיעור הצל הנדרש בחודשים יוני-אוקטובר הינו:

ברחובות, שבילים ומעברים: רצף צל בכיסוי מינימלי של 80% מתוואי הולכי הרגל ורוכבי האופניים. ברחוב באחד מצידו הרחוב לפחות.

בשטחים מגוננים בשצ"פים אינטנסיביים: לפחות 20% מכלל האזור המגונן בכיכרות ורחבות עירוניות: לפחות 70% מכלל האזור הפתוח המרוצף בחצרות מבני חינוך וקהילה: לפחות 50% מכלל השטח החצר בניכוי מגרשי הספורט במוקדי עניין ושהיה, שטחי ישיבה, מתקני כושר: רצף צל בכיסוי 80% מתקני משחק לילדים: 100% כיסוי צל

האמצעי המועדף להשגת יעדי הצללה הנ"ל הינו שימוש בעצים בהתאם להוראות הפיתוח. ג. חסכון במים:

לפני תחילת הפיתוח בתחום התכנית תיבחן הזמינות של חיבור קולחין עתידי לאזור הר הצופים. ככל שיהיה צפי לחיבור כאמור, תוכן בתחום התכנית תשתית נפרדת להשקיה בקולחין של הגינון הציבורי בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה, ולמתן היתרים להשקיה בקולחין.

ד. אוורור חניונים:

1. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים אשר מפורסמים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

2. פתחי כניסת אוויר צח לחניון ולשימושים תת קרקעיים אחרים ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה וממקורות זיהום אחרים (כבישים, חדרי גנרטורים וכיו"ב). פליטת האוויר ממערכות האוורור של חניונים תבוצע בארובה גבוהה ובהפניה למקומות ללא שהיית בני אדם, ובהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. מערכת האוורור תכלול חיישני ניטור איכות אוויר.

חניה	6.12
<p>א. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל, בתוספת 10% ממספר יחידות הדיור לחניות אורחים שלא יוצמדו ליחידות הדיור.</p> <p>ב. החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד למעט לאורך דרכים. בתא שטח 400 שיעודו 'מבנים ומוסדות ציבורי' תתאפשר חניה עילית ותת-קרקעית כל עוד תובטח עמידה במספר מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן התקף לעת היתר בניה.</p> <p>ג. לשם צמצום קטיעת רצף מדרכות, כניסות רכב למגרשים יבוצעו במפלס המדרכה.</p> <p>ד. חניונים במבני המגורים יכללו תשתית לטעינת כלי רכב חשמליים.</p> <p>ה. מספר מקומות האופניים יקבע לפי התקן הארצי. מיקום חניות האופניים בחניון ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר. מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופנים דירתית כנדרש בתקנות.</p> <p>ו. תובטח גישה לחניית האופניים גם שלא באמצעות רמפת הכניסה לחניון. במקרה של גישה במעלית, תחויב התקנת מעלית אחת במגרש בגודל המאפשר הסעת אופניים כאשר שני הגלגלים על הצפת המעלית.</p> <p>ז. בתאי שטח 101-103 ייבנה חניון תת קרקעי משותף, אשר הכניסה והיציאה ממנו תהיה מתא שטח 102. תתאפשר יציאה נוספת מהחניון מתא שטח 103 כלפי הדרך הגובלת בתא השטח מצפון.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו באופן ברור ויוגדרו בהתאם למפרט שימור עצים של אגרונום מוסמך טרם תחילת העבודות בתא השטח בו הם מצויים.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ובכל מקרה לא פחות מ-3 מ' ממרכז הגזע. שטח זה יסומן כמגבלת פיתוח בכל בקשה להיתר בניה.</p>	

תשתיות	6.14
<p>א. כל קווי התשתית בתחום התכנית, לרבות חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב - יהיו תת קרקעיים.</p>	

ניקוז	6.15
<p>א. שטחים המיועדים לפיתוח יתוכננו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יעד ניהול הנגר לתוכנית הינו 1,856 מ"ק.</li> <li>ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.</li> <li>תכנון שטחים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</li> <li>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</li> <li>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים</li> </ol>	



<p><b>ניקוז</b></p> <p>6.15</p> <p>ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.                  ב. לתכנית הפיתוח והביצוע ו/או להיתרי הבניה של השטחים הציבוריים הפתוחים תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי, חילחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס העיר.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>6.16</p> <p>א. חדרי שנאים ימוקמו בחניונים בתת הקרקע (ולא כמבנה נפרד) תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים, ובתיאום עם חברת חשמל.                  ב. חדרי השנאים ימוקמו במגרשי מגורים בלבד ולא בשטחים ציבוריים פתוחים.                  ג. מידות מדויקות ומיקום עבור חדרי שנאים/מיתוג יתואמו בשלב הכנת תכניות מפורטות להיתר בניה כתנאי למתן אישור לתכנית. חדרי שנאים ייבנו בהתאם לכל הדרישות של הח"י לגבי אוורור, פתחי הכנסת ציוד, דרכי גישה, אפשרות כניסה לאורך כל שעות היממה לצורך תחזוקה.</p>	
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>6.17</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה, לרבות עירום עפר, מתקני גריסה וכיו"ב, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על מבנים סמוכים.                  ב. שטחי התארגנות יקבעו מראש בתיאום עם מהנדס העיר ויגודרו. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר ולא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.                  ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.                  ד. נגישות תפקוד רחוב: בכל עת תשמר גישה פנויה למדרכות וישמרו מעברים להולכי רגל בסביבת אתר העבודות, לרבות תאורה רציפה והמשכית.                  ה. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא והקרקע בהם תשוקם, לשביעות רצון מהנדס העיר והיחידה הסביבתית.                  אין לחרוג מהקו הכחול בביצוע עבודות ואין לאשר זליגת עודפי עפר, פסולת וכד'.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p><b>סימון בתשריט: להריסה</b></p> <p>6.18</p> <p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה בתשריט תכנית זו הוא מבנה המיועד להריסה.                  ב. מבנים מסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבניין באותו מגרש או לבניין שבא במקומו, או במסגרת ביצוע עבודות תשתית ע"י הרשות העירונית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח המצוי בו מבנה להריסה - יהיה הריסת המבנה.                  ג. ניהול העבודה ואופן ההריסה יקבע סופית בהיתר הבניה של כל בנין בהתייעצות עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית. יובטח כי מטרדים מן ההריסה יצומצמו ככל הניתן לתושבי הסביבה.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>6.19</p> <p>א. תנאי למתן תעודת גמר ליח"ד הראשונה בתכנית יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית והשלמת ביצוע הדרך המוצעת בתאי שטח 800,807,808 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p>	

תנאים למתן תעודת גמר	6.19
<p>ב. ככל שתסתיים בניית הדיור להשכרה בתא שטח 100 טרם סיום בניית מבני המגורים בתאי שטח 101-103, יתאפשר מתן תעודת גמר לדיור להשכרה שבתא שטח 100, גם ללא השלמת פיתוח מלוא דרך מספר 1 המוצעת, זאת בכפוף להשלמת פיתוח הדרך המוצעת בתא שטח 800 כולו, באופן המאפשר תנועה דו סטרית ופתרון זמני לתמרון בתחום תא שטח 800, לשם הבטחת הגישה המוטורית הן לתא שטח 100 והן לבניינים הקיימים בחלקה 2 בגוש 30509.</p> <p>ב. תנאי למתן תעודת גמר לתאי שטח 101-103 יהיה השלמת פיתוח השצ"פ בתא שטח 603 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>ג. תנאי למתן תעודת גמר לתא שטח 100 יהיה השלמת פיתוח השצ"פים הגובלים בתאי שטח 601 ו-602 בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.</p> <p>ד. תנאי למתן תעודת גמר למגורים בתא שטח 103 יהיה מתן תעודת גמר לשטח הציבורי המבונה.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.20
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור (לרבות הפרשות מבונות במקרקעי ישראל) רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמו 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>ג. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע, הכוללת את המגרש/המגרשים התלת ממדי/התלת ממדיים, כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p> <p>ד. ההפקעה תתבצע לאחר אישור תשריט חלוקת הקרקע.</p> <p>ה. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	

סטיה ניכרת	6.21
<p>1. סטיה מהוראות ותשריט התכנית ביחס לקווי הבניין ומספר הקומות.</p> <p>2. סטיה מהשימושים הקבועים בהוראות התכנית ביחס למפלסים הפונים כלפי תוואי מסילת הרכבת הקלה.</p> <p>3. סטיה מהוראות סעיף 4.2.2 (ב) לעניין דיור להשכרה.</p> <p>4. מיקום והיקף השטחים הציבוריים לשימוש קהילתי בתא שטח 103 בקומת הקרקע הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם ו/או שינוי בשימושים, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>5. המרת שטחי מרפסות כמופיע בטבלה 5 משימוש מגורים לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>6. המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>7. סגירת מרפסות או מרפסות גג תהווה סטייה ניכרת מתכנית. הוראה לעניין איסור סגירת</p>	

<b>6.21</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
מרפסות תרשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך הערה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין.	

<b>6.22</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. התוכנית שבנדון מצויה בתחומי השטחים שפרטיהם מפורטים להלן: 2921/0 "ירושלים: העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ' 2159 מיום 31/08/1967, 2880/0, "ירושלים, גבעת המבטרי" י"פ: 1810 עמ' 1295 מיום 13/03/1972, 2925/0 "ירושלים, גבעת שפירא" י"פ: 1810 עמ' 1295 מיום: 13/03/1972, אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו 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, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה חפירת הצלה חפירת בדיקה), 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 חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

<b>6.23</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>1. המבנים יסומנו בסימון לילה לפי התקן לסימון מכשולי טיסה.</p> <p>2. גובה המבנים המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, לרבות מתקני עזר טכניים על המבנה, עזרי בנייה, עגורנים ומנופים. אם ידרש לחרוג מהגובה המאושר לצורך הקמת עגורן או מנוף יש לתאם עם משרד הביטחון כחלק מהליך הרישוי.</p> <p>3. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה.</p> <p>4. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על גובה מישורי הגבלות הבניה המעוגנים בהוראות תכנית מספר 101-0594663 "בית החולים הדסה הר הצופים".</p> <p>5. תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים הינו העברת תרשים עדות (As Made) לרת"א חתום ע"י מודד מוסמך המאשר את גובה המבנים הסופי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>			
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>	
1	שלבי ביצוע	תחויב הריסת המבנים המסומנים בתשריט כמבנים להריסה, טרם מימוש הבניה.	

## 7.2 מימוש התכנית

ככל שלא יינתן היתר בנייה ראשון מכוח התכנית לשם הריסת הבינוי הקיים ובניית בינוי חדש, בתוך פרק זמן של שבע שנים מיום מתן התוקף לתכנית, התכנית תבוטל והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור התכנית.

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תהיה רשאית להאריך מועד זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47