

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0379594

פיתוח עירוני לאורך הכביש האמריקאי- ערב א-סוואחרה

ירושלים

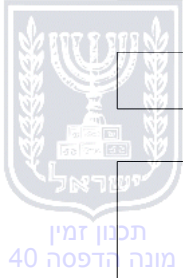
מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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

תיאור המקום: הכביש האמריקאי בין צומת עין אילוזה לצומת שיח' סעד.

רקע להגשת התכנית:

תכנית אב ערב א-סוואחרה הגדירה לאורך הכביש האמריקאי, בדפנותיו, אזור ביעוד עירוני מעורב עם שימושים של מסחר, תעסוקה, מגורים ומלונאות, וזאת במטרה לייצר ציר מסחרי ראשי ואינטנסיבי אשר יהווה את מרכז החיים ואת השלד המסחרי והתעסוקתי של שכונת המגורים החדשה. תכנית זו מבקשת לקבוע הוראות, זכויות בניה, הנחיות בינוי וגבולות מדויקים לאזור זה לפי תכנית האב.

מצב מאושר:

התכנית המרכזית החלה ברוב השטח הינה תכנית מתאר מקומית מס' 2683 א' שקבעה יעוד דרך בתואי הכביש האמריקאי ואזורים לבינוי לאורך הכביש. בנוסף בתחום התכנית קיימות מספר רב של תכניות נקודתיות, בעיקר לשימוש מגורים.

מצב קיים בשטח:

בשטח קיימת בניה אשר חלקה ביעוד מגורים וחלקה על שטח שאינו ביעוד למגורים (נוף פתוח ודרך ו/או טיפול נופי) בעיקר בדופן המזרחית של הכביש האמריקאי.

מצב מוצע:

התכנית המוצעת קובעת חלוקה לתאי שטח, קביעת יעודים לדרכים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ויעודים לשימושים עירוניים, קביעת אחוזי בניה, גובה בניה של 6-8 קומות מעל מפלס הכביש האמריקאי, קו בנין "אפס" לאורך דפנות הכביש ליצירת חזית מסחרית רציפה.

התכנית מוגשת ע"י הרשות לפיתוח ירושלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיתוח עירוני לאורך הכביש האמריקאי- ערב א-סוואחרה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0379594

מספר התכנית

382.628 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
ירושלים
קואורדינאטה X 223850
קואורדינאטה Y 628750

1.5.2 תיאור מקום

הכביש האמריקאי בקטע שבין צומת עין לווזה לצומת שיח' סעד בין הקואורדינטות
X: 223400-224150, Y: 627500-630180

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ערב א-סוואחרה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30899	לא מוסדר	חלק		99
30919	לא מוסדר	חלק		99
30925	לא מוסדר	חלק		99
31237	לא מוסדר	חלק		99
31239	לא מוסדר	חלק		999
31242	לא מוסדר	חלק		99
31245	לא מוסדר	חלק		99
31246	לא מוסדר	חלק		99
31249	לא מוסדר	חלק		99
31250	לא מוסדר	חלק		99
31251	לא מוסדר	חלק		99
31252	לא מוסדר	חלק		99

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

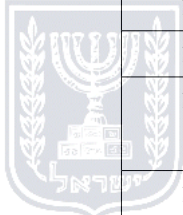
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4585	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4585 ממשיכות לחול.	4783	4708	11/07/1999
1/4585	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/4585 ממשיכות לחול.	6858	7583	17/08/2014
8541	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8541 ממשיכות לחול.	5876	817	04/12/2008
9646	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9646 ממשיכות לחול.	6354	1795	05/01/2012
6130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6130 ממשיכות לחול.	5347	675	30/11/2004
6383	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6383 ממשיכות לחול.	5427	3828	17/08/2005
6638	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6638 ממשיכות לחול.	4869	3156	06/04/2000
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
2668	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2668.	4610	1600	22/01/1998
2683 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2683 / א.	4391	2316	15/03/1996
8593	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593.	5264	1592	15/01/2004

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליעזר רכס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אליעזר רכס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	09/04/2019	אליעזר רכס	17: 46 29/05/2019	נספח מס' 1 גליון מס' 1, תכנית חלק צפוני.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	09/04/2019	אליעזר רכס	17: 47 29/05/2019	נספח מס' 1 גליון מס' 2, תכנית חלק מרכזי.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	31/10/2021	אליעזר רכס	16: 54 31/10/2021	נספח מס' 1 גליון מס' 3, תכנית חלק דרומי.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 750		08/11/2021	אליעזר רכס	10: 58 08/11/2021	נספח מס' 2 - נספח בינוי, חתכים. גליון מס' 1 מתוך 2.	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 750	1	31/10/2021	אליעזר רכס	16: 56 31/10/2021	נספח מס' 2 - נספח בינוי, חתכים. גליון מס' 2 מתוך 2.	לא
דרכים	מנחה	1: 1250		08/04/2019	יניב אייזקס	16: 16 09/04/2019	נספח מס' 3 גליון מס' 1 מתוך 2.	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	08/04/2019	יניב אייזקס	16: 18 09/04/2019	נספח מס' 3 גליון מס' 2 מתוך 2.	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	31/03/2019	ולדימיר ברסלבסקי	16: 27 09/04/2019	נספח מס' 4 נספח תנועה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	07/04/2019	ענת שדה	16: 31 09/04/2019	נספח מס' 5- נספח נוף ופיתוח	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		09/04/2019	אליעזר רכס	21: 21 10/04/2019	נספח מס' 6 - בינוי למגרשי הציבור	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 2500		31/10/2021	אליעזר רכס	16: 56 31/10/2021	נספח מס' 7: מפת מתחמים	לא
ניהול מי נגר	מנחה		27	11/04/2019	ירון קוניצ'ר	08: 14 14/04/2019	נספח מס' 8 - ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
תשתיות	מנחה		6	11/04/2019	ירון קוניצ'ר	11: 43 14/04/2019	נספח מס' 8.1 מים וביוב.	לא
מים	מנחה	1: 1000	2	11/04/2019	ירון קוניצ'ר	11: 45 14/04/2019	נספח מס' 8.2 תכנית מים.	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 8.3 תכנית ביוב	11: 46 14/04/2019	ירון קוניצ'ר	11/04/2019	2	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מס' 8.4 תכנית ניקוז	10: 35 22/01/2019	ירון קוניצ'ר	14/01/2019	1	1: 20000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מס' 9 - סקר עצים בוגרים	07: 46 14/04/2019	נינה אלומות עמיר	05/04/2019	3	1: 1250	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10 - חוות דעת סביבתית.	16: 49 09/04/2019	אודי בר לבב	06/01/2019	107		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מס' 11 : סקר טבע עירוני.	16: 55 29/05/2019	רון פרומקין	31/12/2018	58		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מס' 12 סקר גיאולוגי הנדסי	08: 21 14/04/2019	עזי זלצמן	01/11/2018	26		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 58 29/05/2019	רון אורי	28/03/2019		1: 1250	רקע	קומפילציה

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297619	02-6297619	eyal@jda.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6797777	02-6797777	grofer@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: בינין העיריה, כיכר ספרא 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reche.s.org.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	יניב אייזקס	14270306		אור יהודה	המלאכה (1)	1	03-6344411	03-6341313	yaniv@ranging.net
	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי			ירושלים	יד חרוצים (2)	4	02-6726996	02-6726995	vladi@amav.net



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 40



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 40

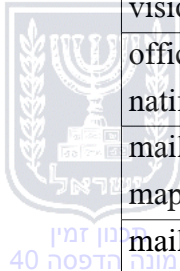
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	ענת שדה	82305		ירושלים	ההדסים (3)	14	02-6433778		anatsade@net vision.net.il
הידרולוג	מהנדס	ירון קוניצ'ר	123026	לביא נטיף אלגביש בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5581524	office@lavi- natif.co.il
	מודד	רוגן אורי	1493		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
	יועץ סביבתי	אודי בר לבב			ירושלים	יד חרוצים	10	02-5612574		mail@svivot. co.il
ייעוץ אקולוגי לתכנון סביבתי	אקולוג	רון פרומקין			מבשרת ציון	(4)		02-5332028		ron.frumkin @gmail.com
	אגרונום	נינה אלומות עמיר			בן שמן (מושב)	דרך התמר	69	08-9245940		ninamir@act com.co.il
דוקטור	גיאולוג	עזי זלצמן			רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527424	uzisaltz@bez eqint.net

(1) כתובת: רעם הנדסת כבישים ותנועה..

(2) כתובת: אמא"ב תחבורה.

(3) כתובת: שדה - גולדשטיין - מורד אדריכלות נוף.

(4) כתובת: ת"ד 1155.



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
גורם מוסמך	גורם שיוסמך כדין לתכנן ו/או להקים קו או קווי רכבת קלה.
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) לרבות השינויים בו.
כניסה קובעת לבנין	הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה יותאם למפלס פני המדרכה של הכביש הסמוך.
מבנה זמני	מבנים ומתקנים הנדסיים שיוקמו בתחומי שטח התארגנות ובתחום רצועת המתע"ן, הדרושים להקמת המסילות, התחנות והתשתיות הנלוות אליהן, ויפונו בתום תקופת ההקמה.
מוסד תכנון	מוסד המוסמך לאשר תכנית, היתר או הרשאה לפי העניין.
מסוף מתע"ן	"תחנה" כהגדרתה בת"מ 1/29 (תכנית מתאר מחוזית מחוז י-ם - שינוי מס' 29 - רכבת קלה) וכהגדרת תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם ותחנה לתחבורה ציבורית עפ"י החוק.
מערכת הזנה חשמלית	מערכות הפעלה בתחום רצועת המתע"ן והתחנות הכוללות בין השאר: מתקני מיתוג, השנאה ויישור זרם, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכת הזנת "מגע עילי" כולל עמודים ומתקני תמיכה, קונסטרוקציות וכבלי משיכה ומתיחה עיליים, מתקני וכבלי פיקוד ובקרה, חדרים טכניים וכל מתקן חשמלי אחר הנועד לשרת את המסילה והרכבות.
מתקן הנדסי	מבנה טכני ובו מתקנים המיועדים לתפעול הרכבת הקלה הכוללים בין השאר, מתקני חשמל, השנאה ויישור זרם, וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המסילות והרכבות.
צמ"מ	צוות מקצועי מלווה עפ"י הגדרתו בתמ"מ 1/29.
רצועת מתע"ן	"רצועת מסילה" כהגדרתה בתמ"מ 1/29.
שטח התארגנות	שטחים הדרושים בתקופת ההקמה לביצוע התכנית המיועדים להוות מקום אחסון וריכוז לציוד הבניה והחפירה, לחניית ציוד הנדסי ולכל המבנים והמתקנים הזמניים הדרושים להקמת המסילה ומתקני הרכבת, לרבות מבנים זמניים לשירותי העובדים והמנהלה.
תקופת ההקמה	תקופה שתחילתה במועד אישור היתר לפי תכנית זו, וסיומה במתן הודעה על ידי הגורם המוסמך, לרשות המקומית, כי הסתיימו עבודות ההקמה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת עורק עירוני לשימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות ומגורים לאורך הכביש האמריקאי בקטע שבין עין לווה לצומת שיח סעיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת היעודים הבאים בתכנית: עירוני מעורב, מסחר ותעסוקה, מגורים ותעסוקה ותיירות, דרך מוצעת, דרך

ו/או טיפול נופי, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, שביל, רצועת תשתיות ומתקנים הנדסיים ושטחים פתוחים.

2. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.

3. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום תאי השטח.

4. קביעת קווי בנין חדשים.

5. קביעת תכסית בינוי על קרקעית ותת קרקעית.

6. קביעת מספר קומות מירבי.

7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

11. ביטול דרכים מאושרות.

12. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

14. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

15. קביעת שלביות ביצוע לתכנית.

16. קביעת הוראות בדבר הקמת מתקנים הנדסיים.

17. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

18. קביעת הוראות לרצועת מתע"ן



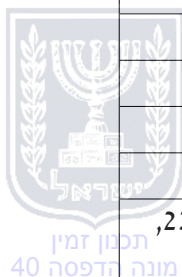
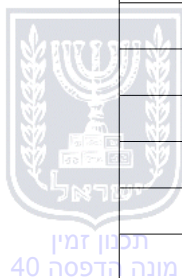
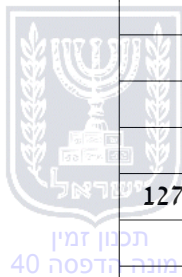
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	902, 901
עירוני מעורב	1, 3, 14, 16, 23, 25, 27, 30, 33
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 508
שטחים פתוחים	702, 701
שטח ציבורי פתוח	301 - 311
דרך מאושרת	101, 103, 107, 109, 111, 112, 114
דרך מוצעת	102, 104, 106, 108, 110, 113, 115, 117, 120, 127
דרך ו/או טיפול נופי	201 - 203, 206 - 210
שביל	801 - 805
רצועת תשתיות	401 - 407
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600 - 602
מגורים תעסוקה ותיירות	24, 28, 29
מסחר ותעסוקה	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	201, 202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	122, 123, 126
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	3 - 7
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	302
בלוק מסוף מתע"נ	דרך מאושרת	101
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך ו/או טיפול נופי	209, 210
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מוצעת	106
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	201 - 203
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	101, 103, 107
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	102, 104 - 106, 108
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	501
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	4, 5, 8, 9
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	304, 305
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	101, 109, 111
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	108
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	503, 504
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	902
דרך /מסילה לביטול	עירוני מעורב	8, 11, 14, 17, 18, 20, 23, 26, 30 - 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	407 - 404 , 402
דרך / מסילה לביטול	שביל	803
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	309 , 306 , 304 , 303
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	702
זיקת הנאה	דרך /או טיפול נופי	201
זיקת הנאה	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה	דרך מוצעת	127 - 125 , 122 , 116 , 115 , 113 , 105
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	508
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	902 , 901
זיקת הנאה	עירוני מעורב	33 - 30 , 27 - 25 , 23 - 16 , 14 - 3 , 1
זיקת הנאה	רצועת תשתיות	406 , 404 , 402
זיקת הנאה	שביל	804 , 803 , 801
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	310 , 306 , 304
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	501
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	2
חזית מסחרית	עירוני מעורב	33 - 30 , 27 - 25 , 23 - 16 , 14 - 3 , 1
חזית מסחרית	שביל	804
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	303
חניה	דרך מאושרת	101
חניה	עירוני מעורב	31
חניה	שטח ציבורי פתוח	310
מבנה להריסה	דרך /או טיפול נופי	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	127 , 123 , 122 , 113
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	508 , 507 , 501
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	2
מבנה להריסה	עירוני מעורב	33 - 31 , 20 , 18 , 17 , 8 , 5 , 3
מבנה להריסה	שביל	803
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	311 , 304 , 302 , 301
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	310
רצועת מתע"י	דרך /או טיפול נופי	210 - 208 , 206 , 202 , 201
רצועת מתע"י	דרך מאושרת	101
רצועת מתע"י	דרך מוצעת	127 , 124 , 123 , 116 , 115 , 106
רצועת מתע"י	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	602
רצועת מתע"י	מבנים ומוסדות ציבור	504 , 503 , 501
רצועת מתע"י	מתקנים הנדסיים	902 , 901
רצועת מתע"י	עירוני מעורב	23 , 22 , 20 , 18 - 16 , 14 - 11 , 8 - 3
רצועת מתע"י	עירוני מעורב	33 - 30 , 27 - 25
רצועת מתע"י	רצועת תשתיות	407 - 404 , 402
רצועת מתע"י	שביל	805 , 802 , 801
רצועת מתע"י	שטח ציבורי פתוח	311 , 305 - 302



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב למגורים 6 מיוחד ולדרך	123.83	0.03
דרך ו/או טיפול נופי	29,416	7.69
דרך מאושרת	104,600.6	27.34
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	156.16	0.04
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	5,210.08	1.36
מגורים 5	1,058.2	0.28
מגורים 5 מיוחד	959	0.25
מגורים 6	36,232.12	9.47
מגורים 6 מיוחד	1,220.5	0.32
מגורים מיוחד	191.12	0.05
נוף פתוח	182,118.39	47.60
שביל ציבורי להולכי רגל	17.16	0
שטח לדרך ו/או עיצוב נופי	19,822.41	5.18
שטח למוסד	7.87	0
שטח ציבורי פתוח	266.73	0.07
תחנת דלק	1,227.95	0.32
סה"כ	382,628.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	7,361.54	1.92
דרך מאושרת	117,639.58	30.75
דרך מוצעת	18,640.38	4.87
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,738.17	2.02
מבנים ומוסדות ציבור	19,275.04	5.04
מגורים תעסוקה ותיירות	10,827.9	2.83
מסחר ותעסוקה	4,814.25	1.26
מתקנים הנדסיים	1,055.17	0.28
עירוני מעורב	145,756.93	38.09
רצועת תשתיות	13,914.1	3.64
שביל	1,118.11	0.29
שטח ציבורי פתוח	32,410.81	8.47
שטחים פתוחים	2,076.14	0.54
סה"כ	382,628.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	1. מסחר. 2. תעסוקה, משרדים. 3. בתי מלון, אכסניות ויחידות אירוח, הכוללים שרותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, ברכות שחיה וכדומה. 4. מגורים. 5. גני ילדים ומעונות יום.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין 1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט. 2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע
ב	הוראות בנין א. גובה קומות: 1. גובה קומות התעסוקה והמלונאות לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. 2. גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. 3. גובה קומת מסחר ראשונה לא יפחת מ 5 מ' ברוטו ולא יעלה על 7.0 מ' ממפלס הכביש בחזית המבנה ועד לרצפת הקומה שמעליה. 4. בקומות המסחר תותר בניית גלריה עפ"י התקנות. ב. הנחיות למס' קומות ודרוג המבנים: 5. בתאי השטח המשיקים לכביש האמריקאי יותרו מבנים עד 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. 6. בחזיתות כלפי הכביש האמריקאי יותר רצף אנכי של עד 8 קומות כולל קומות המסחר בהתאם למופיע בנספח מס' 2. 7. בתאי השטח מצדו המזרחי של הכביש האמריקאי, בצד הפונה מזרחה, לעבר המדרון, יותר רצף אנכי של עד 6 קומות. מתחת למפלס הכניסה הקובעת תחוייב נסיגה של 3 מ' לפחות כל 3 קומות כמוצג בנספח מס' 2. 8. מפלס קומות המסחר לאורך הדרך יותאם למפלסי המדרכה הסמוכה של הכביש האמריקאי לכל אורכם של תאי השטח ולא יעלה מעל 0.5 מ' מפני המדרכה בחזית הבנין בכל נקודה, בכדי להבטיח את רצף הפעילות המסחרית. 9. בקומות הקרקע יחוייבו שימושים מסחריים בכדי לייצר דופן פעילה לרחוב ומעליה ומתחתיה קומות שתכלולנה את כל השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל ובהתאם לתכנון שיואשר בתכנית הבינוי אשר תוגש לאישור הועדה המקומית. ג. אורך חזיתות: 10. קומות המסחר תבננה כמסד רציף כאשר אורך החזית המסחרית המקסימלית הפונה לעבר הכביש האמריקאי של קומות אלו לא תעלה על 80 מ'. 11. אורך החזיתות של הקומות מעל המסד המסחרי כאמור בסעיף 10 לעיל לא יעלה על 40 מ'.





תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4.1	עירוני מעורב
	<p>12. ישמר מרחק של 8 מ' בין המבנים, הן בקומות המסד והן בקומות שמעליו.</p> <p>ד. מסחר:</p> <p>13. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>14. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>15. חזית המסחר של הקומה הראשונה תחוייב בנסיגה של 1.5 מ' מקו הבניין ותרשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע ברצועה זו כפי שמסומנת בתשריט.</p> <p>16. לא ניתן יהיה לבצע סגירה של רצועה זו (1.5 מ'), משום סוג וחומר.</p> <p>17. מפלס רצועת זו יהיה במפלס הרחוב המשיק ויפותח כחלק מהמדרכה.</p> <p>18. עיצוב קומת החזית המסחרית הנסוגה יאושר ע"י אדריכל העיר ויכלול פרט מעבר לקומות מעל, שילוט, תאורה, מרחק בין עמודים, חומרים וכניסה למפלס המסחר.</p> <p>19. שטחי המסחר יפותחו באופן שימנע מטרדים ברחוב על השימושים הנוספים במבנה. אדים וריחות יורחקו.</p> <p>ה. הוראות נוספות:</p> <p>20. ניתן יהיה לפצל את זכויות הבניה לשתי מסות בינוי בתאי שטח בהם עומק המגרש מאפשר זאת כל עוד המבנה בחזית הכביש האמריקאי כולל שימושי מסחר בקומת הקרקע. המרחק בין המבנים העורפיים יהיה לכל הפחות 6.0 מ' מהמבנים הקידמיים.</p> <p>21. פתרון הבינוי יחייב הפרדה של הכניסות הרגליות לשימושים השונים באופו שימנע מטרדים הדדיים. כניסות אלו יופנו לכביש האמריקאי ככל הניתן.</p> <p>ו. מרפסות:</p> <p>22. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>23. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, במסגרת כוללנית ואחדיה לבנין. כמו כן תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>24. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.</p> <p>25. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>26. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>27. כל סטיה מהוראות אלה לעניין המרפסות תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות חיצוניים של הבנין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>א. גדרות / קירות / טרסות</p> <p>1. במקרה של קירות תמך גובה קיר תמך לא יעלה על 3.5 מ' מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח גבוהים מכך יש לפצל הקיר. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 2.0 מ' עבור שתילת צמחיה.</p> <p>3. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>4. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר ועם מהנדס הביסוס לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש אחורית או צדדית הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור, שטח פתוח) לא יעלה על 3.5 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ 2.0 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים, הנמוך יותר.</p> <p>5. לא יותרו גדרות או חסימה מכל סוג בחזית הכביש האמריקאי המשמשת למסחר.</p> <p>6. לא תותר סגירה ו/או גידור תחום הפיתוח שבין המגרש לכביש למעט מעקות וגדרות בטיחות שנדרשות עפ"י תקן.</p> <p>ב. פיתוח בקרקע משופעת וממשק בין המגרשים :</p> <p>1. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, ובהתאמה למבנים הסמוכים, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2.0 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי בתחומם.</p> <p>3. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות (במידה וניתן).</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>בכל תא שטח תשמר זכות מעבר לרכב בתחום החניונים או תת הקרקע, בכפוף לאישור מתכנן התנועה, באופן שיאפשר גישה למבנים בהם לא קיימת גישה/ כניסה ישירה מהכביש האמריקאי.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בדבר אישור תכנית בינוי למתחמי התכנית :</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מגרש יהא אישור תכנית בינוי כוללת לכל מתחם (עפ"י מפת המתחמים) בו נכלל מגרש זה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית זו תכלול מתחם שלם, הכולל הן את תאי השטח המיועדים לבניה והן את תאי השטח המיועדים לצרכי ציבור.</p> <p>2. תכנית בינוי זו תהא מוסכמת על ידי 75% בעלי הזכויות במתחם וזאת בכפוף לכך שהועדה המקומית תשתכנע כי תכנית הבינוי אינה גורמת פגיעה לבעל זכויות אשר אינו בין מגישי תכנית הבינוי. ככל ותכנית הבינוי לא תוגש בהסכמת כל בעלי הזכויות המתחם, תצורף לתכנית מסמך המפרט את הנימוקים להגשת התכנית בהיקף מצומצם, ואת השטחים שהוקצו לבעלי הזכויות שאינם בין מגישי תכנית הבינוי.</p> <p>3. תכנית הבינוי תוגש בצירוף שרטוט המפרט את כל בעלי הזכויות במתחם, לרבות מיקום השטח של כל בעל זכויות במצב הקיים, ובליווי תצהירים של שני מוכתארים לפיהם השרטוט מציג באופן מלא את בעלי הזכויות בתחום המתחם.</p>



4.1	עירוני מעורב
	<p>4. תכנית הבינוי תציג פירוט של חלוקת הזכויות המוצעת בין כל בעלי הזכויות במתחם, לרבות הצגה בשרטוט של שטחי הקרקע והבניה אשר יוקצו לכל בעל זכויות במתחם בהתאם להסכמות בין הצדדים.</p> <p>5. תנאי לדיון בוועדה המקומית בתכנית הבינוי יהיה אישור שמאי מטעם הוועדה המקומית כי תכנית הבינוי שהוגשה משקפת חלוקה כאמור.</p> <p>6. סימון ייעודי הקרקע בתוך המתחם אינו משפיע על חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בכל מתחם. חלוקת הזכויות כמו גם חלוקת ההפרשות לצרכי ציבור, צריכה להיות בהתייחס למצב התכנוני המאושר והקיים טרם אישור תכנית זו. גבולות המתחמים המסומנים בנספח מס' 7, מונה הדפסה 40, נספח מתחמי תכנון, הינם מנחים ובסמכות הוועדה המקומית לאפשר חריגה קלה בגבולות המתחמים או חלוקת מתחם אחד לשני מתחמים, וזאת בכפוף להוכחת זיקה לקרקע במתחם ובכפוף לחוות דעת מהנדס העיר לפיה שינוי הגבולות או חלוקת המתחמים אינו מסכל את מטרות התכנית ואינו גורם פגיעה לבעל זכויות מסויים.</p> <p>7. תכנית בינוי זו תכלול את הממשק בין תא השטח האמור לתאי השטח הגובלים בהתייחס לגדרות, טרסות, קירות משותפים וחיבור בין מפלסי החניה.</p> <p>8. תנאי לאישור תכנית הבינוי יהיה הצגת פתרון גישה לקומה המסחרית המחייבת ולקומות החניון.</p> <p>9. אישור תכנית הבינוי מותנה בפרסום ובמתן אפשרות להעלאת טענות בהליך הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק, ובהתאם להנחיות שתינתנה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>10. ניתן להוציא היתרי בניה על חלקים מתא השטח בכפוף לתכנית בינוי זו אשר תציג, בין היתר, גם את זיקת המעבר לרכב כאמור בסעיף 6.9 (4), לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>11. התכנית אינה מכשירה בינוי הקיים בתחום התכנית ללא היתר ו/או בסטייה מהיתר. יש להוציא היתר כדין לכל מבנה.</p> <p>12. יותר שילוב מבנים קיימים בבינוי המוצע בתאי השטח עפ"י תכנית מוסכמת בין הבעלים כאמור בסעיף 4.1.2 ו', בתנאי שהבינוי תואם את הוראות התכנית בכל הוראות הבינוי המופיעים בסעיף 4.1.2, לרבות קווי בניין, גובה הקומות, אורך החזיתות, חזית מסחרית, מרפסות, הוראות פיתוח, זכות מעבר לרכב והוראות בדבר תנאים להיתר.</p> <p>13. תתאפשר גישת כלי רכב מהדרך המוצעת בתא שטח 115 לעבר החניות המתוכננות בחלק הצפוני בתא שטח 26 עד פיתוח מלוא רוחב הכביש האמריקאי.</p>
4.2	מגורים תעסוקה ותיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. תעסוקה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולחברות הי-טק והזנק.</p> <p>2. בתי מלון, אכסניות ויחידות אירוח, הכוללים שרותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, ברכות שחיה וכדומה.</p> <p>3. מגורים.</p> <p>4. גני ילדים ומעונות יום.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>על שטח זה חלות כלל ההוראות החלות על השטחים בייעוד עירוני מעורב, סעיף 4.1, למעט ההוראות הקשורות למסחר.</p>



4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. מסחר. 2. תעסוקה, משרדים לבעלי מקצועות ולחברות הי-טק והזנק.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי על שטח זה חלות כלל ההוראות החלות על השטחים בייעוד עירוני מעורב, סעיף 4.1, למעט ההוראות הקשורות למגורים ולמלונאות.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	חינוך, רווחה וקהילה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. נספחי הבינוי מנחים בלבד. 2. הבניה של כל מוסדות החינוך תבוצע לפי הנחיות משרד החינוך ובתאום עם מנהל החינוך והמחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים. 3. בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים בתיאום עם מנהל החינוך בעיריית ירושלים וחברת החשמל בשלב היתר הבניה לכל מגרש. חדר השנאים יהיה תת קרקעי. 4. על שטחים אלו יחולו ההוראות הפקעה.
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	ייעור וחורשות, שמורת טבע וחקלאות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתחום זה אסורה הקמת מבנים לרבות עזר לחקלאות מכל סוג שהוא וכן אסורה הקמת שטחי התארגנות, כבישי גישה זמניים, זריקת פסולת ועודפיי עפר
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	1. גינות ואזורים למתקני משחק, ריהוט גינות, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. מתקנים הנדרשים לצרכי גננות ופיתוח השטח. 4. חניון בתא שטח 310 בלבד.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יפותחו כגנים לשימוש הציבור הרחב ובהם בין היתר, מתקני משחקים, מגרשי משחקים, גינות ונטיעות, מעבר להולכי רגל, פינות ישיבה. 2. תותר הקמת מבנה לשירותים ציבוריים וכן תותר הקמת מחסן שלא יעלה על 12.5 מ"ר לשימוש מחלקת הגננות בעיריית ירושלים. תכנון המבנים ומיקומם ייקבעו בשלב היתרי הבניה בתאום

<p>4.6 שטח ציבורי פתוח</p> <p>עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח.</p> <p>4. השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית מהשטחים הפרטיים שבתכנית הגובלים בהם, באמצעות קירות / גדרות, כפי שיקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>5. בתא שטח 310 תותר בניית חניון חנה וסע תת קרקעי בלבד ומתחת לשצ"פ. ככל שתחליט עיריית ירושלים על הקמת חניון זה הוא יבוצע בתאום עם מחלקות תנועה ושיפור פני העיר בעיריית ירושלים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנון החניון יהא בתאום עם תכנית אב לתחבורה. שטחי הבניה לחניון זה יהיו עפ"י המופיע בטבלה מס' 5 להלן.</p> <p>6. בשלב פיתוח השצ"פ בתא שטח 301, תבחן ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו הסדרת גישה זמנית לרכב והולכי רגל לתא שטח מס' 1 עד לסלילת הדרך האמריקאית ממזרח לתא שטח 1.</p> <p>7. השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו פתוחים ונגישים ללא גידור.</p>	<p>4.6</p> <p>ב</p> <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. בתא שטח 310, בתחום המסומן כשטח עבור חניה, יותר להטמין עודפי עפר שמקורם בהיתרים שיוצאו מכוח תכנית זו ומביצוע כביש הטבעת המזרחית (תכנית 4585 ו')</p> <p>2 תנאים סביבתיים באתר לעודפי עפר:</p> <p>א. תנאי לתחילת שפיכת עודפי עפר באתר לעודפי עפר הוא הגשת תכנון מפורט לעיצוב האתר ואישור התכנית על ידי מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. התכנון יכלול בין השאר תנוחה אשר תציג את הטופוגרפיה באמצעות חתכים, עיצוב שולי האתר והמלצות להידוק וטיפול באתר בשלבי הביצוע לרבות תכנית נטיעות ושיקום האתר.</p> <p>ב. בעת ביצוע העבודות יש לנקוט באמצעים הדרושים למניעת מטרדי אבק, בין השאר ע"י הרטבה והתזה בחומר מייצב של דרכי העפר ומשטחי העבודה בהתאם למסקנות תסקיר ההשפעה על הסביבה ובכפוף להנחיות האגף לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בשטח זה הינו הצגת תכנית הטמנה הנדסית בהתאם להמלצות של יועץ קרקע לאישור העירייה, הכוללת פירוט שלביות ההטמנה, הידוק הקרקע והשיקום.</p> <p>4. תכנית זו תובא לאישור מחלקת איכות סביבה בעירייה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית לשיקום השטח באזור ההטמנה.</p>
<p>4.7 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>מתקנים הנדסיים של חברת החשמל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתאי שטח 901, 902 תותר בניית מתקני חשמל של חברת החשמל.</p> <p>2. תכנון וביצוע מתקנים אלו יהיה באחריות חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>1. שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", תחנות להעלאה והורדת נוסעים ותחנות לתחבורה הציבורית עפ"י חוק התכנון והבניה.</p> <p>2. בתחום השטחים בין קוי הבינוי לדרך הקיימת יותר שימושים זמניים של שטח ציבורי פתוח</p>	



4.8	דרך מאושרת
	<p>(סעיף 4.6.1 לעיל) עד לסלילת הדרך במלוא רוחבה.</p> <p>3. ב"רצועת מתע"ן המסומנת בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן , מערכת הזנה חשמלית, מתקנים וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקה קלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן.</p> <p>4. ב"רצועת מתע"ן" המסומנת בתחום הדרך תותר הקמת מסופי מתע"ן הכוללים את השימושים הבאים : רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים ומטענים, מתקנים הדרושים לנוחות ולבטיחות הנוסעים ובהם אמצעי הצללה, מתקני כרטוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר במכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות ובטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"ן הכוללים : חדרים טכניים ות"ק ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה וישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת"ק, מערכות ומתקני תקשורת, איתות, שליטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"ן.</p> <p>6. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים ולצמצום מפגעים בטיחותיים.</p> <p>7. מתקני וקווי תשתית לרבות : חשמל (כולל אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשת), תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, תיעול וטיפול במי נגר, גז וכן תשתיות אחרות שאינן קשורות למתע"ן או המשרתות אותה.</p> <p>8. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב נוף, לרבות פיתוח ושיקום נופי ומיגונים אקוסטיים.</p> <p>9. שבילי אופניים : בשלב התכנון המפורט בתחומי הדרך תיבחן האפשרות לשילוב שבילי אופניים לאורך הכביש האמריקאי.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p> <p>ב. מיקום המסילה ומסופי מתע"ן :</p> <p>1. מיקום המסילה יהא כמסומן בנספח התנועה והפיתוח ובתחום הסימון בתשריט של רצועת המתע"ן.</p> <p>2. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו תאושר משיקולים תכנוניים, הנדסיים, תפעוליים, בטחוניים וסביבתיים הסטת המסילה ובלבד שתהיה בתחום רצועת המתע"ן.</p> <p>3. סימון בתשריט של מסוף מתע"ן מציין את המיקום המוצע של רציפי מסופי המתע"ן.</p> <p>4. אין בסימון מיקום מסופי מתע"ן בתשריט התכנית כדי למנוע שינוי מיקום, הוספה או גריעה של מסוף מתע"ן לאורך רצועת המתע"ן, זאת בכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר, בתאום עם הגורם המוסמך. שינוי, הוספה או גריעה כאמור לא יראו כשינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. מערכת הזנה חשמלית : בתחום רצועת המתע"ן תותר הקמת מערכת הזנה חשמלית מעל מפלס הקרקע ומתחת למפלס הקרקע.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים :</p> <p>1. סימון בתשריט של מתקן הנדסי מציין את המיקום המוצע של חדר טכני ות"ק הנדרש לתפעול המתע"ן. השימושים המותרים יהיו בהתאם לאמור בסעיף 4.8.1 סעיף קטן 5.</p> <p>2. אין בסימון מיקום מתקן הנדסי כאמור בתשריט התכנית כדי למנוע שינוי מיקום, הוספה או</p>

4.8

דרך מאושרת

- גריעה של מתקן הנדסי לאורך רצועת המתע"ן, זאת בכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר, בתאום עם הגורם המוסמך. שינוי, הוספה או גריעה כאמור לא יראו כשינוי לתכנית זו ובלבד שיהיו בתחום ייעוד דרך ודרך ו/או טיפול נופי.
3. מערכות התשתית הנלוות והמתקנים ההנדסיים יוטמעו בתת הקרקע. מיקום מערכת תשתית ומתקנים הנדסיים מעל הקרקע יותר בכפוף לאישור מהנדס העיר. תותר הקמת מתקן הנדסי באופן שחזית אחת שלו תהיה מעל פני הקרקע/ הכביש (בתוך קיר תומך) ככל שהתנאים הטופוגרפיים במקום מאפשרים זאת.
4. במפלס הקרקע של השטח למתקן הנדסי יותרו פתח אוורור, פתחים לצורך גישה והכנסת ציוד.
5. תותר הקמת חצר שקועה לשימוש המתקן ההנדסי.

ב

עיצוב פיתוח ובינוי

- הוראות לעניין המתע"ן:
1. תנאי למתן היתר בניה, להרשאה או להודעה לתחילת עבודות לפי סעיף 261 (ד) לחוק יהיה הגשת תכנית לפיתוח ולשיקום קטעי הרחוב בהם יבוצעו העבודות ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לביצוע העבודות הבאות:
- עבודות גימור הנדרשות עקב פגיעה שתגרם במהלך ההקמה.
 - עבודות להחלפת ריצוף, הסדרת שטחי גינון, הקמת קירות תמך, ועבודות נוספות הדרושות לשיקום פני הרחוב בקטע שבו מתבצעת העבודה.
 - מפרט עקירת עצים, שימור עצים ונטיעת עצים חדשים במקום העצים שנעקרו. במקום בו לא תתאפשר נטיעת עצים, ייבחנו פתרונות חלופיים לעיצוב הרחוב והצללתו.

4.9

דרך מוצעת

4.9.1 שימושים

כאמור בסעיף 4.8.1 לעיל.

4.9.2 הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

כאמור בסעיף 4.8.2 לעיל.

ב

דרכים

1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמפורט בנספחי התנועה, הדרכים והחתכים.
2. מודגש בזאת כי נספחי התכנית הינם מנחים וכי התכנון המפורט של הדרכים שבתכנית יקבע סופית לעת מתן היתר בניה בתאום עם אגף תחבורה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים.

4.10

דרך ו/או טיפול נופי

4.10.1 שימושים

1. כאמור בסעיף 4.8.1.

2. טיפול נופי, גינות, קירות תמך.

4.10.2 הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
2. במקומות בהם מופיע בתשריט סימון של רצועת מתע"ן יחולו ההוראות עפ"י סעיף 4.8.1.

4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.11	רצועת תשתיות
4.11.1	שימושים
	1. מעבר תשתיות תת"ק. 2. שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בתחום תאי השטח בייעוד רצועת תשתיות תותר הטמנה תת"ק של תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. 2. שטח זה יפותח כטיילת נופית לכיוון הקדרון עם נקודות תצפית, גינון, אלמנטים להצללה. כמו כן יתאפשר מעבר של כלי רכב לטיפול בתשתיות ולבקרה לצורך מניעת שפיכה פראית של פסולת ועודפי עפר, פיתוח השטח יהא באישור אגף שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה.
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות בתאי השטח ביעוד זה.
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הוראות התכניות התקפות בתאי שטח 600, 601, 602 ממשיכות לחול. 2. בנוסף על תא שטח 602 יתווספו הוראות מילוי עודפי עפר עפ"י סעיף 4.6.2 ב' בתכנית זו.
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטים להצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.13.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי השביל המוצע. 2. תכנון מפורט של השביל יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון במרחב הציבורי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
108	(1)	(1)	(1)	(1)			9	1294	237	949	2011	1	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				905	271	634	2011	1	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				2735	547	2188	2011	1	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	3 (2)	8		4934			2011	1	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				2166	650	1516	4814	2	מסחר	
312	(1)	(1)	(1)	(1)			26	9387	1877	7510	4814	2	מסחר	
	(1)	(1)	(1)	(1)				11553			4814	2	מסחר	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2 (2)	8		3758	689	2757	5841	3	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				2628	788	1840	5841	3	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				7944	1589	6355	5841	3	עירוני מעורב	
228	(1)	(1)	(1)	(1)	3 (2)	8	19	14330			5841	3	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				2699	494	1977	4188	4	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				1885	565	1319	4188	4	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				5696	1139	4557	4188	4	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2 (2)	8		10279			4188	4	עירוני מעורב	
84	(1)	(1)	(1)	(1)			7	1063	196	784	1660	5	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				747	224	523	1660	5	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				2258	452	1806	1660	5	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2 (2)	8		4068			1660	5	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				2728	500	2000	4237	6	עירוני מעורב	
228	(1)	(1)	(1)	(1)			19	1907	572	1335	4237	6	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				5762	1152	4610	4237	6	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				10397			4237	6	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2 (2)	8		4721	865	3460	4687	7	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				2109	633	1476	4687	7	עירוני מעורב	
396	(1)	(1)	(1)	(1)			33	4814	963	3851	4687	7	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				11644			4687	7	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	2 (2)	8		2218	408	1630	3454	8	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				1554	466	1088	3454	8	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)				4697	939	3758	3454	8	עירוני מעורב	

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
288	(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 2	8	8470			3454	8	<סך הכל>	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			3484	639	2557	5417	9	מגורים	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			2438	732	1706	5417	9	מסחר	עירוני מעורב	
84	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	7367	1473	5894	5417	9	תעסוקה	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			13289			5417	9	<סך הכל>	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			1043	196	767	964	10	מגורים	עירוני מעורב	
288	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	434	130	304	964	10	מסחר	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			921	184	737	964	10	תעסוקה	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			2398			964	10	<סך הכל>	עירוני מעורב	
288	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	3488	640	2560	3440	11	מגורים	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			1549	464	1084	3440	11	מסחר	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			3509	702	2807	3440	11	תעסוקה	עירוני מעורב	
288	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	8544			3440	11	<סך הכל>	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			3450	632	2530	3377	12	מגורים	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			1520	456	1064	3377	12	מסחר	עירוני מעורב	
432	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	3423	685	2738	3377	12	תעסוקה	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			8393			3377	12	<סך הכל>	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			5153	944	3777	5137	13	מגורים	עירוני מעורב	
144	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	2312	693	1618	5137	13	מסחר	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			5296	1059	4237	5137	13	תעסוקה	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			12761			5137	13	<סך הכל>	עירוני מעורב	
228	(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 4	8	1749	321	1284	2721	14	מגורים	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			1224	367	857	2721	14	מסחר	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			3701	741	2960	2721	14	תעסוקה	עירוני מעורב	
792	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	6674			2721	14	<סך הכל>	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			2784	511	2044	2789	16	מגורים	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			1255	377	879	2789	16	מסחר	עירוני מעורב	
360	(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 3	8	2883	577	2306	2789	16	תעסוקה	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			6922			2789	16	<סך הכל>	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			9459	1733	6934	14690	17	מגורים	עירוני מעורב	
360	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	6611	1983	4627	14690	17	מסחר	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			19978	3996	15983	14690	17	תעסוקה	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			36048			14690	17	<סך הכל>	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	4260	780	3120	4187	18	מגורים	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			1884	565	1319	4187	18	מסחר	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)			4264	853	3411	4187	18	תעסוקה	עירוני מעורב	
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	8	10409			4187	18	<סך הכל>	עירוני מעורב	

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	5		3306	661	2645	1102	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	5		9969	1994	7975	3323	502	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	5		4200	840	3360	1400	503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	5		10656	2131	8525	3552	504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 3	5		12075	2415	9660	4025	505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	5		6102	1220	4882	2034	506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 3	5		3696	739	2957	1232	507	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 2	5		7809	1562	6247	2603	508	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								(4) 350			101	דרך מאושרת	דרך מאושרת
5	5	5	5	(6)			35000		(5) 35000	16501	310	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1				150	504	901	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1				150	551	902	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים ושטח מרפסות.
- ב. השטחים המופיעים בטבלה כוללים את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת. חלוקת השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת תקבע לעת מתן היתר בניה בתנאי שלא תהיה חריגה מסך כל השטחים המירביים.
- ג. מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת כפי שמופיע בטבלה אינו כולל את קומות החניה שיקבעו על פי תקן החניה התקף.
- ד. לשטחי הבניה כפי שמופיעים בטבלה שלעיל יתווספו שטחים לחניה עפ"י התקן התקף.
- ה. 20% מהדירות בכל תא שטח תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר מרבי בהתאם להגדרות דירה קטנה בתקנות התכנון והבניה.
- ו. השטח העקרי המופיע בעמודת המרפסות מיועד למרפסות בלבד ונכלל בסך כל שטחי הבניה המופיעים בטבלה.
- ז. שטח הבניה המופיע בתא שטח מס' 101 מיועד לתחנות מיישרים לרצועת המתע"ן מעל או מתחת לקרקע עפ"י הצורך ותינתן גמישות לניצול שטח בניה זה בכל תאי השטח המיועדים לדרך ולדרך ו/או טיפול נופי.
- ח. השטחים המופיעים בטבלה תחת שימש תעסוקה מיועדים גם לשימושי איכסון מלונאי הכוללים: בתי מלון, אכסניות ויחידות אירוח, שרותי מלונאות ותיירות כגון מסעדות ובתי קפה, אולמות כנסים, מכוני ספורט, ברכות שחיה.
- ט. יותרו שימושים של איכסון מלונאי (כפי שמופיע בסעיף ח' לעיל) בהיקף של עד 15% מתוך שטחי התעסוקה. היקף השטח לשימושים אלו ייקבע לעת מתן היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י המצויין בתשריט.
- (2) מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת כפי שמופיע בטבלה אינו כולל את קומות החניה שיקבעו על פי תקן החניה התקף..
- (3) עפ"י המצויין בתשריט.
- (4) שטח המיועד למתקנים הנדסיים של המתע"ן, הינו מעל ומתחת לכניסה הקובעת. חלוקת השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת יקבע לעת מתן היתר בניה..
- (5) השטחים המשמשים לחניה יהיו תת קרקעים בלבד..
- (6) מספר קומות החניון מתחת לשצ"פ ייקבע בהתאם לתכנון המפורט ובתאום עם מהנדס העיר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

א. פסולת בנין

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. פתרון ביוב מזרח העיר :

תנאי להיתר בנייה למגרשים יהא הגשת נספח סניטרי על גבי תוכנית כוללנית לכל מגרש ולכל המבנים בתחומו המציגה את פתרונות הניקוז, המים והביוב המתוכננים ואת חיבורם למערכת הביוב הראשית המאספת המחוברת למתקן ביוב פעיל.

הנספח יכלול התייחסות לתשתיות הקיימות החוצות את המגרש והטיפול בהן.

תנאי לאכלוס יהא ביצוע הפתרונות על פי הנספחים וקבלת אישורי מסירה מהגיאון/עירייה.

ג. עודפי עפר

תנאי להיתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון.

ד. מניעת מטרדים: רעש ורעידות

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך ביצוע סביבתי מפורט לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את שלבי הביצוע ואת מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
2. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.
3. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתרחים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת.
4. מפלס הרעידות מהבנייה יתואם ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

ה. איכות אויר

1. באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר, הרטבה וכו').
2. יש לרבד דרכי עפר, המשמשות למעבר כלי רכב.
3. עבודות קידוח כלונסאות יעשו בהרטבה רציפה וכיסוי פתח פליטת החומר באמצעות ברזנט ושימוש במכונות קידוח מצוידות בקולטי אבק.

6.2**איכות הסביבה**

א. עבודות עפר, חפירה ומילוי

1. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים.
2. מבקש הבקשה להיתר יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

ב. הנחיות למניעת פגיעה סביבתית כתוצאה מעבודות הבניה בתחום התכנית :

1. לא תתאפשר פריצת דרכים מחוץ לתחומי תאי השטח בתכנית לטובת הבניה במגרשים לבינוי.

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.2</p>	<p>2. לא תותר השלכת עודפי עפר ופסולת בניה מעבר לתחום המגרשים.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה למגרשים הנמצאים ממזרח לכביש האמריקאי ואשר פונים לקידרון יהא הקמת גדר מחוזקת לכיוון מזרח לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ולפי מפרט מיוחד הקיים במחלקה עניין זה.</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.3</p>	<p>הוראות לעניין הרכבת הקלה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה, להרשאה או להודעה לתחילת עבודות לפי סעיף 261(ד) לחוק (להלן: "היתר") יהיה הגשת מסמכים סביבתיים ואישורם לכל אחד מקטעי המסילה, תחנות, מתקנים הנדסיים, חניונים ושטחי התארגנות. המסמכים הסביבתיים יכללו הנחיות ביצוע ואמצעים למניעת מפגעים בשלבי ההקמה והנחיות ביצוע ואמצעים למניעת מפגעים בשלבי ההפעלה.</p> <p>2. מסמך הביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה יתייחס לכל קטע נשוא הבקשה להיתר, הרשאה או הודעה לתחילת עבודות, ויכלול, בין השאר, את הנושאים הבאים:</p> <p>א. מיקום שטחי התארגנות.</p> <p>ב. הפעלת מערכות מכניות לאספקת אנרגיה.</p> <p>ג. שינויים בתנועה הקשורים ישירות לשלב ההקמה.</p> <p>ד. מפגעי אבק והאמצעים למניעתם, לרבות אבק מרחף ותחמוצות חנקן. תוגש תכנית לניטור אוויר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים שתתייחס בשלב ההקמה למדידות ריכוזי אבק מרחף ותחמוצות חנקן.</p> <p>ה. מפגעי רעש מכל מקורות הרעש לרבות כתוצאה מהפעלת ציוד הבניה.</p> <p>ו. פירוט השיטות להקטנת מפגעי רעש לרבות שימוש במתרסי רעש ניידים, תכנון פעולות ההקמה, שיטות עבודה שקטות וכד'. תוגש תכנית לניטור רעש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. מפגעי רעידות וממצאי הסקרים המקדימים.</p> <p>ח. מפגעי קרינה מצידוד עבודה שיופעל וממתקני חשמל ועמידתם בדרישות חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>ט. השפעות על תפקוד הרחוב ועל הגישות למבנים בשלבי ההקמה.</p> <p>י. אתרים לסילוק עודפי עפר ופירוט מסלולי נסיעת משאיות המפנות את עודפי העפר.</p> <p>יא. התייחסות לדרכים למניעת נזקים לנוף בזמן העבודה, תחום העבודה, גדרות הגנה, כניסה ויציאה משטח העבודה וכד'.</p> <p>יב. דרכי הטיפול בתלונות התושבים במהלך העבודות.</p> <p>3. מסמך הביצוע למניעת מפגעים בשלב ההפעלה ייערך בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה של העירייה. המסמך יפרט את ההשפעות הסביבתיות הצפויות והאמצעים למניעתם על בסיס פרטי תכנון ונתוני הציוד המעודכנים. המסמך יתייחס בין השאר לנושאים הבאים:</p> <p>א. רעש, רעידות וחריקות: דו"ח אקוסטי מפורט אשר יקבע את מפלסי הרעש והרעידות במבנים הסמוכים לקטע, לרבות טיפול בחריקות, ולרבות תכנית לניטור רעש ורעידות. במקומות שבהם תקבע המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כי קיים חשש לחריגות במפלסי הרעש, יינקטו אחד או יותר מהאמצעים הבאים להפחתת הרעש:</p> <p>1. הגבלת מהירות הרכבת.</p> <p>2. פתרונות הנדסיים לשיכוך הרעש.</p>



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>3. מיגון דירתי.</p> <p>ב. שדות אלקטרומגנטיים: יוגש דו"ח חיזוי קרינה אלקטרומגנטית ממערכות חשמל ותחנות מיישרים. יוצגו היתרי סוג לתחנות טרנספורמציה ותוצאות מדידות הקרינה שבוצעו בעת ההפעלה הניסיונית. יצורפו תוצאות הבדיקות ברמות השדה המגנטי במהלך הפעלת הרכבת לפי מיפוי שנערך לאורך התוואי במצב קיים. עבור תחנות המיישרים תוכן חוות דעת בטיחות קרינה. ג. פירוט השימוש בחומרי בניה, לוח זמנים לביצוע והתנאים ליישום האמצעים הנדרשים.</p> <p>4. במסגרת הכנת נספחי הביצוע לשלב ההקמה ולשלב ההפעלה ייערכו בדיקות לזיהוי עומס תנועה משמעותיים הצפויים בעקבות הסטות תנועה מעדות ההקמה והפעלת הרכבת, ייבדקו האפשרויות להפחתת עומסי התנועה באזורים רגישים ויינקטו אמצעים לעמידה בתנאים בכל מקום בו ימצאו חריגות מהתקנים.</p> <p>5. מסמכי הביצוע למניעת מפגעים בשלב ההפעלה יאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בנושאי רעש ורעידות, שדות אלקטרומגנטיים, הגנה קתודית, שינויים ותוספות בהתייחס לחוו"ד הסביבתית ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה/ הרשאה/ תיאום תשתיות לכביש בקטעים הגובלים עם מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור או תנאי למתן היתר בניה במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, הראשון מביניהם, יהיה בצגת חוות דעת אוסטית למחלקה לאיכות הסביבה ואישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו ואישור אגף מבני חינוך לגבי פתרון אקוסטי בתחום הכביש ו/או בתחום המגש הציבורי.</p>	
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p>	<p>6.5</p>
<p>הוראות לעניין המתע"ן:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה, להרשאה או להודעה לתחילת עבודות לפי סעיף 261 (ד) לחוק יהיה הגשת תכנית לפיתוח ולשיקום קטעי הרחוב בהם יבוצעו העבודות ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לביצוע העבודות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עבודות גימור הנדרשות עקב פגיעה שתגרם במהלך ההקמה. - עבודות להחלפת ריצוף, הסדרת שטחי גינון, הקמת קירות תמך, ועבודות נוספות הדרושות לשיקום פני הרחוב בקטע שבו מתבצעת העבודה. - מפרט עקירת עצים, שימור עצים ונטיעת עצים חדשים במקום העצים שנעקרו. במקום בו לא תתאפשר נטיעת עצים, ייבחנו פתרונות חלופיים לעיצוב הרחוב והצללתו. 	
<p>עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3947/0 "ירושלים, דיר אל-סאנה" י"פ: 1390 עמ' 2160 מיום: 31/08/1967; 27350/0 "ירושלים, ח' אם ליסון" י"פ: 4923 עמ' 4986 מיום: 26/09/2000; 2921/0 "ירושלים, העיר העתיקה" י"פ: 1390 עמ' 2159 מיום: 31/08/1967; 27340/0 "ירושלים, נחל קדרון" י"פ: 4923 עמ' 4984 מיום: 26/09/200; 27339/0 "ירושלים, גיבל אל מכבר" י"פ: 4923 עמ' 4984 מיום: 26/09/200; הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, השתל"ח - 1978.</p>	

6.6	עתיקות
	<p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה וייתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. בין הקורדינטות 223650/629900 - 223350/629565 בשטח המסומן בתשריט כתחום של אתר עתיקות/ אתר היסטורי קיים אתר עתיקות ובו ממצאים על פני השטח. בשטח זה יש לבצע בתחלה חפירות ארכיאולוגיות ולאור תוצאותיהן תחליט הרשות על תנאיה לגבי שטח זה.</p>
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
6.8	זיקת הנאה
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח בזיקה לציבור במפלס הפיתוח והחזית המסחרית בלבד, ללא מגבלה כלשהי בזמן ובשימוש.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה על פני הקרקע כתנאי למתן טופס איכלוס על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. התכנון המפורט של שטחי זיקת הנאה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית.</p> <p>ד. תיאסר סגירתו של השטח או חסימתו למעבר הציבור.</p> <p>ה. בתחום תא שטח מס' 13 ניתן יהיה להציע ביטול זיקת הנאה באופן נקודתי על מנת להימנע מהריסת מבנה קיים ושילובו בבינוי המוצע החדש זאת בכפוף להבטחת מעבר בטוח להולכי רגל ובכפוף להתאמת הבינוי הקיים למטרות תכנית זו.</p>
6.9	חניה
	<p>1. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרשים כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה.</p> <p>2. פתרון החניה מצויין בנספח הבינוי ובנספח התנועה הינו מנחה בלבד.</p> <p>3. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. איזורים בהם לא מופיע סימון לתקן חניה בתכנית 5166 ב' יהא התקן עפ"י המסומן בשטחים הסמוכים.</p> <p>4. בתאי השטח עם חזית לכביש האמריקאי יוצג בתכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר (סעיף 4.1.2 ו') פתרון חניה משותף עבור כל המבנים בתא השטח עם כניסה אחת מהדרך האמריקאית.</p> <p>5. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>6. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות מעבר למסומן במסמכי תכנית זו, והכל באישור מהנדס העיר ובכפוף לתקן החניה התקף ולעת היתר בניה.</p> <p>7. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>

6.10

ניהול מי נגר

1. כללי :
בתחום התוכנית לא תבוצע החדרת מי נגר מאולצת ע"י בורות או קידוחי חלחול עקב החשש לגלישות קרקע.
יחד עם זאת בתחום המגרשים הפרטיים יותרו 15% פנויים לטובת שטחים פתוחים ומגוננים בהם מי נגר ישירים יחלחו טבעית לקרקע.
מי מרזבים ממערכות הניקוז של המבנים יחוברו למערכת התיעול העירונית. 20. רום הכניסות לשטחי המסחר לא יפחת מ' 0.2 מפני המדרכה הסמוכה ו- 0.3 מ' מפני הכביש הסמוך.
2. לדרכים וחניות עיליות :
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים מונמכות מגובה המדרכה. מיקום השטחים לניהול מי נגר יאושר בתאום ע"י יועצי הניקוז, יועצי הביסוס, קונסטרוקטור, תכן מבנה, מתכנני הכביש והמערכות הרטובות.
התכנון יבוצע לפי הנחיות ותוכניות מפורטות שיינתנו ע"י יועצי הפרויקט ובאישור מחלקת דרכים, אגף שפ"ע ומהנדס העיר.
3. שטחים פתוחים :
תכנון שטחים ציבורים פתוחים, לרבות מטעים, בתחום התכנית בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה וחלחול טבעי של מי נגר עילי באמצעות שימור טרסות קיימות, בניית חדשות או באמצעים אחרים.
השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבורים פתוחים.
לא תותר הצטברות מים בתחום השצ"פ עקב החשש מגלישות קרקע.
במקומות הנמוכים תתוכנן מערכת ניקוז שתוציא את המים בצורה מבוקרת על בסיס ערוץ הזרימה/מערכת תיעול סמוכה.
4. מוצאי הניקוז מהתוכנית ידופנו בייצוב קשיח עד בסיס ערוץ נחל קדרון למניעת ארוזיות וגלישות קרקע לרבות מתקנים לשבירת אנרגיה בתחתית.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים יהנו מחייב לעניין עצים לשימור בלבד, ביתר הנושאים הנספח יהנו מנחה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש לאישור מחלקת גנות הכוללת :
מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור : שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.
3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה מינוי אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גנות (בעיריית י-ם) לצורך ליווי ופיקוח על העבודות ולהבטחת שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים.
4. באחריות מגיש בקשה להיתר להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
5. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.
6. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה, על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים המועתקים יטופלו ויתוחזקו על ידי היזם.

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח של המגרש בקני"מ 100:1.
2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, מונה הדפסה 40 תכנון זמין
3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
5. תיאום עם חברת חשמל בדבר שילוב תחנות שנאים בכל מבנה על פי הצורך, מעל ומתחת לפני הקרקע לרבות בחניונים הציבוריים.
6. תכנון מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור בהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. 22 הכנת מסמך אקוסטי סביבתי אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה כאמור בסעיף 6.4.
8. ביצוע סקר עצים בוגרים, ואישורו ע"י פקיד היערות.
9. רישום או הבטחת רישום של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.
10. העברת השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור פנויים מכל דבר וחפץ לידי עיריית ירושלים.
11. התקנת דרך גישה ורחבה לרכב כיבוי אש, כמצוין בנספח הבינוי, או במקום חלופי באישור מונה הדפסה 40 תכנון זמין
12. תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה הוא הבטחת בנית קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון, למניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה.
13. הצגת תכנית פיתוח למרווח שבין קו הבניין לבין הכביש הסלול בפועל. הפיתוח יכלול צמחיה, נטיעה של עצים הניתנים להעתקה, שבילים וספסלים, וחניה עפ"י התכנית עד להרחבת הכביש בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו.
14. הגשת מסמך ממהנדס הקונסטרוקציה של תכנית הבניין הכולל דוח קרקע וביסוס המצהיר כי תכניות הקונסטרוקציה הוכנו על סמך דוחות אלה והפתרון ההנדסי המוצג בתכניות תואם את הנדרש בדוחות ובהתאם לסעיף 6.23 להלן.
15. בקשה למתן היתר בניה מעבר ל- 50 יח"ד הראשונות שמתוקף התכנית מותנת בקיומו של פתרון ביוב שיואשר עפ"י כל דין.
16. במגרשים למבנים ומוסדות ציבור תנאי להיתר בניה יהא אישור מחלקת דרכים לבטיחות בדרכים כולל התייחסות למפוצי הורדה ואיסוף נוסעים, רוחב מדרכות, חציית כבישים וכד'.
17. לא תותר חדירה של עוגנים ו/או ביסוס לתחומי הדרך המוצעת ללא תאום עם עיריית ירושלים.
18. תנאי להיתר יהיה אישור מסמכי הביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה כאמור בסעיפים 6.1-6.3 על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
19. תנאים נוספים להיתר בניה בתא שטח 310 עפ"י סעיף 4.6 ב'.
20. הטמעת המסקנות וההנחיות כאמור בסעיף 6.23.
21. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין צמצום מטרדי בניה כתנאי למתן היתר חפירה/

		<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בניה/ הריסה ומטרדים סביבתיים עקב השימושים המתוכננים.</p> <p>22. תנאי להיתר בניה עבור מבנה היסטורי מלפני שנת 67, יהא קבלת התייחסות מחלקת שימור.</p> <p>23. תנאי להיתר בניה מעבר ל-50 יח"ד הראשונות מתוקף התכנית מותנה בקיומו של פתרון ביוב שיאושר עפ"י כל דין.</p>	<p>6.12</p>
		<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה של המתע"ן:</p> <p>בקשה להיתר בניה, להרשאה או להודעה לתחילת עבודות לפי סעיף 261(ד) לחוק תוגש בליווי המסמכים ולאחר התיאומים הבאים:</p> <p>1. תשריט בקנה מידה שיידרש ע"י מוסד התכנון, שיכלול את תנוחת המסילה, חתכי רוחב כוללים עד לחזיתות הבניינים משני צידי הרחוב. פירוט מערכות ההזנה החשמלית לרבות תחנות מיישירים, כבלי הזנה ואופן תלייתם, פירוט עבודות התשתית לרבות חומרי גמר של מצע המסילה. התכניות יכללו פתרונות בטיחותיים תוך התייחסות לאופי המוסדות הגובלים והאוכלוסיה המשוררת ע"י המתע"ן, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תכניות למיקום ולעיצוב סופי של התחנות, בקנה מידה שיידרש ע"י מוסד התכנון, לרבות פירוט חומרי גמר ומתקנים הדרושים לצורך נגישות התחנה לאנשים עם מוגבלויות. במסגרת תכנית זו ישובצו מתקני עגינה לאפניים בתחנות במידת האפשר.</p> <p>3. מסמכים סביבתיים המפרטים הנחיות ביצוע ואמצעים לצמצום מפגעים בשלב ההקמה והנחיות להכנת מסמכים סביבתיים כתנאי לשלב ההפעלה.</p> <p>4. תנאים למתן היתר בשטחי ההתארגנות עפ"י סעיף 6.17.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה לתחנות המתע"ן בסמוך לתחנות דלק יהא עמידה בתקנות רלוונטיות לנושא.</p>	<p>6.13</p>
		<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. ביצוע בפועל של פיתוח המרווח שבין קו הבנין לבין הכביש הסלול הקיים היום עפ"י הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרשים הפרטיים בתאום עם אגף שיפור פני העיר.</p> <p>3. הצגת פתרונות להשהיית מי נגר וקליטתם בתחום התכנית בליווי דו"ח הידרולוגי שיאושר על ידי אדריכל העיר והמחלקה לקיימות ופיתוח בר קיימא.</p> <p>4. תנאי להיתר איכלוס יהיה הסדרת ופיתוח בפועל של השטח בין הכביש הקיים למבנה המוצע בכפוף לתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו - עד לסלילת הדרך במלואה. שטח זה יכלול פיתוח, גינון וחניות עפ"י המוצע בתכנית למצב ביניים עד להרחבת הכביש שבנספח הנופי ועפ"י דרישה והנחיות של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>6.14</p>
		<p>6.15 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאים להיתר איכלוס בנוגע לרצועת המתע"ן:</p> <p>1. תשריט בקנה מידה 1: 500 או בקנה מידה אחר לפי בקשת מוסד התכנון, ובו הסדרי תנועה לקטע רצועת המסילה נשוא הבקשה ולסביבתו. הסדרי התנועה יאושרו על ידי רשויות התמרון המוסמכות על פי דין, קודם מתן היתר כאמור.</p> <p>תשריט הסדרי התנועה יכלול, בין השאר: מעברי חצייה, מעברים להולכי רגל במפלסים שונים, צמתים מרומזרים, סידורי חניה לאורך הרחובות, פתרונות לפינוי אשפה וגזם ותאום עם אגף תברואה לעניין זה, הסדרי פריקה וטעינה וכד'.</p> <p>2. מסמך הכולל פירוט מהלך העבודות ולוחות הזמנים לביצועם, לרבות תכנית שתפרט את</p>	<p>6.15</p>

6.15

תנאים למתן היתרי איכלוס

- סדר הקטעים בהם יבוצעו העבודות ואת האופן שבו יוסדר מהלך החיים התקין של התושבים בזמן ההקמה.
3. תאום עם שירותי הכיבוי וההצלה בעיריית ירושלים, בין השאר, בנושאים הבאים: תכנון רחובות מילוט, שמירת דרכי גישה לרכב כיבוי והצלה, תכנון וביצוע רחבות כיבוי, הערכות המיועדת להצבת מנוף גבהים וקביעת הוראות בטיחות והגנה מפני אש, בהתאם לחוות דעת מומחה שימונה לכך.
4. תאום עם חברת הגיחון בדבר תכנון וביצוע מערכות הביוב, הניקוז והמים, לרבות בתחום שטחי ההתארגנות.
5. תאום מערכת אספקת החשמל עם חברת החשמל. לרבות העתקת התשתית הקיימת של חברת החשמל בהתאם לצורך.
6. תאום עם חברות התקשורת, בין היתר, לעניין העתקת צנרת קיימת בתוואי חלופי בהתאם לצורך.
7. ביצוע ניתוח אקלימי בשטחי התחנות המוודא כי יסופקו התנאים האופטימליים מבחינת הצללות בקיץ ומתן מחסה מפני גשם בחורף, בהתאמה למשטר הרוחות בזמני יחוס כמקובל. הבחינה תכלול את התאמת הקיבולת של השטח המקורה ביחס למספר המשתמשים המירבי הצפוי להמתין בתחנה וביצוע מיגונים כאמור בהתאם לצורך ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה של העירייה.
8. ידוע התושבים ובעלי הנכסים הגובלים טרם תחילת ביצוע העבודות. ההודעה תכלול מועד משוער של סיום העבודות. הידוע יהיה כמפורט להלן:
- טרם ביצוע העבודות, יוצבו שלטים המתארים את מהות העבודה ומשכה.
- תפורסם הודעה לציבור ברחובות הסמוכים על שינויים ומגבלות העומדים להגרם עקב העבודות.



6.16

הוראות בזמן בניה

- שטחי התארגנות:
- תותר הקמת שטחי התארגנות לטובת הקמת קו הרק"ל בכל המגרשים הציבוריים המוצעים בתכנית: שצ"פים, מבני ציבור ודרכים.
- א. בשטחי התארגנות יותרו השימושים הבאים:
1. הקמת כל המבנים והמתקנים הזמניים הדרושים להפעלת שטח ההתארגנות, לרבות משרדים,
- מחסנים, מעבדות, חדרי מנוחה ומבני שמירה.
2. מתקנים הנדסיים זמניים, דרכים זמניות, מתקני תשתית.
3. אחסון וריכוז ציוד הבניה והחפירה, ציוד הנדסי וטיפול בהם, ערום זמני של פסולת בניה ותוצרי חפירה.
4. כל הדרוש להקמת המתע"ן.
- ב. הוראות לשטחי התארגנות בתחום התכנית:
1. שטח הבניה הכולל של המבנים הזמניים בכל אחד משטחים אלה יקבע בתאום עם מהנדס העיר. שטחים אלו אינם מופיעים בטבלת זכויות הבניה.
2. התכסית של המבנים הזמניים לא תעלה, על 80% משטח ההתארגנות, ובלבד שלא תהיה פגיעה בעצים בוגרים אלא באישור פקיד היערות.
3. הקמת המבנים הזמניים והמתקנים הזמניים ומיקומם בשטח ההתארגנות יאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית. לא תותר הקמתם על צנרת מים אלא בתאום עם חברת הגיחון.



6.16

הוראות בזמן בניה

4. גובה המבנים הזמניים לא יעלה על 5 מ'.
5. במבנים הזמניים תותר הקמת שתי קומות מעל מפלס הקרקע.
6. השימושים המותרים על פי תכנית זו בשטח התארגנות יותרו למשך תקופת ההקמה בלבד. בהיתר להקמת המבנים או המתקנים בשטח ההתארגנות ייקבעו הוראות לפינוי, שיקומו ושדרוג בתום תקופת ההקמה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
7. בתום תקופת ההקמה יבוטל השטח כשטח התארגנות ולא יחולו עליו עוד הוראות לזמן הבניה שנקבעו בתכנית זו. עם סיום השימוש בשטח ההתארגנות ולא יאוחר מתום תקופת ההקמה, מונה הדפסה 40 תכנון זמין
- יפונו או ייהרסו כל המבנים והמתקנים שהוקמו בו על פי תכנית זו, והשטח ישוקם וישודרג בתאום, עם מהנדס הועדה המקומית.
8. הסתיימה עבודת הקמת המתע"ן, על פי תכנית זו, יודיע על כך הגורם המוסמך למהנדס הועדה המקומית.

ג תנאי למתן היתרי בניה בשטחי ההתארגנות יהיה הגשת התכניות והמסמכים הבאים :

- א. מסמכים סביבתיים ואישורים כאמור בסעיפים 6.1-6.3, איכות הסביבה וסעיפים 6.14-6.15 תנאים למתן היתרי בניה.
- ב. נספח תנועה המפרט את הסדרי התנועה, הנגישות והחניה באתר ההתארגנות ובסביבתו.
- ג. תכניות ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה המציינות את אופן החיבור למערכות העירוניות.
- ד. תכנית לשיקום השטח לאחר תום השימוש בו על פי האמור בתכנית זו. מהנדס הועדה המקומית יוכל לדרוש תעוד המצב הקיים, ובכלל זה תעוד העצים הוותיקים, אופן הטיפול והשמירה עליהם, לרבות העתקתם והחזרתם, ככל שידרש.
- ה. תנאי להיתר איכלוס בנוגע לרצועת המתע"ן לאחר סיום העבודות, יהא החזרת שטחי ההתארגנות לקדמותם. יוקפד על פינוי מושלם של הציוד, המבנים, הפסולת וכד', בתום תקופת ההקמה, ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6.17

תשתיות

1. כללי
- כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.
2. חשמל
- א. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- ב. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים ומסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- ד. מגישי בקשה להיתר יתחייבו להעתיק כל תשתית / מתקן חשמל ככל שיתעורר הצורך בכך - בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכיו"ב ע"פ שיקול הדעת של ח"י.

6.17

תשתיות

ה. שנאים :

ה 1. שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. במידה ויותקנו מחוץ למבנים, יהיו השנאים בתת הקרקע בלבד.

ה 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ה 3. על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לתאם עם חברת חשמל הצורך בהתקנתה ולתכנון מיקומה של תחנת טרנספורמציה פנימית: שטחה, צורת מעבר כבלים בין הקומות, מיקום ארונות חלוקה, ארונות מונים וכדומה.

3. ביוב וניקוז

א. יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.

ב. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב וניקוז בתחום מגרשי הבינוי בהתאם לדרישות חברת הגיחון במידה ואין אפשרות להתוויה חלופית בשטחים ציבוריים סמוכים.

ג. העתקת קווי ביוב וניקוז קיימים הנובעת מתכנית בניה, תבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר(כולל גם הכנת תכנית העתקה ו/או בניית קווים זמנים עד לתום העבודה).

ד. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים לרשת העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב וניקוז.

ה. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב וניקוז.

4. תקשורת

מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

5. מים

א. חיבורי המים יהיו מקווי מים עירוניים אשר הוגדלו בהתאם לצריכות חדשות. במקומות שיסוכם עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון יורכבו מדי מים כלליים. יש להקצות נישה עבור מערכות מדידת המים הראשית.

ב. בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מתקני הקטנה או הגברת לחץ במידת הצורך.

ג. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכות מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.

6. תינתן זכות מעבר תשתיות לקווי מים, ביוב וניקוז בתחום מגרשי הבינוי בהתאם לדרישות חברת הגיחון במידה ואין אפשרות להתוויה חלופית בשטחים ציבוריים סמוכים.

6.18

תשתיות

תשתיות לעניין הרק"ל:

1. לא תבוצע כל עבודה הכרוכה בהקמת המסילות ומתקני הרכבת הקלה, הנוגעת לקווי התשתית הקיימים בתחום התכנית, אלא לאחר שתואמה, עם הגוף המוסמך לטפל בקווי התשתית לפי העניין.

2. קווי תשתית קיימים בתחום התכנית יוכלו להישאר במקומם בתנאי שיובטח, על ידי הגורם המוסמך כי:

- לא יגרם להם נזק בעת הקמת המסילות ובעת הפעלת הרכבות.



תשתיות

6.18

- תתאפשר גישה חופשית לתחזוקה שוטפת של קווי התשתית האמורים מבלי שתגרם הפרעה להקמת המסילות והפעלת הרכבות.

3. אם לצורך ביצוע תכנית זו נדרשת העתקת תשתיות קיימות, תועתק התשתית לאחר תאום עם הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות, גם מהנדס הועדה המקומית. במקום בו יידרש ניתוק תשתיות בזמן הביצוע, יתואם הניתוק, עם בעל התשתית ועם מהנדס הועדה המקומית.

4. תותר התקנת קווי ומתקני תשתית אשר אינם קשורים ישירות למסילה, וזאת בכפוף לאישור הגורם המוסמך.

5. כל מעבר או חציה של קו תשתית בתחום תכנית זו מחייב תאום עם הגורם המוסמך.

6. הוראות בנושא מים, ביוב, ניקוז ותברואה:

א. העתקת קווי מים קיימים ברצועת המתע"ן או בתחום המושפע ממנה תבוצע, על ידי חברת הגיחון. ההעתקה כוללת תכנון, ביצוע ופיקוח של רשת מים חלופית, על פי הנדרש (יתכן גם ברחובות סמוכים), בכפוף לאישור התכנית, על ידי חברת הגיחון.

ב. לא יותר מעבר של קווי מים קיימים ו/או מתוכננים מלבד חציות, מתחת למסילה או בסמוך לה וזאת, על מנת לאפשר אחזקה נאותה ולמנוע סכנות מועדות לרכבת הקלה בעקבות תקלות. במקרים חריגים, במקומות בהם לא תהיה אפשרות של העתקה מוקדמת של קווי המים, ימוגנו קווי המים בעטיפת בטון בתיאום עם חברת הגיחון.

ג. בחציות מתחת לפני המסילה, יש לעטוף את הצינורות בבטון מזוין או שצינורות המים יוכנסו לשרוולי מגן מפלדה או אמצעי מיגון אחרים באישור חברת הגיחון. על מגיש הבקשה להיתר, על פי תכנית זו לתאם ולאשר עם חברת הגיחון את הפרט הנ"ל.

ד. מרחק קווי המים מהמסילה ייקבע באופן שקווי המים לא ייפגעו מהשפעות חשמליות/קורוזביות של זרמי החשמל מהרכבת הקלה. על מגיש הבקשה להיתר להמציא לאישור חבי הגיחון מסמכים ואישורים טכניים לגבי מרחק ההשפעה תוך התייחסות ברורה למרחק המינימלי ולהשפעת הרעידות על צנרת המים.

ה. לאחר הפעלת הרכבת הקלה, על אחריותו של מגיש הבקשה להיתר להתקין נקודות בדיקה להשפעות הרכבת הקלה על הצנרת ובמידה ויתגלו השפעות שליליות, על מגיש הבקשה להיתר לדאוג למגוונים הדרושים.

ו. יש להבטיח מקום לקווי חלוקת מים משני צידי הדרך על מנת להימנע מחציות לחיבורי בית ולהבטיח אספקת מים תקינה לצרכנים, פרט למקרים חריגים שיקבעו מראש בתאום עם חברת הגיחון.

ז. חברת הגיחון תבצע הכנות לחציות עתידיות בתוואי המסילה של הרכבת הקלה - תדירות החציות תהיה על פי הנדרש באותו אזור ולאחר בדיקה ואישור של מגיש הבקשה להיתר.

ח. חיבורי מים לצרכי מערכת הסעת המונים מסילתית יתואמו עם חברת הגיחון בדומה לכל צרכן אחר.

ט. מגיש הבקשה להיתר יגיש את תכניות ההטיה של מערכת הביוב הקיימת בהתאם למפרטים ולהוראות חברת הגיחון לאישור מוקדם ויבצע את העבודה בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.

י. קווי ביוב וניקוז חלופיים יונחו בדרכים קיימות, בשצ"פים קיימים ו/או מתוכננים ומעברים תת קרקעיים, כולל מנהרות, עם אפשרות גישה נוחה לרכב שטיפה או אמצעים אחרים לתחזוקה תקינה וכן אפשרות לתיקונים ולהחלפת קווי ביוב וניקוז. הכל בהתאם לתנאים ולמגבלות בשטח.

<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>הוראות לעניין הרכבת הקלה:</p> <p>1. א. אספקת החשמל למערכת הסעת המונים מסילתית תעשה בתאום עם חברת החשמל לישראל. ב. מיקום חציית המסילה למעבר תשתיות חשמל תת-קרקעיות קיימות ומתוכננות ייקבע לעת היתרי הבניה בתאום עם חברת החשמל. ג. מגיש הבקשה להיתר יעתיק את תשתיות חברת החשמל (עיליות ותת-קרקעיות), באם הדבר דרוש לדעת חברת החשמל, לפני תוואי למסילת הרכבת או למנוע את סיכון תשתיות חברת החשמל ד. מגיש הבקשה יתקין מערכות הגנה במתקני הרכבת הקלה, למניעת הפרעות למערכות חשמל קיימות בהתאם לדרישות חברת חשמל. 2. מגבלות בניה סמוך לרשת החשמל של הרכבת הקלה: א. לא יינתן היתר בניה או הרשאה למבנה או חלק ממנו מעל או מתחת למערכת ההזנה החשמלית, אלא בתאום, גם הגורם המוסמך. ב. תותר הקמת גשרים מעל מערכת ההזנה החשמלית בתאום עם הגורם המוסמך ומהנדס הוועדה המקומית. ג. תותר חציית קווי חשמל של הרכבת עם קווי חשמל של ספק החשמל בכפוף לתאום בין ספק החשמל והגורם המוסמך. ד. לא תותר בנית מבנים, חפירה וביצעו כל עבודה מעל או מתחת לכבלים תת-קרקיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכל צד מכבלים אלו, אלא לאחר הסכמת ספק החשמל ובתאום עם הגורם המוסמך, כל אחד בתחום הקווים שבסמכותו.</p>	<p style="text-align: center;">6.19</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p style="text-align: center;">6.20</p>
<p style="text-align: center;">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה של כל מגרש ומגרש בנפרד הינו הגשת תצ"ר. ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכולולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p style="text-align: center;">6.21</p>
<p style="text-align: center;">סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המרבי בכל בניין, כמצוי בנספחי התכנית ובטבלה מס' 5, הנו מחייב וכל סטיה מכך תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבנין המופיעים בתשריט הנם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת. 3. מפלס קומות המסחר לאורך הדרך יותאם למפלסי המדרכה של הכביש האמריקאי לכל אורכם של תאי השטח ולפני המדרכה בחזית הבנין, בכדי להבטיח את רצף הפעילות המסחרית, הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. 4. לא יותר שימוש לדירות מגורים בקומות המסחר, הוראה זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת</p>	<p style="text-align: center;">6.22</p>
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות גיאוטכניות והצגת מסקנות כתנאי לדיון בוועדה המקומית ו/או רשות רישוי במגרשים:</p>	<p style="text-align: center;">6.23</p>



הנחיות מיוחדות

6.23

- א. לכל מגרש חובה לערוך סקר גאוטכני וגיאולוגי הנדסי מקדים. סקר זה יהיה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר הבנייה.
- ב. לכל מגרש ימונה צוות של מהנדס ביסוס, גיאולוג ומהנדס ניקוז כחלק ממינוי עורכי הבקשה להיתר (לפי תחומים) והם יחתמו על הבקשה להיתר.
- ג. המסמך המנחה בנושא ביסוס מבנים, קירות תומכים ועבודות חפירה יהיה ת"י 940, חלק 1 "תכן גאוטכני: גאוטכניקה וביסוס בהנדסה אזרחית"
- ד. במסגרת הסקר (סעיף 6.24.א' להלן), יבוצעו לפחות שני קידוחי ניסיון בכל מגרש. הקידוחים יבוצעו בפיקוח גיאולוגי. הגיאולוג יכין תיאורים מפורטים של הקידוחים, בליווי מפה עם סימוני מיקום הקידוחים.
- ה. קידוחי הניסיון הנדרשים בכל מגרש כפי שמצוין בסעיף 6.24.ד', יבוצעו באמצעות מכונת קידוח ייעודית לביצוע קידוחי ניסיון, כמו כן תבוצענה בדיקות החדרה תקנית (SPT) כל 2 מ' עומק לפחות בשכבות מילוי, קרקע טבעית וסלע קרטוני. הקידוחים יחדרו לפחות 10 מ' לתוך סלע מתחת למפלס הנמוך ביותר של הבניין או של המגרש.
- ו. בנוסף לקידוחים הנ"ל, אפשר שבכל מגרש יבוצעו קידוחים נוספים עם מכונת כלונסאות.
- ז. במידה וקיים מילוי ישן באתר, יש לבדוק את עובי המילוי בלפחות 4 פינות המגרש באמצעות קידוחי ניסיון או בורות ניסיון.
- ח. עבודות חפירה, תמוך וביסוס יתוכננו ויבוצעו באופן שלא יערערו את יציבות המגרשים או המבנים הסמוכים, או יגרמו להם נזקים כלשהם.
- ט. קירות דיפון ועיגון:
1. המסמך המנחה עבור עוגנים הינו ת"י 940, חלק 4.2, "תכן גאוטכני: חיזוק וייצוב מבנים למטרות הנדסיות - עוגני קרקע מדויסים."
 2. המסמכים המנחים עבור בורגי סלע ומסמרי סלע הינם:
- ת"י 940, חלק 4.1, "תכן גאוטכני: חיזוק וייצוב קרקעות למטרות הנדסיות מסמור קרקע ובירוג סלע".
- תקן אירופאי, EN, Execution of Special Geotechnical Works - Soil Nailing 14490
3. במידה ומבוצעים עוגנים קבועים, נדרש לבצע הגנה כפולה נגד קורוזיה לפי הדרישות בתקן 940 חלק 4.2. עבור בורגי סלע או מסמרי סלע, הגנה נגד קורוזיה תהיה לפי התקן EN 14490 ות"י 940, חלק 4.1.
 4. ככלל עוגנים, בורגי סלע או מסמרי סלע, או אלמנטי עיגון אחרים, לא יעברו את קו המגרש. במידה ונדרש יהיה לעבור את קו המגרש לתחום הדרך או למגרשים שכנים ע"י אמצעי עיגון שונים יעשה הדבר בתאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובעל המגרש אליו עוברים אלמנטים אלו.
 5. דו"ח הביסוס יכלול הנחיות לביצוע ניטור (תזוזות וכוח בעוגנים) של קיר הדיפון והעוגנים למשך 5 שנים לפחות. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הצגת חוזה עם מעבדה לביצוע הניטור למשך 5 שנים.
 6. בשנתיים הראשונות, הניטור ייערך לפחות 4 פעמים בשנה (כל שלושה חודשים), ולאחר מכן לפחות פעמיים בשנה (כל שישה חודשים).
 7. הניטור יכלול לפחות:
- שני מדי שיפוע (אינקלינוטמרים)
 - שני תאי כוח על שני עוגנים, ולפי דרישות ת"י 940, חלק 4.2.
- י. נדרש לנטר כל חפירה בגובה מעל 5 מ'. ניטור התזוזות כנ"ל, ויכלול שני מדי שיפוע לפחות, או שתי נקודות קבע למדידה על ידי מודד מוסמך, בדיוק של עד +/-2 מ"מ.
- יא. כל עבודות המילוי בתחום המגרשים ייעשו בבקרה מלאה של מעבדת קרקע, לפי הנחיות

6.23

הנחיות מיוחדות

מהנדס הביסוס.
 יב. מילוי בתחום הכביש (באזור ההרחבה העתידית של הכביש) יהיה מילוי מהודק בבקרה מלאה של מעבדת קרקע, ולפי החיות מהנדס הביסוס על פי הדרישות הכלליות של עיריית ירושלים (או הרכבת הקלה).
 יג. התכנון של כל מגרש ייעשה בליווי מהנדס ניקוז, אשר יהיה אחראי בין השאר ליישם את הדרישות בדו"ח מהנדס הביסוס.

יד. קירות תומכים (לא דיפון):

1. קירות בגובה תמיכה מעל 5 מ' יהיו מבטון מזוין.
2. קירות בגובה תמיכה פחות מ- 5 מ', אפשר לתכנן מבטון מזוין או כקירות כובד. אסור השימוש של "אבני דבש" בבטון.
3. אפשר לשקול השימוש בקירות מקרקע משוריינת עבור קירות בגובה תמיכה מעל כ- 5 מ'. התכנון והביצוע ייעשו על ידי חברה מוכרת ומאושרת על ידי משרד הבינוי והשיכון וחב' נתיבי ישראל. התכנון ייעשה על ידי מהנדס קונסטרוקציה מומחה לתכנון קירות קרקע משוריינת. בכל מקרה, מהנדס הביסוס יבדוק את היציבות הכללית של הקיר.

טו. מהנדס הביסוס יכין דו"ח ביסוס לכל מגרש. דו"ח הביסוס יכלול התייחסות לכל הנושאים המוזכרים לעיל.

טז. עבודות הביסוס והפיתוח ייעשו בפיקוח עליון של מהנדס הביסוס והגיאלוג, כולל הכנת דו"חות פיקוח עליון.

6.24

הנחיות מיוחדות

המלצות כלליות עבור מערכת בקרה על עבודות חפירה, דיפון וביסוס מבנים במסגרת התכנית:
 א. לאור רגישות האזור, בעיקר בנושא גלישת מדרונות, מומלץ להקים מערכת עירונית או ציבורית, לבקרה ופיקוח על העבודות הגיאוטכניות במסגרת מתן היתר בניה. העבודות העיקריות כוללות:

עבודות פיתוח שטח, חפירה ומילוי, קירות תומכים וקירות דיפון.
 ביסוס מבנים.

מומלץ שמערכת הפיקוח והבקרה תהיה מורכבת מהגורמים הבאים לפחות: מהנדס ביסוס, גיאולוג הנדסי ומהנדס ניקוז.

ב. תפקיד מערכת הפיקוח והבקרה יהיה לוודא שנערך סקר גיאולוגי וגיאוטכני בכל מגרש ומגרש, ולאשר שאכן הסקר נערך ברמה נאותה. כמו כן, המערכת תבדוק באם ננקטות פעולות סבירות למניעת גלישת מדרונות ולביסוס המבנים, ויושמו דרישות הניקוז בתכנית.

ג. כמו כן, מומלץ למסור תקציר גיאולוגי לבעלי המגרשים (מתוך הדו"ח הגיאולוגי של עזי ובעז זלצמן) אשר ישמש רקע למהנדס הביסוס והגיאלוג של כל מגרש. מומלץ למסור קטע מתוך המפה "פיענוח של תופעות מורפולוגיות" עבור כל מגרש והאזור הסמוך אליו.

6.25

הריסות ופינויים

1. הריסת המבנים המסומנים להריסה בכל מתחם, תבוצע כתנאי לתחילת הביצוע בפועל או לתחילת פיתוח השטח הציבורי, המוקדם מביניהם.
2. מבנים אשר מסומנים להריסה בתוכנית זו ואשר לא נתנה בעניינם החלטות בנוגע להריסתם שלא במסגרת תכנית זו, יהרסו כתנאי למימוש הבינוי והפיתוח המוצעים בתכנית.
3. הריסת הגדר והמחסן שנתנו בהיתר בתחום הדרך המתוכננת בתא שטח 113 תדרש כתנאי

הריסות ופינויים**6.25**

לביצוע הדרך, וכי עד לביצועה ניתן יהיה להמשיך ולהשתמש בהם. ככל ויקודם תכנון לפולגון ממערב לתכנית זו המציע דרך חלופית לדרך זו יתאפשר ביטול הדרך המוצעת בתא שטח זה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה בתחום התכנית.	מימוש דרכי הגישה למבנים המבוקשים.
2	היתר בניה בתחום התכנית.	הכנת תכנית בינוי לתא השטח שבתחומו מבוקש ההיתר ותכנון השטחים הציבוריים המוצמדים לתא שטח זה כפי שמופיע בנספח המתחמים.
3	טופס איכלוס	1. מימוש השצפ"ים המוצמדים לכל תא שטח עפ"י המופיע בנספח המתחמים. 2. הסדרת פיתוח הדרך בין הכביש הקיים למבנה המוצע בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4	תנאי להיתר בניה מעל ל-50 יח"ד במצטבר מהיתרי הבניה שהוצאו מתוקף תכנית זו.	השלמת ביצוע פתרון ביוב.
5	עבודות בניה לאחר ביסוס ופיתוח.	הגשת דו"חות פיקוח עליון של מהנדס הביסוס והגיאולוג כאמור בסעיף 6.24 לעיל לאישור המחלקה לפיקוח על הבניה ומתן אישור בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-25 שנה.

בתום תקופה של 5 שנים מיום מתן התקוף לתוכנית, ייערך דיון במליאת הועדה המחוזית בו יוצגו ע"י מהנדס העיר, תכניות הבינוי וההיתרים שקודמו בתחום התכנית, לשם בחינת היקף מימושה ולשם בחינה האם נדרשים עדכונים לתוכנית.