

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0759894

**אינפילים פסגת זאב - מתחם שער דוכיפת**

ירושלים

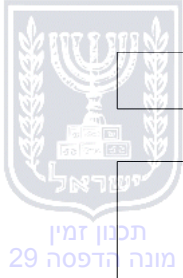
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

במסגרת ההתחדשות העירונית יוזם משרד הבינוי והשיכון, שימוש בשטחים עירוניים פנויים בתוך המרקם העירוני.

מתחם שער דוכיפת, כולל שטח בהיקף של כ-131 דונם, להקמת מתחם מגורים חדש ממזרח לרחוב ליפקין-שחק, שיכלול כ-730 יח"ד, מגרשים למוסדות ציבור, ומגרש למסחר ותעסוקה בקצה המזרחי של שדרות סיירת דוכיפת.

50% מיחידות הדיור בתכנית מיועדות להשכרה ארוכת טווח.

התכנית שמה דגש מיוחד על תכנון מרחב ציבורי איכותי. מוצעים רחובות נוחים לתנועת הולכי רגל, כיכרות רחבות, גינות ומרחבים פתוחים לרווחת התושבים. כמו כן מתוכנן מעבר אקולוגי לבעלי חיים במזרח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 שער דוכיפת

101-0759894

מספר התכנית

131.025 דונם

1.2 שטח התכנית

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 לא



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

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 223659  
 קואורדינאטה Y 637546

**1.5.2 תיאור מקום**

האתר נמצא בפאתי מזרח פסגת זאב. שטחי התכנית גובלים מצפון ברח' מישאל מזרחי ושטחים פתוחים, ממזרח בשטחים פתוחים וגדר ההפרדה, ממערב ברח' ליפקין-שחק ומעבר לו מבני מגורים, מדרום ברח' סיירת דוכיפת, המחבר בין פסגת זאב מזרחה לעבר מחסום חיזמא.

**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
30589	לא מוסדר	חלק	140-141, 145-146, 148	48, 51, 135, 139, 144, 147, 149
30587	מוסדר	חלק		133, 142
31304	מוסדר	חלק	162-163, 165, 169, 184, 189, 191	166-167, 170, 190, 192

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/02/2004		1799	5270	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3287 בתחומה	החלפה	3287
26/08/1990		3726	3793	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3345 בתחומה	החלפה	3345
21/01/2010		1593	6052		כפיפות	ב /5166
25/08/2009		5456	5990	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6404 /א בתחומה	החלפה	א /6404
23/05/2006		3320	5531	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7928 בתחומה	החלפה	7928



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר אופק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר אופק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1 - תשריט מצב מאושר	17: 02 14/03/2023	אייסר בדיר	14/03/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מספר 2 - בינוי ופיתוח- גליון 1 - תוכניות, מחייב לעניין מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, מפלסי ה-00, מיקום הפרשות מבונות והחזית המסחרית לרחוב ליפקין שחק למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	13: 51 29/03/2023	אבנר אופק	28/03/2023	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מספר 2 - בינוי ופיתוח - גליון 2 - חתכים, מחייב לעניין מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	13: 47 29/03/2023	אבנר אופק	28/03/2023	2	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מספר 3 - תנועה, מחייב לעניין מיקום הכניסות לחניה למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	09: 19 13/10/2023	טטיאנה אדז'יאשוילי	09/10/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח מספר 4 - דרכים	10: 48 12/12/2022	מרים לוטרשטיין	08/12/2022	1	1: 500	רקע	דרכים
לא	נספח מספר 5- ביוב - חוברת	20: 27 04/11/2020	אריק סעדון	04/11/2020	5	1: 1	רקע	ביוב
לא	נספח מספר 5 - ביוב- תשריט	12: 07 05/12/2022	אריק סעדון	30/11/2022	1	1: 500	רקע	ביוב

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מספר 6 - סביבה - חוות דעת סביבתית	13: 15 14/02/2023	יוסף סוקר	09/02/2023	151	1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא	נספח מספר 7 - סביבה - סקר טבע עירוני	13: 18 14/02/2023	יוסף סוקר	09/02/2023	69	1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא	נספח מספר 8 - מים - חוברת	20: 33 04/11/2020	אריק סעדון	04/11/2020	5	1: 1	רקע	מים
לא	נספח מספר 8 - מים - תשריט	11: 02 05/12/2022	אריק סעדון	30/11/2022	1	1: 500	רקע	מים
לא	נספח מספר 9 - ניקוז - חוברת	12: 22 05/12/2022	אריק סעדון	30/11/2022	11	1: 1	רקע	ניקוז
לא	נספח מספר 9 - ניקוז - תשריט	10: 53 05/12/2022	אריק סעדון	30/11/2022	1	1: 500	רקע	ניקוז

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

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

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר אופק		אופק אדריכלים	בית זית	הברוש	227	077-5332865		office@ofek-architects.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רחל לוינשטיין	80713	לוינשטיין	ירושלים	התעשיה	8	02-6455546	02-6451364	rachel.nof@gmail.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	טטיאנה אדז'יאשולילי	85665	אספקט מהנדסים בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9517620	03-9690240	office@aspecteng.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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה	יועץ	אירית צירניאבסקי	0	צירניאבסקי	ירושלים	(1)	16	02-5865820		cheririt@gmail.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אריק סעדון	00124378		פתח תקוה	(2)	5	03-6241215		
מודד מוסמך	מודד	אייסר בדיר	1182	א.ו.ב מדידות ומיפוי בע"מ	כפר קאסם	(3)	68	03-9323439	03-9323439	aysar26bader@gmail.com
ד"ר	יועץ סביבתי	יוסף סוקר			ירושלים		210	02-5002255	02-5379220	yosssisoker1@topcons.co.il

(1) כתובת: משעול מורן 16.

(2) כתובת: רחוב מוטה גור.

(3) כתובת: ת.ד. 685.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 מתחם מעורב שימושים למגורים מסחר ותעסוקה כעיבוי לשכונת פסגת זאב, לרבות הקמת מעבר אקולוגי מעל שדרות סיירת דוכיפת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

א. שינוי ייעודי קרקע מהייעודים הבאים:

דרך מאושרת, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, שטח ציבורי פתוח, שטח ללא ייעוד - ליעודי הקרקע הבאים:

מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, שצ"פ (כולל מסדרון אקולוגי), דרך מוצעת/מאושרת, דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי, דרך משולבת.

ב. קביעת שימושים המותרים ביעודי הקרקע.

ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ד. קביעת הוראות לבינוי של 9 בנייני מגורים כדלהלן: תא שטח 8 בניין מורכב משולב מסד ושני מגדלים, בגובה כולל של 23 ו-22 קומות מעל הקרקע. תאי שטח 5-6-7 שמונה בניינים בגובה 11 קומות מעל הקרקע. בנוסף, מבני ציבור על פי הצורך.

ה. קביעת מספר יחידות הדיור ל-730 והוראות להשכרה ארוכת טווח עבור 50% מיחידות הדיור.

ו. קביעת קווי בנין.

ז. קביעת זכויות והוראות בניה לכל השימושים המותרים.

ח. קביעת תכסית בינוי.

ט. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

י. קביעת הוראות לפיתוח השטח ושמירה על מסדרון אקולוגי.

יא. קביעת הוראות להקמת גשר למעבר אקולוגי עילי לבע"ח ברח' סיירת דוכיפת.

יב. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

יג. קביעת תנאים להליך רישוי.

יד. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

טו. קביעת שלבים לפיתוח והתנוות לביצועם.

טז. קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

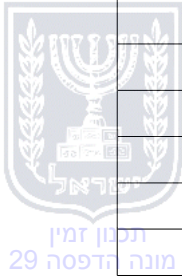
יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	7 - 5
מבנים ומוסדות ציבור	4, 3, 1
שטח ציבורי פתוח	9, 24, 21, 2, 18, 17, 13 - 10
דרך מאושרת	27, 22, 19, 16
דרך מוצעת	26, 25, 20, 14
דרך משולבת	15
דרך ו/או טיפול נופי	23
מגורים מסחר ותעסוקה	8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	24, 2
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	19, 16
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	26, 25, 14
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	15
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	7, 6
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	8
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2, 12, 10
זיקת הנאה	דרך מוצעת	14
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	8
חזית מסחרית	דרך משולבת	15
חזית מסחרית	מגורים ד'	7 - 5
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	8
חניה	דרך מוצעת	26, 14
חניה	דרך משולבת	15
חניה	מגורים ד'	7, 5
חניה	שטח ציבורי פתוח	18, 12, 11
מסדרון אקולוגי	דרך ו/או טיפול נופי	23
מסדרון אקולוגי	שטח ציבורי פתוח	9, 24, 21, 2, 11
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	19, 16
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	26, 25, 14
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך משולבת	15
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	4, 3, 1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	7 - 5
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	8
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	9, 18, 13, 12, 10
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	19
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	24, 21, 2

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.28	26,576.76	דרך מאושרת
2.38	3,123.62	מבנים ומוסדות ציבור
25.93	33,973.51	מסחר
3.76	4,922.97	שטח ללא ייעוד
3.70	4,843.04	שטח ציבורי פתוח
43.95	57,583.44	תעשייה
<b>100</b>	<b>131,023.34</b>	<b>סה"כ</b>



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.04	1,363.61	דרך ו/או טיפול נופי
10.74	14,070.73	דרך מאושרת
3.26	4,274.62	דרך מוצעת
1.56	2,043.67	דרך משולבת
8.92	11,686.07	מבנים ומוסדות ציבור
14.34	18,786.65	מגורים ד'
6.68	8,748.35	מגורים מסחר ותעסוקה
53.46	70,049.62	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>131,023.34</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ודיור להשכרה                      2. מסחר בחזית מסחרית                      3. תעסוקה (משרדים, סטודיו, קליניקות וכד') בחזית מסחרית.                      4. שטח מבונה לצרכי ציבור בתא שטח 5, עבור 6 כיתות גני ילדים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. הבינוי יכלול דרוג בנסיגה של 65% בקומת הדירות האחרונה. במידה ומדובר בדופלקס, הנסיגה תתבצע בקומה התחתונה.                      2. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר, (עיקרי+ממ"ד). יותרו שינויים בתמהיל יחידות הדיור בכל בנין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא שטח.                      3. החזית המסחרית בקומת הקרקע של מגרשי המגורים כלפי רחוב ליפקין-שחק ומסביב לשצ"פ בתא שטח 10, הינה מחייבת ותיבנה בקו בנין 0.</p>
	<p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בבניי המגורים בתאי שטח 5, 6, 7 יש לתכנן שפ"פ פנימי מגונן שישמש הן כרחבת כניסה והן כמקום שהייה לדיירי המתחם. במגרשים בהם יש עירוב שימושים פרטי וציבורי יש לתכנן רחבות כניסה נפרדות למבני המגורים ולמבני הציבור.</p>
	<p><b>ג</b></p> <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי באות א, צבועים בצבע חום ומצויים בקומת הקרקע של הבניין, יותרו שימושים ציבוריים בלבד, כמפורט להלן:                      תא שטח 5 - 6 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח שלא יפחת מ-175 מ"ר לכל כיתה.                      2. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים בקומת הקרקע לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע ובהתאם לדו"ח האקוסטי העדכני.                      3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.15 להלן.                      4. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.                      5. תוצע גישה נפרדת לשימושים הציבוריים וחניה צמודה ע"פ תקן בחניון תת קרקעי.</p>
	<p><b>ד</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תותר הכללת דיורית בסך העולה עד כדי 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור.                      'דיורית' במשמע 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 לתקנות המקרקעין (ניהול</p>

4.1	מגורים ד'
	ורישום), תשע"ב- 2011.
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      דיור להשכרה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>50% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית מיועדות להשכרה ארוכת טווח. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהם שימוש של מגורים שלא בשכירות.</li> <li>כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל היחידות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה ארוכת טווח.</li> <li>יחידות הדיור להשכרה ימוקמו במסגרת של בניינים מלאים.</li> <li>בחלוף תקופת ההשכרה, יותרו ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</li> <li>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).</li> <li>יותר שינויים בתמהיל יחידות הדיור המיועדות להשכרה בכל תא שטח, ובלבד שמספר יחידות הדיור המיועדות להשכרה בכל התכנית לא יפחת מ-50% ויח"ד אלו יוקצו במסגרת של בניינים מלאים.</li> <li>תותר תוספת שטח עיקרי בתאי השטח הכוללים דיור להשכרה בהיקף של עד 3 מ"ר ליח"ד לטובת שטחים משותפים לדירי הבניין, עבור משרדי הנהלה ותחזוקה, מחסנים עבור ציוד תחזוקה, מועדון דיירים, אזורי עבודה משותפים וכדומה. תחויב הקמתם בשיעור של לפחות 50% (1.5 מ"ר ליח"ד). לא יותר ניווד שטחים אלו לטובת כל שימוש אחר.</li> <li>כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</li> </ol>
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים ודיור להשכרה</li> <li>מסחר</li> <li>תעסוקה</li> <li>שטח מבונה לצרכי ציבור עבור השימושים הבאים: חברה וקהילה, חינוך (מעונות יום) או קהילה, דת, בריאות (מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה)</li> </ol>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קומות המגורים יוצבו מעל עד 5 קומות מסד, שישמשו לתעסוקה/מסחר כמתואר בתשריט. מונה הדפסה 29 תכנון זמין</li> <li>קומות מגדל המגורים יתוכננו בנסיגה מינימלית של 8 מ' מכל היקף תא השטח.</li> <li>גג קומות המסד יפותח כשטח פתוח לשימוש הציבור והגישה אליו תהיה פתוחה. תותר הצבת מתקנים טכניים בשטחו באופן מוסתר, ככל שתידרש, ובלבד שרוב שטחו יהיה פתוח לשימוש הציבור.</li> <li>20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד). יותר שינויים בתמהיל יחידות הדיור בכל בנין, ובלבד שישמר כלל התמהיל במסגרת תא שטח.</li> </ol>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>4. ישמר מרחק מינימלי של 35 מ' בין מגדלי המגורים.</p>
ב	<p><b>בינוי</b> מגדלים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 1:100 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</li> <li>2. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה. התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.</li> <li>3. הסיומת תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלבם בעיצובו הכללי של המבנה.</li> <li>4. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.</li> <li>5. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטות תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.</li> <li>6. במגדלי משרדים מעטפת המבנה תעלה עד לגובה המסתיר את כל המערכות הטכניות על הגג בגובה המלא.</li> <li>7. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט ולהתרחב למעלה.</li> </ol>
ג	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטחים המסומנים בנספח הבינוי באותיות ב-ג-ד-ה, הצבועים בצבע חום, יותרו שימושים ציבוריים בלבד, כמפורט להלן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בשטח המסומן באות ב': 4 כיתות מעון או שימוש קהילה בשטח בנוי של 440 מ"ר וחצרות בשטח של 566 מ"ר.</li> <li>ב. בשטח המסומן באות ג': בית כנסת בשטח בנוי של 500 מ"ר.</li> <li>ג. בשטח המסומן באות ד': מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה בשטח בנוי של 550 מ"ר.</li> <li>ד. בשטח המסומן באות ה' (בקומה ראשונה): צרכי חברה וקהילה, בשטח בנוי של 1500 מ"ר.</li> </ol> </li> <li>2. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע ובהתאם לדו"ח האקוסטי העדכני.</li> <li>3. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.15 להלן.</li> <li>4. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</li> <li>5. תוצע גישה נפרדת לשימושים הציבוריים וחניה צמודה ע"פ תקן בחניון תת קרקעי.</li> </ol>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא שטח 8, בתחום המסומן בתשריט ב' זיקת הנאה למעבר רגלי ישמר מעבר פתוח לציבור באופן חופשי ובכל שעות היממה, ללא מגבלה כלשהי. השטח ישמש ככיכר לשימוש הציבור. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</li> <li>2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח הרחוב תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים.</li> </ol>

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תותר הכללת דיורית בסך העולה עד כדי 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. 'דיורית', במשמע, חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח הדיורית לא יעלה על 35 מ"ר שטח מירבי.</li> <li>הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</li> </ol>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>דיור להשכרה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>50% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית מיועדות להשכרה ארוכת טווח. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהם שימוש של מגורים שלא בשכירות.</li> <li>כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה ארוכת טווח באותו תא שטח תהינה 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 ארוכת טווח.</li> <li>יחידות הדיור להשכרה ימוקמו במסגרת של בניינים מלאים.</li> <li>בחלוף תקופת ההשכרה, יותרו ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.</li> <li>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).</li> <li>יותר שינויים בתמהיל יחידות הדיור המיועדות להשכרה בכל תא שטח, ובלבד שמספר יחידות הדיור המיועדות להשכרה בכל התכנית לא יפחת מ-50% ויח"ד אלו יוקצו במסגרת של בניינים מלאים.</li> <li>תותר תוספת שטח עיקרי בתאי השטח הכוללים דיור להשכרה בהיקף של עד 3 מ"ר ליח"ד לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין, עבור משרדי הנהלה ותחזוקה, מחסנים עבור ציוד תחזוקה, מועדון דיירים, אזורי עבודה משותפים וכדומה. תחויב הקמתם בשיעור של לפחות 50% (1.5 מ"ר ליח"ד). לא יותר ניווד שטחים אלו לטובת כל שימוש אחר.</li> <li>כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</li> </ol>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תא שטח 1: חינוך (כדוגמת בייס וגני ילדים), קהילה, רווחה, חברה ותרבות</li> <li>תא שטח 3: חינוך (גני ילדים ומעונות יום), דת, שימושי קהילה ותרבות</li> <li>תא שטח 4: חינוך (גני ילדים ומעונות יום) ודת</li> <li>חניה תת קרקעית</li> </ol>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>1. בקשה להיתר במגרש למוסדות ציבור שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, או שכוללת בינוי בשלבים, תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי, לרבות פתרון חניה תת קרקעי עבור כלל מקומות החניה הנדרשים לפי התקן התקף.</p> <p>2. מבני הציבור יתוכננו תוך שילוב מבני הציבור בטופוגרפיה הקיימת, שימוש בגגות המבנים לאזורי פעילות חוץ ובזיקה לנגישות מרבית לרחובות הסמוכים.</p> <p>3. קומות תת הקרקע לא יבלטו מעל 1.2 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית כגגות "חיים" או "ירוקים" לרבות אפשרות לשילוב מערכת פוטו-וולטאית.</p>	



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

שימושים	4.4.1
<p>1. תאי שטח 21, 23, 24, 2, המסומנים בתשריט בסימון "מסדרון אקולוגי" מיועדים לשטח פתוח לשימור עבור מסדרון ומעבר אקולוגי לבעלי חיים בין הפארק האקולוגי נחל זמרי בדרום ובין יער מיר בצפון.</p> <p>2. תא שטח 18 משמש ככניסה הראשית לשצ"פ המרכזי: בתא שטח זה יתאפשר שימוש לחניון ציבורי וכניסה כלי רכב לתא שטח 1.</p> <p>3. שטחים פתוחים ציבוריים, גינות ציבוריות, מגרשי ומתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, מדרגות, פיתוח שבילי אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב.</p> <p>4. מעבר תשתיות.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p> <p>6. מתקני מיחזור שכונתיים.</p> <p>7. מעבר רכב שירות וביטחון.</p>	



הוראות	4.4.2
--------	-------

בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים לגילאים שונים.</p> <p>2. תכנון הצמחייה לא יכלול מיני צמחים פולשים.</p> <p>3. מוטלת חובת הצללה מעל מתקני המשחק ואזורי הישיבה.</p> <p>4. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים תוך שילובם בפיתוח הגן וקירות התמך.</p> <p>5. דגשים לתא שטח 9, השצ"פ המרכזי:</p> <p>יש לתכנן רצועת גינון רחבה בהיקף השצ"פ שתשמש חיץ בין השצ"פ למגרשים השכנים. הרצועה תכלול שתילת שיחים ונטיעת עצים בוגרים לכל אורך ההיקף.</p> <p>6. דגשים לתא שטח 18:</p> <p>יש לתכנן תא שטח זה כמבואה לפארק לטובת הולכי רגל. תותר חניה וגישה לרכב לתא שטח 1 בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>7. דגשים למשעול המזרחי ( תאי שטח 11-12 והחלק המזרחי של תא שטח 9):</p> <p>המשעול המזרחי מהווה דופן בנויה ומגוננת למעבר האקולוגי בתא שטח 2.</p> <p>א. בשטח זה יותר תכנון לשבילי הולכי רגל בלבד וגישה מוגבלת לרכב חירום או שירות. יותקנו מחסומים מתאימים למניעת כניסת רכבים פרטיים, אופנועים ואופניים חשמליים.</p>	



4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>ב. המשעול המזרחי יפותח כשטח מגוון הכולל נטיעת עצים בוגרים ותכנון פינות ישיבה ונקודות תצפית לאורך שבילי הולכי הרגל.</p> <p>ג. יותר בשטח זה התקנת מתקני משחק ומוקדי עניין.</p> <p>ד. מיקום תחנות התצפית לאורך המשעול המזרחי יקבע בהתייעצות עם אקולוג.</p> <p>ה. בשטח זה לא תותר תאורה בהיקף גבוה, כשכיוון התאורה לא יופנה אל המסדרון האקולוגי.</p>
ב	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>תא שטח 18 משמש ככניסה ראשית לשצ"פ המרכזי, ויתאפשר בו שימוש לחניון וכניסת רכבים לתא שטח 1. חלק מהחניות ישמשו למפרכי העלאה והורדה לטובת גני הילדים בתא שטח 5.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>על השטח המסומן בתשריט בפוליון "מעבר אקולוגי" (תאי שטח 2, 21, 23, 24) יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. פני תכנית השטח בחלקו הפתוח:</p> <p>יש לשמר את האופי של בתת הספר. אין לטעת עצים או מיני צמחים אחרים.</p> <p>חשוב לשמר את האופי הסטרוקטורלי של הבתה (המבנה של יחידת צומח זו). תותר ההתערבות בתא השטח רק לצרכי:</p> <p>א. פינוי הפסולת שבמרחב המעבר</p> <p>ב. ניטרול המוקדים של צמחים פולשים שהתבססו במקום, בעיקר שיטה כחלחלה וטבק השית.</p> <p>2. על מנת למנוע כניסת הולכי רגל ורכבים לתחומי המעבר האקולוגי הוא יגודר משני עבריו (מזרח ומערב).</p> <p>א. בצד המערבי, ובין המשעול המזרחי למעבר האקולוגי, יבנה קיר תמך בגובה שיקבע בהתאם למפלסי הקרקע הסופיים של השצ"פ העילי.</p> <p>ב. ככל וגובה קיר התמך יפחת משלושה מטרים תוקם בנוסף גדר רשת מרותכת בגובה של שלושה מטרים לפחות.</p> <p>ג. על גדר הרשת להיות בעלת צפיפות רשת גבוהה מספיק למניעת חדירה של בעלי חיים מהצד הבנוי ולמניעת חדירת שפני סלע משטח המעבר לשטח הבנוי.</p> <p>יש לתכנן את הגדר עם "שמלה" קבורה בתוך האדמה כדי למנוע חפירות ומעבר של כלבים משוטטים מהאזור הבנוי למרחב המעבר.</p> <p>תוואי הגדר והמשכה, מצפון ומדרום, ייקבעו בשלב היתר הבניה והתכנון המפורט ויהיו בהתאם לשיקול דעת הגורמים המוסמכים ובתיאום עם אקולוג.</p> <p>3. בשלב התכנון המפורט והיתר הבניה יש לערוך תיאום עם האקולוג בנושאים הבאים:</p> <p>א. תאורה.</p> <p>ב. מיקום תחנות תצפיות אל המעבר.</p> <p>ג. ניהול וממשק בתוך המסדרון האקולוגי (כולל תיאום עם צה"ל עקב צמידות המסדרון עם גדר המערכת).</p> <p>ד. הגידור משני צידי המעבר העילי (הגשר בתא שטח 23) יהיה אטום ויזואלית.</p> <p>4. תאורה לא תופנה תאורה ישירה מהכבישים הסובבים או מהשצ"פ הסמוך לכיוון המעבר האקולוגי על מנת לשמור תנאי חושך בשעות הלילה לטובת בע"ח שיעברו במעבר.</p> <p>5. כחלק מהליך הרישוי יבחן הצורך לאמצעי ניהול ומעקב בתוך המסדרון האקולוגי (כגון מצלמות אינפרא אדום) עם מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח 15 משמש כרחוב כניסה למגורים מצפון ודרום, ולמסחר ושצ"פ ממוזרח.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. ההוראות לדרך המשולבת זהות להוראות עיצוב המדרכות, גם היא תתוכנן עפ"י הנחיות המדריך לתכנון רחובות של עיריית ירושלים.</p> <p>2. בעיצוב החניה יהיה תיעדוף לכניסה ראשית ברורה לשצ"פ המרכזי, אם ע"י מעבר רחב ומוגבה ואם ע"י כל הדגשה עיצובית אחרת.</p> <p>3. בתכנון החניות לאורך הרחוב לא יתוכננו יותר מ-3 תאי חניה ברצף, בין הפסקות החנייות ינטעו עצי צל.</p> <p>4. לאורך המדרכות ינטעו עצים ובלבד שישמר מעבר הולכי רגל המשכי ורציף.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. תא שטח 23 מיועד למעבר אקולוגי עילי עבור חיות בר בלבד, בגשר מעל שד' סירת דוכיפת. לא יותר כל שימוש אחר ע"י בני אדם, לרבות שבילי טיול וכדומה.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : מסדרון אקולוגי</b></p> <p>1. תכסית מילוי הקרקע בתחום הגשר והדיקור סביבו : יש להשתמש בחומר מילוי מקומי אם קיים. במידה ואין, יש לוודא כי חומר המילוי אינו מגיע מאזור נגוע באמברוסיה מכונסת ו/או בפרתניון אפיל. חומר המילוי ומקורו יציין כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. גידור בתחום הגשר : א. יש לבצע גדר אטומה ויזואלית לאורך הגשר משני עבריו (מזרח ומערב), ולאורך כ-50 מ' ביציאות ממנו.</p> <p>ב. מומלץ לבנות את הגדר האטומה עם מסכים מעץ בין עמודי מתכת כך שניתן יהיה להחליף רק חלק בקלות במקרה הצורך.</p> <p>3. תאורה :</p> <p>לא תופנה תאורה ישירה מהכבישים הסובבים או מהשצ"פ הסמוך לכיוון המעבר האקולוגי על מנת לשמור תנאי חושך בשעות הלילה לטובת בע"ח שיעברו במעבר.</p> <p>4. יש להבטיח בגשר המעבר האקולוגי גבריט בגובה של 6 מ' לכל הפחות.</p>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.8</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר מבנים	מ"ר	מספר יח"ד	תכנית (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחם	מעל הכניסה	מ"ר					
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
	3	8	32		60	29820	7100	5680	17040	7100	1	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
	3	6	24		65	5300	1500	950	2850	1583	3	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
	3	4	11		50	7403	2000	1350	4053	3002	4	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות
3072	2	2	11	40	256	42500	10500	8960	19968	8430	5	מגורים ד'	מגורים ד'
		2	11	40		870	(10)	(9)	870	8430	5	מסחר	מגורים ד'
		2	11	40		1050	(10)	(9)	1050	8430	5	מבנים ומוסדות	מגורים ד'
1764	3	2	11	40	147	26941	8566	5145	11466	5270	6	מגורים ד'	מגורים ד'
		2	11	40		950	(10)	(9)	950	5270	6	מסחר	מגורים ד'
1764	3	2	11	40	147	27015	8640	5145	11466	5089	7	מגורים ד'	מגורים ד'
		2	11	40		950	(10)	(9)	950	5089	7	מסחר	מגורים ד'
2160	2	6	(16) 23	(15) 86	180	22500		(12) 6300	(6) 14040	8740	8	מגורים מסחר	מגורים מסחר
	6	1				7500		1500	(17) 6000	8740	8	מסחר	מגורים מסחר
	6	5				15000		3000	12000	8740	8	תעסוקה	מגורים מסחר
	6	2				2990	(10)	(9)	(18) 2990	8740	8	מבנים ומוסדות	מגורים מסחר
	6						36000			8740	8	חניון	מגורים מסחר

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**

**הוראות טבלה 5:**

א. לא יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים וכן ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

ב. לא יותר ניוד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.

ג. שטחי השירות כוללים שטחים להקמת ממ"ד ליחידות הדיר. ככל שפתרון המיגון יהיה מרחב מוגן קומתי, תותר המרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של עד 12 מ"ר ליחידת דיר.

ד. שטחי השירות למגורים מתחת לכניסה הקובעת כוללים שטחים לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים ליח"ד.

ה. גובה המבנים מתייחס למפלס פני הגג. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 3 מ', ובמגדלים בתא שטח 8 בגובה שלא יעלה על 6 מ', ובשטח שלא יעלה על 100 מ"ר בכל בניין.

ו. תותר תוספת קומות בתת-הקרקע לטובת עמידה בתקני החניה.

ז. תותר תוספת שטח עיקרי בתאי השטח הכוללים דיר להשכרה בהיקף של עד 3 מ"ר ליח"ד לטובת שטחים משותפים לדיירי הבניין, עבור משרדי הנהלה ותחזוקה, מחסנים עבור ציוד תחזוקה, מועדון

דיירים, אזורי עבודה משותפים וכדומה. תחויב הקמתם בשיעור של לפחות 50% (1.5 מ"ר ליח"ד). לא יותר ניוד שטחים אלו לטובת כל שימוש אחר.

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

(1) לפחות 500 מ"ר ישמשו לשלוחת מתנ"ס.

(2) חניה ע"פ הנדרש.

(3) כולל שטחי חניה ומרפסות.

(4) ע"פ הצורך.

(5) עפ"י הצורך.

(6) 78 מ"ר ליחידה בממוצע.

(7) 35 מ"ר ליחידה בממוצע - כולל שטחי ממ"ד.

(8) חזית מסחרית בחזית הפונה לרחוב ליפקין-שחק.

(9) מתוך עיקרי עילי.

(10) חלוקת הזכויות לשירות בתת הקרקע תיקבע לעת מתן היתר הבניה מתוך סך היקף זכויות השירות התת-קרקעיות בתא השטח..

(11) עבור 6 כיתות גן..

(12) 35 מ"ר ליחידה בממוצע.

(13) כולל שטחי חניה.

(14) שטחי קומות מגורים בלבד.

(15) בבניין המערבי יתאפשר מבנה בגובה של עד 86 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, ובבניין המזרחי יתאפשר מגדל בגובה של עד 77 מ' ממפלס הכניסה הקובעת..

(16) בבניין המערבי יתאפשר מבנה בגובה של עד 23 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, ובבניין המזרחי יתאפשר מגדל בגובה של עד 21 קומות ממפלס הכניסה הקובעת..

(17) בתא שטח 8 יותר ניוד בין שטחי מסחר לטובת תעסוקה ובלבד שתישמר חזית מסחרית לרחובות..

(18) עבור הפרשה לחברה וקהילה (בקומה 1) בסך 1500 מ"ר, 4 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר, בית כנסת בשטח בנוי של 500 מ"ר, מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה בשטח בנוי של 550

מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור ועדה מקומית לתכנית עיצוב בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל שטח התכנית, התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  - א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
  - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
  - ג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים בדגש על קירות התמך לכיוון המסדרון האקולוגי.
  - ד. חזית המבנים כלפי הרחוב, לרבות הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לארונות שירות (פילרים) וכו'.
  - ה. פתרונות חניה ודרכי גישה כולל גישה לנכים עפ"י החוק
    - ו. מתקני תברואה וכיבוי אש
    - ז. תשתיות ופתרונות למתקנים הנדסיים כגון אצירת אשפה, מחזור וכדומה, ואופן שילובם בתכנון.
    - ח. קביעת הוראות מנחות לעיצוב הבניינים.
    - ט. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
    - י. מיקומם הסופי של מתקני השצ"פ והמבנים בהם.
    - יא. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
    - יב. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, השבילים והדרכים, והחזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. תכנית צמחיה.
    - יג. רוחב רצועת ההליכה במדרכה (נטו) הפנויה מכל מכשול (עצים, מתקני תשתית, מיכלי מיחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס וכיו"ב).
    - יד. תקנת מערכת לייצור חשמל מאנרגיות מתחדשות במצללות ואלמנטי הצללה ככל וניתן.
    - טו. תכנון שבילי האופניים בהתאם לעקרונות נספח התנועה.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון 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.
4. תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות מול משרד הביטחון.
5. תנאי לתחילת עבודות בניה למבנים המוצעים בתכנית יהיה הודעה למשרד הביטחון בדבר תחילת עבודות ההקמה.
6. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בקומת הרחוב בתחום בנייני המגורים והדיור המוגן (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור, על פי הפירוט הבא:
  - תא שטח 5 - 6 כיתות גן בשטח בנוי של 130 מ"ר כל אחת וחצר בשטח של 175 מ"ר לכל כיתה.
  - תא שטח 8 - 4 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר סה"כ וחצר בשטח של 566 מ"ר סה"כ.
  - תא שטח 8 - בית כנסת בשטח בנוי של 500 מ"ר.
  - תא שטח 8 - מרפאה שכונתית ותחנה לבריאות המשפחה בשטח בנוי של 550 מ"ר.
  - תא שטח 8 1500 מ"ר לחברה וקהילה.
 להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.





תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>7. תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות עם אדריכל העיר, אגף תושייה ואגף שפ"ע.</p> <p>8. בקשה להיתר בניה תכלול גם את הנתונים הבאים:</p> <p>א. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין.</p> <p>ב. סימון פתרון מעלית או הכנה למעלית.</p> <p>ג. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן במבנים ובפיתוח.</p> <p>ד. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ה. פתרון ופרטי עיצוב של מסתורי דודי שמש + קולטים.</p> <p>ו. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.</p> <p>ז. תכנון המשך שביל אופניים.</p> <p>ח. תכנון השטחים המשותפים של מבני המגורים הפונים לרחוב, אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.</p> <p>י. מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור.</p> <p>9. תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה או חפירה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לנושאים בסעיף 6.7.</p> <p>10. תנאי בהיתר הגשת נספח ניקוז וניהול נגר המראה כי ניתן יהיה לנהל נגר עילי בתכנית בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50.</p> <p>11. תנאי בהליך הרישוי להיתרי הבניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות התשתית ובכללן מערכות אלקטרו מכניות בשימושי הקרקע הסמוכים, בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות שימושים מסחרים, שימושים קולטי קהל ועוד.</p> <p>12. תנאי בהליך הרישוי לכל המבנים הינו חיזוי אקוסטי לרמת המיגון ואופן המיגון הנדרש ממקורות הרעש בסביבה בדגש על מקורות תחבורתיים, לרבות התייחסות לשימושים הרגשיים בקומות הקרקע (כגון מעונות יום / גני ילדים).</p> <p>יש להעדיף פתרונות תכנוניים/אדריכליים למיסוד הרעש והרחקת השימושים הרגשיים ככל הניתן ממקורות הרעש על פני בניית קיר אקוסטי לרחוב. בהיוועצות עם מחלקת איכות סביבה יבחן לעת ההיתר האפשרות לחיוב קיר אקוסטי בגבול המגרש ככל וידרש.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>13. תנאי בהליך הרישוי יהיה הכנת דו"ח סביבה בהיוועצות עם מחלקת איכות סביבה בעיריה.</p> <p>14. תנאי בהליך הרישוי להיתר חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע בתיאום עם היחידה הסביבתית הכוללת התייחסות לרעש ורעידות, עודפי עפר ופסולת בנין, מניעת אבק, גלישת עפר, דרכי גישה וכל נושא אחר שיידרש.</p> <p>15. תנאי בהליך הרישוי להיתרי הבניה יהיה עמידה בתקן 5281 בהתאם לאישור מעבדה מוסמכת לתקן.</p> <p>16. תנאי בהליך הרישוי למבנים הכוללים יחידות דיור להשכרה יהיה תכנון שטחים משותפים לדירי הבניינים בהיקף שלא יפחת מ-1.5 מ"ר ליחידת דיור.</p>	
הוראות פיתוח	6.3
<p>1. קירות פיתוח:</p> <p>א. גובה קיר תמך הפונים אל שטחים ציבוריים (למעט אל המעבר האקולוגי) לא יעלו על 3 מ' מהמפלס הקרקע הסמוכה לו. במידה ויידרש קיר תמך בגובה העולה על 3 מ', ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 1.2 מ' עבור שתילת צמחיה.</p> <p>ב. בין המשעול המזרחי למעבר האקולוגי יבנה קיר תמך בגובה שיקבע בהתאם למפלסי הקרקע</p>	



הוראות פיתוח	6.3
<p>הסופיים של השצ"פ העילי, ובהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי.</p> <p>ג. בקיר התמך ישולב מעקה למניעת מעבר הולכי רגל או רכבים לכיוון תוואי גדר הביטחון ולתחומי המסדרון האקולוגי והמעבר האקולוגי מעל רחוב סיירת דוכיפת.</p> <p>ד. ככל וגובה קיר התמך יפחת משלושה מטרים תוקם בנוסף גדר רשת מרותכת בגובה של שלושה מטרים לפחות למניעת מעבר הולכי רגל או רכבים לכיוון תוואי גדר הביטחון ולתחומי המסדרון האקולוגי.</p> <p>ה. מעל המעבר האקולוגי המתוכנן בתא שטח 23 תוקם גדר אטומה למניעת גישה של הולכי רגל או רכבים לגשר ובמטרה ל"מסך" את רעשי הרקע ומראה הכביש עבור מעבר הצבאים, בתיאום עם אקולוג מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים ומשרד הביטחון.</p> <p>2. מתקנים טכניים ותשתיות:</p> <p>א. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה ופריקה וטעינה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע עם מינימום מופע על קרקעי. במידה המתקנים האמורים ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מערכות (כדוגמת פילרים ושעוני מים) בחזית המגרש, אלא בחזיתות ניצבות בלבד, וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.</p> <p>ג. כל ארונות ומוני התשתית בחצר כמו: חשמל, מים, בזק וכו' יוצבו בגומחות בנויות, משולבות בקירות הפיתוח. לא תותר חריגה של האלמנטים הנ"ל לתחום המדרכה.</p> <p>ד. חלון ההדף בממ"ד יבנה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר.</p> <p>ה. מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבניה.</p> <p>3. מעקות:</p> <p>על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.</p> <p>4. עצים:</p> <p>בכל מגרש יינטעו עצים בוגרים, שחלקם ינטעו בקרקע וחלקם במצע מנותק. נטיעות מעל שימוש בתת הקרקע שהן בבתי גידול במצע מנותק יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים הראויים ויכללו פתרונות ניקוז איטום והשקיה.</p>	

בינוי ו/או פיתוח	6.4
<p>1. מפלס ה- 0.00 מוגדר ככניסה הקובעת לבניין. מפלסי ה 0.00 המצוינים בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים. תותר סטיה של עד 1 מ' מגובה זה.</p> <p>2. מרחקים בין מבני מגורים: מרחק בין בניינים לא יפחת מ-10 מ' ובין המגדלים בתא שטח 8 לא יפחת מ-35 מ"ר.</p> <p>3. רמפות הכניסה לחניונים יתוכננו כחלק מנפח הבניין ותכנון החזית.</p> <p>4. חזית המגרש לרחובות הסמוכים (בקטעים בהם אין חזית מסחרית): השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין ישמש כחצר משותפת לכלל הדיירים. שטח זה יגונן ויפותח במפלס הרחוב, וזאת באופן המונע יצירת חזית אטומה לרחוב.</p> <p>5. מבואות וגינות בבנייני מגורים:</p> <p>א. תותקן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ב. תותקן גינה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ - 40 מ"ר למבנה.</p> <p>6. מרפסות במבני מגורים:</p>	

6.4	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. הוראות אלה אינן מונעות שילוב של מרפסות שאינן מקורות במבנים, וזאת בכפוף לשמירה על המסגרת העיצובית.</p> <p>ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p> <p>7. מצללות:</p> <p>תותר בניית מצללות במרפסות ובמרפסות הגג, על פי פרט, חומר וגוון שיפורטו בתכנית "בינוי מונח הדפסה 29 תכנון זמין".</p> <p>לביצוע" ויהיו מחייבים ואחידים לכל יחידות הדיור. פרטי המצללה יוגשו כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>8. גגות:</p> <p>א. גגות מבני מגורים יהיו שטוחים.</p> <p>ב. גגות יחופו בחצץ בהיר, בריצוף, בפאנלים סולאריים לייצור חשמל ו/או בנטיעת צמחיה.</p> <p>ג. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את המערכות המשותפות, לרבות גישה חופשית אליהם מחדר המדרגות.</p> <p>ד. המתקנים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר בכל בניין ויוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ויבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי. לצורך המסתור.</p> <p>ה. הפתרון התכנוני לקומה הטכנית יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבניה ולא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.</p>
	<p><b>6.5</b></p> <p><b>מסחר</b> <b>סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. בתאי שטח 5,6,7 חובת הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי רחוב ליפקין-שחק והשצ"פ בתא שטח 10.</p> <p>2. בתא שטח 8 יקבעו במפלס קומת הקרקע לפחות שמונה יחידות מסחר עם כניסות ישירות מהמדרכות הסמוכות להבטחת דופן פעילה כלפי הרחוב. יחידות מסחר יכולות להתרחב על מעל/מתחת למפלס הקרקע, ובתנאי כאמור שכניסה אחת לפחות תהיה ממפלס הקרקע.</p> <p>3. השימושים המסחריים יבנו בהינף אחד עם שאר השימושים במגרש.</p> <p>4. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן, לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית, ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים.</p> <p>5. מפלס הכניסה לקומת המסחר יהיה זהה למפלס הרחוב. תותר גמישות של עד 0.3 מ' מהוראה זו.</p> <p>6. החזיתות המסחריות תהינה שקופות בעיקרן, כך שלפחות 70% משטח החזית יהיה בנוי זכוכית שקופה (לא אטומה או חלבית).</p> <p>7. הבינוי יכלול הפרדה בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את שימושי המגורים לבין אלו המשרתים את שימושי המסחר.</p>
	<p><b>6.6</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד למעט לאורך דרכים. בתאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תתאפשר חניה עילית ותת-קרקעית כל עוד תובטח עמידה במספר מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן התקף לעת היתר בניה.</p> <p>2. מיקום הכניסה והיציאה מהחניה יהיה כמצוין בנספח התנועה. תותר גמישות במיקום הכניסה לחניה ובלבד שתתוכנן לאורך אותה דופן הרחוב (ולא מרח' ליפקין שחק), שמספר</p>

6.6	חניה
	<p>הכניסות באותה דופן הרחוב ישמר בהתאם לעקרונות התכנון בנספח התנועה, ושרמפת הכניסה תתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית.</p> <p>3. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד, למעט חניות אורחים שיותרו בתחום זכות הדרך.</p> <p>4. תותר הסדרת חלק מהחניה הנדרשת ע"פ תקן לשימושי חניה לתא שטח 1 בתחומי תא שטח 18 ויוסדרו מפרצי העלאה והורדה לגני הילדים הסמוכים בתא שטח 5.</p> <p>5. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6. חניית האופניים תהיה בהתאם לתקן הארצי או לפי התקן העירוני ככל שיתייחס לחניית אופניים. מיקום חניות האופניים בחניון ימוקם במעט מקבצים ככל האפשר.</p> <p>מחסן דירתי שגודלו לפחות 6 מ"ר יכול לשמש כחניית אופניים דירתית כנדרש בתקנות.</p> <p>7. במרתפי החניה הכוללים גם חניות אופניים יש לתכנן מעלית במימדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>



6.7	איכות הסביבה
	<p>1. כלל המבנים בתכנית יתוכננו ויבוצעו עפ"י תקן 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>2. 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>3. במבנים בני 12 קומות ומעלה יישומו אמצעים להפחתת מטרדי רוח בכל שטח התכנית בהתאם לאמצעים שיקבעו בתכנית הפיתוח ובהתאם למודל CFD. הפתרונות יקבעו בהיוועצות עם המח' לאיכות הסביבה בעיריה. אמצעי סיכוך רוח לא יחשבו כשינוי מהשטחים המותרים לבניוי.</p> <p>4. שנאים יותר הקמתם אך ורק בתחום מבני המגורים ובתנאי של הכנת דוח חיזוי אלמ"ג כתנאי להיתר להוכחת רמת אלמ"ג נמוכה מ-4 מיליגאוס במקומות עם שהייה ממושכת כהגדרתם על פי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. במבנים בהם מותר להקים שימוש מסחרי יוקצה פיר עד מעל גובה הגג העליון לפליטת אויר מהשימוש המסחרי, במידת הצורך.</p>



6.8	בניה ירוקה
	<p>1. המבנים יתוכננו ויבוצעו עפ"י תקן 5281 לבניה ירוקה.</p>

6.9	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלח- 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. 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>4. 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>



<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.10</p> <p>1. בשטח התכנית יתוכננו מתקני ואזורי השהייה והשקטה לניהול וניקוז נגר עילי, על מנת למנוע סחף ושיטפונות ופגיעה באתר הטבע נחל זמרי.                  2. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 7,750 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1),                  3. שטח המסדרון האקולוגי לא ישמש כשטח לטיפול במי נגר לשאר תחום התכנית אלא רק לטובת שטח המסדרון בלבד.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>6.11</p> <p>1. חדרי השנאים יוקמו בחניון בתת הקרקע (ולא כמבנה נפרד) תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים, ובתיאום עם חברת חשמל.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>6.12</p> <p>1. תנאי לאכלוס יח"ד ה-400 יהיה השלמת המעבר האקולוגי מעל שדרות סיירת דוכיפת.                  2. תנאי לאכלוס למגורים יהיה השלמת פיתוח השצ"פים הגובלים בתא השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.                  3. תנאי לאכלוס המגורים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים.                  4. תנאי לאכלוס למבנה המגורים בתא שטח 8 יהיה מתן טופס אכלוס לשטחי המסחר והתעסוקה באותו תא השטח.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>6.13</p> <p>הפעולות המפורטות להלן אסורות ותחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002:</p> <p>1. סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין, ומספר הקומות.                  2. סטיה מהוראות התכנית בסעיף 4.1 (ה) וסעיף 4.2 (ו) ביחס לדיוור להשכרה.                  3. מיקום והיקף השטחים הציבוריים המפורטים בסעיף זה הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית:                  א. שימוש כיתות גן בתא שטח 5.                  ב. שימוש כיתות מעון או קהילה בתא שטח 8.                  ג. שימוש בית כנסת בתא שטח 8.                  ד. שימוש מרפאה בתא שטח 8.                  ה. שימוש תחנה לבריאות המשפחה בתא שטח 8.                  ו. שימוש חברה וקהילה בתא שטח 8.                  4. המרת שטחי מרפסות כמופיע בטבלה 5 משימוש מגורים לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת מתכנית.                  5. המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.14</p> <p>1. המבנים יסומנו בסימון לילה לפי התקן לסימון מכשולי טיסה.                  2. גובה המבנים המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, לרבות מתקני עזר טכניים על המבנה, עזרי בנייה, עגורנים ומנופים. אם ידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאשרת, לצורך הקמת עגורן או מנוף יש לתאם עם משרד הביטחון כחלק מהליך הרישוי.</p>	



### הפקעות לצרכי ציבור

6.15

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.
2. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו 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.
3. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית 1/ מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
5. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאישור בקשה להיתר בניה למגורים	אישור היתר בניה להקמת המעבר האקולוגי מעל שדרות סיירת דוכיפת (תא שטח 23)
2	תנאי לתחילת עבודות להקמת המגורים	תחילת עבודות להקמת המעבר האקולוגי מעל שדרות סיירת דוכיפת (תא שטח 23).

#### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה תהיה רשאית להאריך מועד זה.