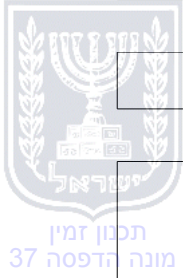


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0522540

מתחם כיסופים, שכונת רמות - אלון, ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במסגרת הפרויקט להתחדשות עירונית יוזם משרד השיכון שימוש בשטחים עירוניים לטובת שטחים ביעוד משולב למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. התכנית מציעה:

- קביעת יעוד תא שטח 01 ליעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.
  - קביעת יעוד תא שטח 02 ליעוד להוראות מיוחדות למסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
  - קביעת יעוד תא שטח 03 ליעוד להוראות מיוחדות לשימושים למסחר וזיקת הנאה.
  - קביעת יעוד תא שטח 04 ליעוד משולב למגורים ומסחר.
  - קביעת יעוד תא שטח 10 ליעוד שצ"פ. לשימוש ולרווחת תושבי השכונה.
  - קביעת יעוד תא שטח 21 ליעוד דרך מאושרת.
  - קביעת יעוד תא שטח 22 ליעוד דרך מאושרת.
- עירוב השימושים המפורטים הינו אנכי בין מפלסי הרחובות על פי המפורט:

1. מפלס רחוב הרא"ה נקבע כמפלס  $00.00 = 754.34$  בתכנית והוא מהווה כניסה לשני מבני המגורים, בניינים בני 14 קומות כל אחד, מעל מפלס הכניסה מהרחוב. בקומת הקרקע תתאפשר הורדה "Kiss & Ride" לקישור לתחנת רמות של הקו הכחול בציר רק"ל. כמו כן, יתאפשר חיבור רגלי למסוף האוטובוסים ולקניון רמות וגישה למפלסי תעסוקה בקומות 1 ו-1 ולמבנה ציבור בתא שטח 02. תא שטח 03 משמש כשטח לרווחת הציבור כולל דרישות בהתאם לייעודים מסביבו, וכן למעבר ציבורי הכולל מדרגות נעות.
2. מפלס רחוב כיסופים נקבע כמפלס  $-6.8 = 747.53$  והוא מהווה כניסה לחניון תת קרקעי ושימוש מסחרי מוגבל לשימוש באי מסוף האוטובוסים ותחנות ההורדה. כמו כן, במפלס זה מוצע גשר עילי לחיבור בין קניון רמות לבין הרק"ל ומפלס כיסופים.
3. מפלס שדרות גולדה מאיר נקבע כמפלס  $-13.05 = 741.29$ . מפלס זה הינו דרך עירונית ובו ממוקמת הרכבת הקלה. תתאפשר כניסה מכיוון דרום לחניון חנה וסע ולשימוש הדיירים. במפלס זה מוצעים שימושים מוגבלים בנוסף, מסחר ותעסוקה.
4. התכנית מציע 134 יח"ד.

הערה: למרות מפלסי הרחוב המפורטים להלן ייתכנו שינויים בהתאם לשיפועי הרחובות הקיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם כיסופים, שכונת רמות - אלון, ירושלים
1.1	מספר התכנית	101-0522540
1.2	שטח התכנית	8.903 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
218590	קואורדינאטה X
636150	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מעלות כיסופים	ירושלים

רמות

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
7, 10-11, 13, 15		חלק	לא מוסדר	30869
28		חלק	לא מוסדר	31328
7		חלק	לא מוסדר	31329

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/06/2013	5167	6605	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0092098. הוראות תכנית 101-0092098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0092098
02/12/1976	101	2274		שינוי	1861
03/06/1982	1873	2890	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2716. הוראות תכנית 2716 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2716
21/11/1991	843	3945		ללא שינוי	א /2716
02/06/2004	3027	5302		ללא שינוי	4820
31/08/2011	6262	6288		ללא שינוי	ב /4820
26/07/2010	4063	6112		ללא שינוי	מק/ 12401



**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				רננה-נילי חר"ג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רננה-נילי חר"ג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/08/2018	יורם אלישיב	11: 59 07/08/2018	תשריט מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	22/12/2021	רננה נילי חר"ג	10: 57 22/12/2021	נספח מס' 1 - נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500		16/11/2021	גד נובק	12: 43 22/11/2021	נספח מס' 2 - תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	17/11/2021	ענת שדה	08: 37 23/11/2021	נספח מס' 3 - נספח נוף	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	08/08/2018	רקפת הדר גבאי	09: 49 18/02/2019	נספח מס' 4 - סקר עצים	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		34	22/11/2021	יוסף סוקר	13: 57 22/11/2021	דו"ח לבחינת פוטנציאל הגברת רוחות הרקע והפרעה ל תנאי נוחות אדם באמצעות מודל - CFD	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		29	22/11/2021	יוסף סוקר	13: 29 22/11/2021	דו"ח לבחינת פוטנציאל ההצללה והסתרת קרינת השמש הישירה	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		21	22/11/2021	יוסף סוקר	13: 48 22/11/2021	דו"ח לבחינת פוטנציאל הרעש הסביבתי ממקורות: תנועת רכב, מסוף אוטובוסים, רכבת קלה ו- עירוב שימושי קרקע	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		26	22/11/2021	יוסף סוקר	13: 41 22/11/2021	דו"ח לבחינת פוטנציאל זהום האוויר ממקורות: תנועת רכב, מסוף אוטובוסים, אוורור חניון תת קרקעי	לא

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

**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	(1)		02-6291141	02-6291168	eylonb@mmi.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הלל 23.

**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	(1)		02-6291141	02-6291168	eylonb@mmi.gov.il

(1) כתובת: הלל 23.

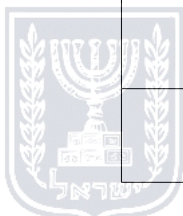
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297598	02-6295770	

(1) כתובת: ככר ספרא 1.

**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	רננה-נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי (1)	6	02-5619791	02-6259797	office@arcticarc.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
ניהול הפרויקט	מהנדס	אלונה ליפשיץ	37284	אלונה ליפשיץ אדריכלים	ירושלים	הלל	2	02-6256211	02-6257211	alonalif@013.net
מהנדס דרכים ותנועה	מהנדס	גד נובק	35153	גד נובק הנדסה אזרחית	בית חשמונאי	(2)		02-6566323	02-6533652	novak-gd@zahav.net.il
יעוץ פרוגרמה	יעוץ	אירית צירניאבסקי		צירניאבסקי שמאות מקרקעין	ירושלים	משעול מורן	16	02-5865820	02-5862474	cheririt@gmail.com
אדריכל נוף	יעוץ נופי	ענת שדה	82305	שדה ועיר אדריכלות נוף	מסילת ציון	הר יעלה	2116	02-9900188	02-9900193	michal@si-landscape.co.il
אגרונום	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי		רקפת הדר גבאי	צור הדסה	(3)		02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
ד"ר	יעוץ סביבתי	יוסף סוקר		תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ירושלים	יפו	210	02-5002255	02-5379220	yosisoker1@topcons.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4635.

(2) כתובת: יונתן 24.

(3) כתובת: שורק 34 צור הדסה.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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**

בנייה לאורך ציר רק"ל בשדרות גולדה מאיר, רמות אלון בהתאם להנחיות בינוי לאורך ציר רק"ל. בניית 2 בנייני מגורים ומבנה ציבור, בשילוב פונקציות של מסחר, תעסוקה, מסוף אוטובוסים, חנייה תת קרקעית לטובת חניון חנה וסע כולל שצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

1. שינוי יעוד מדרך מאושרת ליעודים הבאים: א. ליעוד משולב מגורים ומסחר ב. ליעוד מסחר ותעסוקה ג. ליעוד משולב מגורים מסחר ותעסוקה ד. יעוד משולב מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ה. יעוד שצ"פ.
2. קביעת הנחיות מיוחדות.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
5. קביעת הוראות לבינוי עבור תאי שטח 01,02,03,04 הכוללים את השימושים הבאים:
  - בתא שטח 01 בניין מגורים בן 14 קומות מעל מפלס הרא"ה כאשר 5 קומות (חלקיות) מעל מפלס הרא"ה בבניין זה ביעוד תעסוקה ומעליהן 9 קומות ביעוד מגורים, קומת תעסוקה במפלס שבין הרא"ה לכיסופים, כמפורט בנספח בינוי.
  - תא שטח 02 מבנה ציבור בן 6 קומות, קומה 6 בנסיגה. מבנה הציבור מתפרש ב 5 קומות מעל מפלס הרא"ה וקומה אחת מתחת למפלס הרא"ה כאשר במפלס כיסופים ייעוד מסחר בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
  - תא שטח 03 שטח לרווחת הציבור כולל דרישות בהתאם ליעודים מסביבו וכן מעבר ציבורי להולכי רגל המקשר למסוף האוטובוסים ממפלס הרא"ה למפלס רחוב כיסופים הכולל גשר עילי להולכי רגל לחיבור לקניון רמות ולתחנת רמות של הרק"ל.
  - כמו כן, ייעוד מסחר במפלס רחוב כיסופים כמפורט בנספח הבינוי.
  - תא שטח 04 בניין מגורים בן 14 קומות מעל מפלס הרא"ה ומסחר חלקי במפלס כיסופים כמפורט בנספח הבינוי.
6. קביעת קווי בנין חדשים.
7. קביעת בינוי ל- 134 יח"ד.
8. קביעת שימושים עבור מגורים, תעסוקה, מסחר, שימושי חינוך, תרבות וקהילה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
11. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
12. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/העתקה/שימור.
13. קביעת הוראות לפקיעת תוקף התכנית.
14. קביעת הוראות להפקעה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מאושרת	22, 21
מגורים ומסחר	4
מגורים מסחר ותעסוקה	1
מסחר ותעסוקה	3
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	22, 21
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	4
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	3
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	21
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	21
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	1
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	3
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	דרך מאושרת	21
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	21
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	22, 21
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	10
להריסה	דרך מאושרת	21
להריסה	מגורים ומסחר	4
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מסחר ותעסוקה	3
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	22, 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	4
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ותעסוקה	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	10

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,906.88	100
סה"כ	8,906.88	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,630.57	40.76
מגורים ומסחר	974.64	10.94
מגורים מסחר ותעסוקה	852.38	9.57
מסחר ותעסוקה	741.53	8.33
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,208.85	13.57
שטח ציבורי פתוח	1,498.9	16.83
סה"כ	8,906.88	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	שטחים פתוחים ציבוריים, גינות ציבוריות, מגרשי/מתקני משחקים, שבילים להולכי רגל, מדרגות, פיתוח שבילי אופניים, ריהוט רחוב וכיוצא"ב, שמירה על ערכי טבע קיימים כגון: מדרגות, מסלעות ומעבר תשתיות וכן מתקני מחזור.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקצאת מקום למתקני מחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה וכדומה, הכל ע"פ הנחיות האגף לתברואה.</li> <li>2. יותרו התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים, טלפון, מים, ביוב וניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב.</li> <li>3. תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים.</li> <li>4. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן ובקירות התמך.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קירות - אופי קירות הפיתוח יהיה בהתאם לקיים בסביבה משום שהפריקט מקודם בשכונה קיימת. כל הקירות התומכים והבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים השכנים.</li> <li>2. מעקות - על גבי הקירות התומכים תבנה גדר/סבכה לפי ת"י או באישור מהנדס העיר.</li> <li>3. גובה מירבי של קירות - גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות, לשטחים ציבוריים ובין המגרשים, כולל גדר סבכה הבנויה מעליהם לא יעלה על 3 מ'. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר קירות גבוהים יותר אם שוכנעה שהפתרון הארכיטקטוני מצדיק זאת.</li> <li>4. סקר עצים - באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיקוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"פ המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</li> <li>5. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: מדרגות, שבילים ורחובות יהיה אחיד וע"פ תכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר/רשות מתאימה, ע"פ הפרטים המנחים.</li> <li>6. תכנון הצמחייה יתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית/ארץ ישראלית.</li> <li>7. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים לגילאים שונים.</li> <li>8. בנוסף השטח יכלול שבילים ומעברים להולכי רגל, גינות ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, אזורים משחק, פינות ישיבה וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.</li> <li>9. תחול חובת הצללה מעל מתקני המשחק.</li> </ol>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>שלבי ביצוע - פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם התקדמות וביצוע עבודות הפיתוח במתחמי המגורים ולפי שיווק מגרשי המגורים. למרות האמור לעיל בסמכות מהנדס העיר לשנות את שלביות הביצוע.</p>

<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.1</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2.1</b></p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.2.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.1</b></p>
<p>1. מגורים 2. מסחר 3. תעסוקה 4. חניה</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בייעוד זה הינו בניין מגורים בן 14 קומות בשילוב ייעוד תעסוקה המתפשר ל 5 קומות מעל מפלס רחוב הרא"ה וקומה 1 מתחת למפלס רחוב הרא"ה. בנוסף מוצע מסחר מוגבל במפלס שדרות גולדה מאיר. במגרש קיימת מעלית המחברת בין רחוב כיסופים, שדרות גולדה מאיר וחניון חנה וסע המוצעת בתכנית.</p> <p>1. נספח הבינוי הינו מנחה, למעט מספר קומות וגובה המבנים המרבי.</p> <p>2. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המרבי של המבנים המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>3. מפלס הכניסה לבניין יהיה בהתאמה למפלסי הרחוב.</p> <p>4. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט אחר בחזיתות הראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים לרחוב בלבד. למעט גמלי המים אשר ימוקמו בדופן הרמפות.</p> <p>5. יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בבנייני המגורים.</p> <p>6. הוראות ביחס למרפסות:</p> <p>א. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ב. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא (במרפסות הגג והזיז).</p> <p>ג. שטח מרפסת ליחיד לא יקטן מ-12 מ"ר.</p> <p>ד. בחזית הצמודה למבנה הציבור תיאסר הקמת מרפסות זיז מעל מרפסת הגג במפלס +23.50 בתא שטח 02.</p> <p>7. בחזית צפון-מערבית הפונה למבנה הציבור בקומה 6 גג מבנה הציבור הממוקם בצמידות לדירת המגורים ישמש כגג למתקנים טכניים בלבד תוך הפרדה ברורה לדירת המגורים בתא שטח 01. באם יבוא צורך לתוספת שטחי חצרות במבנה הציבור חלק מגג זה יוקדש לשימוש זה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ב</p> <p>1. תותר בניית מבני מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר (עיקרי+מ.מ.ד).</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 134 יחידות. מס' יחידות הדיור המירבי יהא כמפורט בטבלה שבסעיף מס' 5 להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>3. מערך תנועת הולכי רגל באזור התעסוקה יהיה בפיר עצמאי לקומות התעסוקה בהפרדה מפיר מעליות ומדרגות של מבנה המגורים.</p> <p>4. המעלית המופיעה במפלס גולדה מאיר תשמש את באי חניון "חנה וסע", עובדי תעסוקה, משתמשי תחבורה ציבורית ממסוף האוטובוסים ונוסעי רק"ל. מעלית זו הינה בין מפלס 1- מעל רחוב כיסופים ובין כלל קומות החניון הציבורי כמפורט בנספח הבינוי.</p>	

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>5. יש לוודא גובה נטו מיני 5.0 מטר למעבר חופשי לתנועת כלי רכב מתחת לבליטה במפלס מעל רחוב כיסופים בהתאם למפורט בנספח התנועה והמופיע בנספח הבינוי.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים, מתקנים הנדרשים למיזוג אויר וכדומה תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.</p> <p>3. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירות הצמודות. להלן: מרפסות גג.</p> <p>4. לא תותר בנייה על הגג למעט חדר יציאה לגג.</p>
4.4	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>1. מבנים ומוסדות ציבור עבור שימושי חינוך, תרבות וקהילה</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. תעסוקה</p> <p>4. חנייה</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. פתרונות הפיתוח במבנה הציבור יכללו את כל עבודות התימוך הנדרשות למניעת פגיעה בכביש ו/או בקיר התומך את כביש הגישה למבנה.</p> <p>2. יותר מעבר קווי תשתיות בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבולות המגרש.</p> <p>3. הבינוי ייעשה בהתאם להנחיות אגף למבנה ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. יש לוודא נסיגה מקו מדרכה/כביש בהתאם למפורט בנספח התנועה והמופיע בנספח הבינוי על מנת להשאיר גובה נטו מיני 5.0 מטר למעבר חופשי לתנועת כלי רכב.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית. פתרון לחזית הגג יכלול את כל המתקנים הטכניים המתוכננים בשטחו, וייעשה בתאום ובאישור מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>2. תותר שימוש בגגות מבנה הציבור לחצרות מבנה הציבור במידת הצורך.</p>
ג	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. התכנית מעגנת הנחיות המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים להפרשת שטח ציבורי בנוי בהיקף כולל של כ-3246 מ"ר עבור שימושי חינוך, תרבות וקהילה.</p> <p>2. יש לאפשר כניסה נפרדת למגורים ולשטחים למבני ציבור.</p> <p>3. לשימושים שייקבעו בהיתר הבנייה למבנים ולמוסדות הציבור יצורפו חצרות בהתאם לתקן ובכפוף להנחיות המחלקה למדיניות תכנון והאגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. השימוש לצורכי ציבור בשטחים הציבוריים הבנויים יקבעו לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>2. השטחים הציבוריים המוצעים כהפרשה מבונה לצורכי ציבור יתואמו לעת היתר הבנייה עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>3. תיקבע שלביות ביצוע למבני הציבור אשר תבטיח את השלמת השטחים הציבוריים המבונים מרמת מעטפת המבנה ועד השטחים הפתוחים התכנית, ובכלל זאת הגינות המוצעות על גגות מבני הציבור והשטחים בזיקת הנאה.</p> <p>4. תובטח השלמת רצף המעברים להולכי רגל הכלולים בתכנית.</p> <p>5. השימושים הציבוריים יקבעו לצורכי חינוך, תרבות וקהילה.</p> <p>6. בקשה לקבלת היתר בנייה למבנה ציבור תלווה בתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי תפרט בין היתר: מיקום המבנים, גבהם, צורתם, מיקום החניה שעל פי התקן בתחום התכנית, גישה לנכים על פי החוק, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים ופרטי פיתוח.</p>	
מסחר ותעסוקה	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>1. מסחר 2. תעסוקה 3. חנייה</p>	
	4.5.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p>	א
<p>1. יתאפשר מעבר ציבורי להולכי רגל הכולל מדרגות נעות להנגשת מעבר הולכי רגל בין רחוב הרא"ה למסוף אוטובוסים במפלס רחוב כיסופים, לתחנת רק"ל וקניון רמות באמצעות מעבר גשר עילי להולכי רגל.</p> <p>2. יש לוודא נסיגה מקו מדרכה/כביש בהתאם למפורט בנספח התנועה והמופיע בנספח הבינוי על מנת להשאיר גובה נטו מיני 5.0 מטר למעבר חופשי לתנועת כלי רכב.</p> <p>3. לא יותרו שימושים למבני ציבור או שימוש נלווה להם ביעוד 'מסחר ותעסוקה' בתא שטח 03 שנמצא בטווח מרחקי הבטיחות מתחנת תדלוק כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 18/4 על שינויה.</p>	
מגורים ומסחר	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מסחר 3. חניה</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>	א
<p>כללי: הבינוי המוצע בייעוד זה הינו בניין מורים בן 14 קומות מעל מפלס רחוב הרא"ה ומסחר חלקי במפלס רחוב כיסופים. מפלס רחוב הרא"ה ייחשב כחזית ראשית.</p> <p>1. נספח הבינוי הינו מנחה, למעט קווי הבניין, מספר קומות וגובה המבנים המירבי.</p> <p>2. נקבע מפלס כניסה אחיד 0.00 לכלל תאי השטח וכל התייחסות הינה מעל או מתחת מפלס 04.754.34. הכל בהתאם לשיפוע הקיים ברחוב.</p> <p>3. מפלס הכניסה לבניין בתא שטח 04 יהא כמפורט בנספח בינוי בהתייחס לגובה רחוב הרא"ה.</p> <p>3. יותר שינוי של עד +1/- מ' מגובה המירבי של המבנים המצויינים בנספח הבינוי.</p> <p>4. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט אחר בחזיתות הראשיות. יש למקם אלמנטים אלה בקירות ניצבים באחת הכניסות לבניין.</p> <p>5. יוקצו שטחים לחדרי עגלות ואופניים בבנייני המגורים.</p> <p>6. הוראות ביחס למרפסות:</p> <p>א. כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

4.6	מגורים ומסחר
	<p>ב. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא (במרפסות הגג והזיז).</p> <p>ג. שטח מרפסת ליחיד לא יקטן מ-12 מ"ר.</p> <p>ד. האזור המסומן ברדיוס אדום מקווקוו הינו אזור אשר חלות עליו מגבלות בניה לקרבה לתחנת דלק, הכל בהתאם להוראות וההנחיות המופיעות בתמ"א 18 סעיף 4. אין לחרוג מהגבולות המסומנות בתכנית זו לטובת מרפסות זיז.</p> <p>ה. המרפסות הינן מרפסות סוכה אשר ייבנו כחלק ממסתור מרחבי עיצובי כמופיע בנספח הבינוי.</p> <p>ו. תתאפשר חריגה של מרפסות הסוכה מעבר לקווי הבניין כמופיע בנספח הבינוי במרחק מרבי של 1.50 מ'.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר בניית מבני מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. 20% מיחידות הדיור בכל בניין יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר (עיקרי+מ.מ.ד).</p> <p>3. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית לא יעלה על 134 יח"ד. מס' יחידות הדיור המירבי יהא כמפורט בטבלה שבסעיף מס' 5 להלן, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>4. בקומת כניסה לבניין במפלס 753.34 יש לוודא נסיגה מקו מדרכה/כביש בהתאם למפורט בנספח התנועה והמופיע בנספח הבינוי על מנת לוודא גובה נטו מיני 5.0 מטר למעבר חופשי לתנועת כלי רכב.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים, מתקנים הנדרשים למיזוג אויר וכדומה תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בכל גגות המבנים.</p> <p>3. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירות הצמודות. להלן: מרפסות גג.</p> <p>4. לא תותר בנייה על הגג, למעט חדר יציאה לגג.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)		14 (2)	52.3 (1)	70	0	0	882	8406	852	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5 (4)			161	662	210	1201	852	1	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	2	0		0	476	354	0	0	852	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5	24.45 (7)		60	398 (6)	240	2548 (5)	1209	2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (8)					520			1209	2	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	0		0		255	0	0	1209	2	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1					240			742	3	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	0			119	88	0	0	742	3	מסחר	מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	(3)		14 (10)	48.2 (9)	64	0	0	812	5439	975	4	מגורים	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	1	0		0	248 (11)	123	0	0	975	4	מסחר	מגורים ומסחר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
									1500	10	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
									2896.91	21	דרך מאושרת	דרך מאושרת
									519	22	דרך מאושרת	דרך מאושרת
(3)	(3)	(3)	(3)	(12)						1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
										2	חניון	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
										3	חניון	מסחר ותעסוקה
										4	חניון	מגורים ומסחר

**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:**

חניון תת קרקעי בסך שטחים של 23,845 מ"ר הכולל חניון חנה וסע, חניון למגורים בתאי שטח 01 ו 04 וכן את החניה הנדרשת למגרש 10, מגרש שכן, חניון לתעסוקה, מסחר ומבנה ציבור. הכל בהתאם לנספח התנועה, נספח מס' 2.

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

- (1) גובה מירבי בין קומה לקומה יהא 3.2 מטר גובה.
- (2) מספר קומות מירבי יהיו 14 כאשר 5 קומות חלקיות ממפלס הכניסה הקובעת לבניין בייעוד תעסוקה. כניסה נפרדת למגורים תתוכנן באופן הקובע הפרדה מוחלטת בין המגורים לתעסוקה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) גובה קומה מרצפה לרצפה יהא 4.5 מ' גובה מקסי..
- (5) שטח מבני הציבור ו/או חצרותיו לא נמנה בסך זכויות הבניה המותרות בתאי שטח 1,2,3,4. מיקומם וגודלם של שטחי החצרות שיידרשו ייקבעו לעת מתן היתר בניה.
- (6) שטח מבני הציבור ו/או חצרותיו לא נמנה בסך זכויות הבניה המותרות בתאי שטח 1,2,3,4..

(7) גובה זה לא כולל את גובה מעקה הגג. גובה המעקה יהא בהתאם להנחיות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה..

(8) תינתן אפשרות לבניית גלריה פנימית כשטח שירות לאחסנה. (בשל שיפוע דרך גולדה ישתנה גובה הפנים).

(9) גובה קומה מרצפה לרצפה יהא גובה מירבי של 3.2 מטר גובה.

(10) מספר קומות מירבי הינו 14 כאשר קומת הכניסה הינה ממפלס 1.00-.

(11) שטח השירות מחושב לשלוש קומות(מעליות ומעברים).

(12) מספר מקומות החניה, שטחי החניה בתת הקרקע ומספר הקומות התת קרקעיות יקבעו על פי תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. מספר מקומות החניה לא יעלה על המספר בתקן התקף..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37






תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p>	<p>1. מפלס ה 0.00 המחושב ברחוב הרא"ה הינו המחייב. תותר סטייה של עד 1.0 מ' מגובה זה כמפורט בנספח הבינוי, נספח מס. 1 להלן. 2. קו הבניין במפלס שמעל כניסה קובעת ובמפלס מתחת כניסה קובעת כמסומן בתשריט מצב מוצע. 3. מבואה וגינה בבניין המגורים : א. תתוכנן מבואה משותפת לכל בניין מגורים בשטח שלא יפחת מ- 40.0 מ"ר. ב. תתוכנן מבואה משותפת לבניין המגורים תוך הפרדה מגני הילדים וממעון יום המשולבים בבניין במפלס הכניסה. ג. מרפסות ומרפסות גן יהיו בתכנון המוצע לאחר השלמת ומילוי התנאים לפונקציה הציבורית שתתוכנן בחלקה. 4. מבואה במבנה הציבור : א. תתוכנן גישה למבני הציבור בהפרדה במבנה המגורים.</p>
<p><b>6.2</b></p> <p><b>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b></p>	<p>בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית.</p>
<p><b>6.3</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p>	<p>1. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות בנייני המגורים למעט צמ"ג מפח מגולבן וצבוע. 2. מתקנים כגון מצננים, מזגנים למיניהם, מסתורי כביסה וכדומה יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. יש לוודא כי המסתורים לסוגיהם לא יפגעו בפעולתם התקינה של המתקנים. תיאסר התקנת מזגני חלון. 3. לכל יח"ד תוצג בבקשה להיתר הבנייה נישה לתליית כביסה מאחורי מסתור המשולב בחזית בניין המגורים. אורך חבלי תליית הכביסה לא יקטן מ- 1.6 מ"א. המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים כגון: אבן, בטון, GRC או רפפות אלומיניום. לא יותר שימוש בחומרים כדוגמת אבסבסט או פי.וי.סי. לצורך התקנת המסתור. 4. חלון ההדף בממ"ד ייבמה כחלון נגרר לתוך כיס, עפ"י הוראות הרשות המוסמכת התקפות בזמן מתן ההיתר. 5. לא יבוצע שילוט ע"ג קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980. 6. מיקומה וצורתה של אנטנה מרכזית וכן צלחת תקשורת המיועדת להקמה בשטח התכנית ייקבע בעת מתן היתר הבנייה. 7. גגות עליונים במבנים ישמשו כשטחים למתקנים טכניים ויטופלו בצורה הבאה: אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר בבניין המגורים. הגישה אל הגג תהיה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהיה חופשית לכל דיירי הבניין. 8. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין למעט באזורים המצוינים כאזורים מסחריים ובשטח המיועד ליעוד ציבורי. יש לדאוג למיקום מוסתר ובטיחותי של המתקנים. 9. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך חדר המדרגות ותאפשר נעילה במידת הצורך. 10. לא תותר חדירה של אלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או אדריכליים לתחום רצועת המסילה של תכנית הרכבת הקלה להלן: הקו הכחול 101-0178129. 11. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור ומעין בעלי יח"ד הסמוכות או הגבוהות בבניינים סמוכים.</p>



אדריכלות	6.3
<p>11. האזור הטכניים ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה וייבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר שימוש בחומרים כדגומת אסבסט, פי.וי. סי לצורך המסתור.</p> <p>12. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. לא תותר כל הצבת אלמנט בולט כדגומת מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג גלויים.</p> <p>13. מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה אל הקירות הניצבים לחזית.</p> <p>14. הקירות החיצוניים והעמודים של הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד תלטיש או מוסמסם בנויה בשורות אופקיות. כיחול המישקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. יותר שילוב של עיבודי אבן בחזיתות הבניינים.</p> <p>15. אבני הכרוב (קופינג) של המרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותת באובי של 5 ס"מ לפחות.</p> <p>16. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכדומה להבטחת המבט הפנוי בהם כבחזית חמישית של הבניין.</p> <p>17. כל הנחיות הבינוי והרישוי יהיו בהתאם להנחיות של בנייה חדשה עד 10 קומות <a href="https://ww.w.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Documents/RegionalGuidelines-2.pdf">https://ww.w.jerusalem.muni.il/Residents/PlanningandBuilding/BuildingLicenses/Documents/RegionalGuidelines-2.pdf</a> ובהתאם להנחיות מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.4
<p>1. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש יתוכננו באופן מותאם למפלס הרחוב המצרני והסביבה בכלל. אופקי קירות הפיתוח יהיו בהתאם לקיים הסביבה ובאופן שיאפשר חיבור אליו הכל בשל היות הבינוי בתוך מרקם שכונתי קיים. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית בעיבוד זהה לקירות המגרשים השכנים. במידה ואין מגרשים סמוכים, או ישנם כמה סוגים של ציפוי אבן - האבן תהיה בעיבוד טובזה. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותת בעובי של 8 ס"מ. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת.</p> <p>2. מעקות: על גבי קירות תומכים תיבנה גדר סבכה לפי ת"י ובאישור מהנדס העיר, או מעקה בנוי כהמשך לקיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים או משותפים.</p> <p>3. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום מהנדס העיר לעת מתן היתר הבנייה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה הקיר התומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/חורשה לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו לעיל, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין שני קירות לא יפחת מ- 1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.</p> <p>4. רחבת כניסה משותפת למגורים: יש לבצע רחבת כניסה משותפת כולל ערוגות גינון. ערוגות הגינון יהיו במפלס המדרכה עד כמה שניתן כדי לשוות חזית מגוננת כלפי הרחוב. בכל מגרש יינטעו לפחות שני עצים בוגרים. לשם כך תתוכנן הבנייה באופן שיאפשר עומק אדמת גן הנדרש לנטיעת עצים אלה.</p> <p>במידה ויש חובת פיצוי נופי בסקר העצים המצורף, יש לשתול עצים חדשים בהתאם להנחיות הסקר.</p> <p>5. מפלס כניסה קובעת: לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הגישה.</p>	

6.4	בינוי ו/או פיתוח
<p>תכנון זמין הדפסה 37</p> 	<p>6. תשתית: כל ארונות החשמל ומוני התשתיות בחצר כדוגמת: חשמל, מים ותקשורת יוצבו בגומחות בניו, מצופות אבן בחזית, משולבות בקירות הפיתוח כולל התקנת דלתות מסגרות מתאימות ויתוכננו בתיאום עם הרשויות. לא תותר חריגה של אלמנטים אלה לתוך המדרכה במרחב הציבורי. מתקני סולר, צוברי גז וכדומה יוצבו בתחום המגרש במקום תקני ולא יהיו גלויים לעין.</p> <p>7. אשפה: שיטת פינוי האשפה תהיה באמצעות מיכלי אשפה בנפח 1,000 ליטר אשר ימוקמו בתוך חדרי אשפה עבור בניין המגורים, מסחר ומבני הציבור בנפרד.</p> <p>8. סקר עצים: באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים, נספח העצים המלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך. יש להבטיח שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"י המפרט, הוצאת רישיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</p> <p>9. ניקוז: ניתן לנקז חצרות פרטיות לכיוון שטחים פתוחים ציבוריים אך יש להסדיר זאת בצורה מתוכננת ובתיאום מתכנן השצ"פ.</p> <p>10. מעבר תשתיות: חיבורי מים, טלפון, חשמל, טל"כ, דלק, גז וכיוצא"ב. מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים, יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטח הפרטי למגורים כן מעבר של מערכות תשתיות ציבוריות, משטחים ציבוריים דרך מגרשים פרטיים למגורים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר, בכל מקום בו נדרש הדבר.</p> <p>יותר מעבר בתחום המגרשים אך הוא מותנה באישור מהנדס העיר ובתיאום התכנון בין המגרשים. תותר זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את מעבר התשתיות במקום המדויק בבקשה להיתר הבנייה ובהתאם לקובץ ההנחיות לבנייה חדשה עד 10 קומות וקובץ התקנות של מהנדס העיר.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p> 	<p>6.5 <b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. כריתת עצים והעתקתם תבוצע רק לאחר קבלת רישיונות עקירה/ העתקה מפקיד היערות העירוני.</p> <p>ב. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו.</p> <p>ג. בעת חפירות, חישוף קרקע או כל עבודת בנייה אחרת אין לחפור ליד שורשי עצים, אין לגרום לקריעה שלהם בשום אמצעי. קריעת שורשים או כל פגיעה בהם תיחשב השחתת עץ/ כריתה והינה מעשה פלילי על פי חוק.</p> <p>ד. גיזומים, עיצוב עצים, חיתוך שורשים, סניטציה וכל עבודה לכשהיא בעץ לשימור תבוצע על ידי אגף גנים או בפיקוח מפקח מאושר על ידי אגף גנים מטעם הנהלת הפרויקט.</p> <p>ה. יש להתקין הגנה זמנית סביב העצים המוגדרים לשימור במשך כל זמן העבודה בהתאם למפרט שימור להלן, לפני תחילת העבודות בפועל.</p> <p>ו. כריתת עץ ללא רישיון עקירה, חיגורו, פגיעה בשורשיו או נופו והעתקת עץ ללא רישיון העתקה הן עבירות פליליות והאחריות תחול על הקבלן או מי מטעמו.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 37</p> 	<p>6.6 <b>חניה</b></p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית כמצוין בהתאם להנחיות נספח מספר 2, וימוקמו בתאי שטח 1,2,3,4 כמפורט.</p> <p>ב. מיקום הכניסה והיציאה מהחנייה יהא כמצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה.</p> <p>ג. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ד. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה הנדרש לעת הוצאת היתר בנייה.</p>

6.6	חניה
	<p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה בחניון, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ו. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 3 בכפוף לתקנון החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.</p> <p>ז. מקומות החניה הנדרשים בשטח התכנית יבוצעו בהינף אחד בלבד.</p> <p>ח. תובטח כניסה נפרדת ותפעול נפרד לחניון "חנה וסע" בתכנית.</p> <p>ט. יתוכננו 200 חניות מינימום לטובת חניות "חנה וסע" בהתאם לחו"ד תכנית אב לתחבורה.</p> <p>י. מספר מקומות החנייה בחניון "חנה וסע" לא יעלה על 500 מקומות סה"כ.</p> <p>יא. יוקצו חניות עבור מבנה המגורים הסמוך מדרום לתכנית בהתאם למספר יח"ד הקיים בו, מקום חניה אחד לכל יח"ד.</p> <p>יב. תתאפשר הקמת רמפת חניה בתחום תא שטח 21.</p> <p>יג. יוקצו חניות עבור מבנה המגורים הסמוך מדרום לתכנית בהתאם למס' יח"ד הקיימות בו. יוקצה מקום חנייה אחד לכל יח"ד קיימת.</p> <p>טו. תנאי להפקדת התכנית להתנגדויות יהא תיאום ואישור התכנית עם צוות תכנית אב לירושלים.</p>



6.7	איכות הסביבה
	<p>1. בשטח התכנית יתוכננו אזורי השהייה והשקטה לניקוז נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>2. בתחומי המגרשים המיועדים לבנייה יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקי נחל).</p> <p>3. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור המגרש למערכת הביוב הקיימת.</p> <p>4. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את תא השטח המתוכנן כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעו מהנדס, תכנית העתקה לקווי הביוב ו/או בניית קו זמין עד להשלמת העבודה. היזם יבצע את תכנית ההטיה של קו הביוב על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התכנית תיתן מענה לחיבור של כל המבנים המתוכננים לרשת הביוב.</p> <p>5. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית.</p> <p>6. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס 0.00 שלהן.</p> <p>7. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשות פרטית ובפיקוח מחלקת הביוב והניקוז ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין.</p> <p>8. חל איסור מוחלט של חיבור המרזבים (צמ"ג) של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>9. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p>



6.8	איכות הסביבה
	<p>1. הפתרונות האקוסטיים שייבחנו במסגרת הבחינה האקוסטית יכללו גם פתרונות אדריכליים בחזיתות הפונות לכבישים, כגון מרפסות שקועות, פאנלים בולעים בתקרת המרפסות, כניסות צד למרפסות וכדומה.</p>

איכות הסביבה	6.8
<p>2. יינתנו פתרונות מיגון במעטפת המבנה בהתאם להנחיות המקובלות ובתיאום המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. יש להימנע ככל הניתן מלמקם שימושים רגישים בחזיתות הפונות לכבישים ממזרח ומערב. במיוחד נכון הדבר לגבי מוסדות חינוך - רצוי לתכנן בחזיתות אלה מסדרונות שימשו כמחסום אקוסטי ולהימנע מלמקם את כיתות הלימוד בחזיתות.</p> <p>4. השימושים במסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>5. תנאי עבור שימושי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכדומה. כמו כן ייקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>6. ייקבע בהוראות התכנית כי מערכות האוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>7. ייקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תכלול אלמנטים של בנייה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>8. ייקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

איכות הסביבה	6.9
<p>מניעת מטרדי רעש :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה למבני המגורים ולמבני הציבור יהיה הגשת נספח אקוסטי ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, שיפרט את אמצעי המיגון האקוסטי הדירתי שיבוצעו בפתחי המבנים בכדי להבטיח כי מפלסי הרעש בשעת שיא התנועה בתוך חללי המגורים ומבני הציבור (חלונות סגורים) לא תעלה על <math>40\text{db(A) Leq}</math>.</p> <p>2. כדי להפריד בין הכניסות לשטחי המסחר והתעסוקה הכניסות לקומות המגורים ומבני הציבור, ולהבטיח כי במבנים עם שימושי קרקע רגישים - תהיה כניסה נפרדת.</p> <p>3. מתקני המערכות המכניות של שטחי המסחר ימוקמו באופן שיבטיח - מניעת מפגעי רעש לעבר שימושי הקרקע הרגישים ועמידה בתקנון למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן 1990.</p> <p>4. יובטח כי פירי האוורור של שטחי המסחר והתעסוקה בקומות הקרקע יפלטו מעל גג המבנים. יש להבטיח כי תכנון המבנים בהם יבנו שימושי קרקע מעורבים, יבטיח פירי תשתיות אנכיים לחיבור בין קומות הקרקע המסחרית למפלס הגג, בכדי לאפשר העברת תשתיות כגון: ארובות מנדפים ופליטה וכו'.</p> <p>5. יש להבטיח כי תכנון המבנים בהם יבנו שימושי קרקע מעורבים, יובטחו אמצעי אצירה לאשפה ופסולת נפרדים, לשירותי שימושי הקרקע השונים.</p> <p>6. יש להבטיח כי תכנון המבנים בהם יבנו שימושי קרקע מעורבים, יבטיח פירי תשתיות אנכיים לחיבור בין קומת הקרקע המסחרית למפלס הגג, בכדי לאפשר העברת תשתיות כגון ארובות מנדפים ופליטה וכו'.</p> <p>7. קומות חנייה נפרדות / חניונים נפרדים לשימושי הקרקע השונים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה לשטחי המסחר והתעסוקה יהיה הגשת נספח סביבתי ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לבחינת פוטנציאל ההשפעות שבים ייעודי הקרקע למסחר ותעסוקה עם</p>	



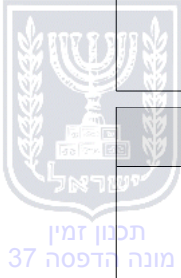
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>למגורים ולמבני הציבור, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת בחינה מפורטת לנושא הגברת הרוחות, אשר תציע שילוב אמצעים לצמצום הגברת הרוח בהתאם לממצאי חו"ד "בחינת פוטנציאל הגברת רוח והפרעה לתנאי נוחות אדם", המצורפת כהנחיה לתכנית זו.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטח השצ"פ. חדרי שנאים ימוקמו במפלס תת הקרקע במלואם וישולבו במבנים המוצעים. ב. במידה ותידרש הקמת תחנת שנאים בתחום התכנית, היא תמוקם במפלס תת קרקעי בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמם.</p>	
<p><b>ביוב וניקוז</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. עם הגשת בקשה להיתר היזם יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק. 2. היזם ימנה מהנדס מטעמו שיכין נספח ביוב לתכנית שבנדון. נספח הביוב ייתן מענה לחיבור לכל המגרשים למערכת הביוב הקיימת. 3. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים שחוצים את גבולות התכנית המתוכננת כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת תכנית הפיתוח, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יגיש לאישור המחלקה באמצעות מהנדס, תכנית העתקה לקו הנ"ל ו/או בניית קו זמני עד לתום העבודה. היזם יבצע את הטיית הקווים על חשבונו בפיקוח מחלקת הביוב והניקוז. התכנית תיתן מענה לחיבור כל המבנים והפונקציות המתוכננות לרשת הביוב והניקוז. 4. היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יתקן על חשבונו את כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התכנית. 5. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהן. 6. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו באישור מדור רשת פרטית ובפיקוח של מחלקת הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין. 7. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבים (צמ"ג) של ניקוז הגגות לרשת הביוב. 8. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קוי הביוב ו/או הניקוז.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן: א. ביצוע שטחים מגוננים בכל מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור במירב האפשרי, בין היתר תוך כדי הכוונת נגר עליהם. (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים). ב. הוספת מתקני השהייה וגירת מי נגר, בכפוף להגשת דו"ח הידרולוגי כתנאי למתן היתר בניה. ג. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.</p>	

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>ד. ניתן לפתח גגות ירודים תוך פיתוח נגישות לגג ואמצעי בטיחות לכלל המשתמשים.</p>	
<p><b>סטייה ניכרת</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי (נספח מס' 1) הינם מחייבים. צמצום המרחק שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע, קווי הבניין ומס' הקומות מחייבים. כל סטייה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. 20% מיח"ד המוצעות בתכנית תהיינה יחדות דיור קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד). הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. גבולות התכנית יכללו גישה וחנייה מותאמת לאנשים עם מוגבלויות, אפשרות שימוש והנאה מהשטח הציבורי בסמוך ויחד עם התכנון המוצע לכל הציבור.</p> <p>2. החנייה מותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה או בשטח השצ"פ.</p> <p>3. רוחב המדרכה הסמוכה לגבולות התכנית והמאפשרת גישה למגורים ולמבני הציבור יהא 2.5 מ' לפחות על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. 3. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם תקנות התכנון והבניה. 4. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' פחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 5. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות ועצים 6. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי. כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3 הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448. 7. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה. 8. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6. 9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גיל עד 13 מ' ( שמניין קומותיו- אינו עולה על 4 קומות ) 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות מים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' ( שמניין קומותיו- אינו עולה על 8 קומות ) 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 11. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' ( שמניין קומותיו עולה על 8 קומות ) 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 12. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 13. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 14. צריכת</p>	

<p><b>6.16 שרותי כבאות</b></p> <p>המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. 15. ישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>א. ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לשביעות רצונם של אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.          ב. גמר פיתוח השצ"פ בכפוף לשביעות רצון מחלקת שפ"ע ואישורה.          ג. תנאי לאכלוס התכנית יהא הסדרת הכניסה לחניון הקיים בחלקה 10, בהתאם למוצג בנספח מס. 2 תנועה וחניה של התכנית.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים לאישור אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.          ב. נטיעת עצים בוגרים תהא בהתאם לדרישות מחלקת שיפור פני העיר בעיריית ירושלים.          ג. השימוש הציבורי בשטחים הציבוריים והבנויים ייקבעו לעת מתן היתר בנייה בהתייעצות עם המחלקה למדיניות התכנון.          ד. אישור תכנית אב לתחבורה לתפעול החניון.          ה. הגשת היתרי בניה לאישור תכנית אב לתחבורה.          ו. רישום קומות החניון והמעברים מהחניון לקומת הקרקע על שם עיריית ירושלים/מדינת ישראל כפי שיקבע בהמשך.          ז. רישום זיקת הנאה למעברים בין החניונים לתחנת הרכבת הקלה.          ח. היתרי הבניה למימוש קומות החניון התת קרקעיות יציגו אפשרות מעבר תת קרקעי של הולכי רגל מהחניון לתחנת הרכבת הקלה בביצוע יזם החניון.          ט. תנאי למתן היתר יהא עמידה בתמ"א 18 לרבות סעיף 15.          י. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.          יא. תנאי למתן היתר בנייה לחניון יהיה הצגת פתרון תכנוני לאוורור החניון התת קרקעי בתכנית, כולל קבלת אישור נציגי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לפתרון המוצע.          יב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת תוש"ה בדבר הפתרונות התחבורתיים המוצעים בתכנית זו ובכפוף לנספח מס. 2 נספח תנועה וחניה.          יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת פתרון מקובל על מהנדס העיר בעניין פינוי אשפה מחלקה 10 (כיסופים 13), וזאת בהתייחס לכל שלבי ביצוע התכנית.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>6.19 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום תא שטח 02 לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבנה בקומות 1- עד 5 של הבניין, כמפורט בנספח הבינוי, לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לשימוש של חינוך, תרבות וקהילה. השימושים הספציפיים ייקבעו בשלב היתר בנייה בהתייעצות עם המחלקה מדיניות תכנון בעיריית ירושלים, האחראית לנושא זה. בשלב מימוש התכנית ייקבעו השימושים הציבוריים, בהתאם לצרכים הרלוונטיים לאותה עת.</p>	<p><b>6.19</b></p>



## תנאים בהליך הרישוי

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והכנת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת בניינים, מפלסי 0.00, צורתם, גובהם, פיתוח שטח, גבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גבהי הדרכים והמגרשים הסמוכים, פתרונות ניקוז, חתכים ופרישת גדרות וקירות, חניות ושייך החנייה, דרכי גישה כולל גישה לנכים עפ"י החוק, מתקן תברואה, כיבוי אש, תאורה, מערכת השקיה, קווי ביוב, ניקוז ותיעול עקרוניים ופיתוח קיים/מתוכנן במגרשים השכנים. תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח כולל: ריצוף, קירות תמך, גידור, תאורה, מפלסי הדרכים והשבילים, מתקני אשפה, אמצעי הצללה, התייחסות למצב הקיים בשטח, התאמה לגבהים הקיימים, התייחסות לעצים קיימים ולשרידים ארכאולוגיים אם מצויים בשטח, תכנית צמחייה כולל עצים בוגרים שישולבו בשטחים המשותפים.
- ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים במפלסים עד 1 מ', שינויים ארכיטקטוניים וכן שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי, כולל כניסות לחניות בתוך ומחוץ למגרש, העמדת המבנים ושינויים בחלוקה לצרכי רישום במגרש.
- ד. תנאי לדיון בהיתר יהא תיאום עם מהנדס העיר בנושאים הבאים:
1. הגדרת המרווח שבין קו בניין קדמי הפונה אל הרחוב לבין הבניין כשטח משותף לכל הדיירים.
  2. תכנון ועיצוב מפלסי הפיתוח, גדרות וקירות תמך בתחום המגרש באופן המותאם למפלס הרחוב המיצרני והסביבה בכלל.
  3. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש, ובכלל זה עומק אדמת גן.
  4. טיפול במדרכות מיצרניות לתחום ההיתר, כולל שלביות ביצוע.
  5. תנאי לטופס איכלוס יהא השלמה בפועל של הפיתוח כאמור.
- ה. בקשה להיתר בנייה תכלול גם את הנתונים הבאים:
1. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל בניין.
  2. סימון פתרונות מעלית או הכנה למעלית.
  3. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן מבנים ובפיתוח.
  4. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
  5. פתרון ופרטי עיצוב של הכנה למיזוג אויר.
  6. פתרון ופרטי עיצוב של דודי שמש וקולטים
  7. תכנון השצ"פ הצמוד לחלקה
  8. תכנון השטחים המשותפים בבניין המגורים כולל את אופי הקירות הפונים אל הרחוב בגבול המגרש.
  9. הנחיות עיצוביות באשר להסתרת מתקנים והנחיות עיצוביות לרבות בעניין המרפסות.
  10. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוייה, כולל מתקני המחזור בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
  11. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבנייה אל המרחב הציבורי.
  12. הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבנייה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה
- אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
13. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לצמצום מטרדי בנייה.
  14. היתר בנייה לשטחים הציבוריים יעמוד בדרישות חוק התכנון והבנייה וחוק שוויון

<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.20</p> <p>לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>ו. עמידה בהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה כפי שנקבעו ב"מסמך עקרונות תכנון סביבתי" נספח ב'.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון בשטח יהא הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שייקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הינו הגשת תכנית פיתוח מפורטת.</p> <p>ט. הכנת תוכנית פיתוח מפורטת על ידי אדריכל נוף תהווה תנאי לאישור בקשה להיתר בניה למתחם כולו או לחלקו.</p> <p>י. התוכנית תערך בקנה מידה 1: 500 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: קירות פיתוח, מתקני אשפה, גדרות, פרטי פיתוח אופייניים, מפלסי קרקע מתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי. התוכנית תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים של קו הרחוב.</p> <p>יא. גינון על מצע מנותק- עומק הקרקע/מצע מנותק יהיה לפחות 1.20 מטר. כמו כן יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון לעצים, מערכות השקיה ממוחשבות ומערכות ניקוז.</p> <p>יב. מעברי הולכי רגל ורחבות ישיבה- ירוצפו באבן משתלבת או אבן טבעית. בשטח המרוצף ישולבו ערוגות צמחיה מוקפות בקירות בטון מצופים אבן טבעית נסורה מסותתת ( במקום בו לא מתאפשר קיום מצע מנותק מינימלי), פרגולות וריהוט רחוב.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>6.21</p> <p>1. לא תותר הקמת חדרי שנאים בשטח השצ"פ.</p> <p>2. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים במלואם.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>6.22</p> <p>א. בשטח המסומן בזיקת הנאה להולכי רגל חלה זיקת הנאה להולכי רגל והוא מיועד למעבר הולכי רגל ללא מגבלה כלשהיא. תתאפשר גישה ומעבר חופשיים בין חניוני ה"חנה וסע" ליצאות מהבניין.</p> <p>ב. השטח בזיקת הנאה הוא בתאי שטח 1,2,3,4</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>6.23</p> <p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מסגרת תכנית זו יופקעו ללא תמורה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. עיריית ירושלים תהיה רשאית להפקיע את המגרשים המיועדים לצרכי ציבור מכוח תכנית זו ולרשמה עפ"י דין ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא.</p> <p>ג. כל השטחים המסומנים בתכנית זו ביעוד דרך או של כל צורך ציבורי אחר יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל בהתאם להודעת הרשות המפקיעה.</p>	



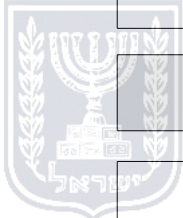
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	

## 7.2 מימוש התכנית

1. פרק זמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף.
2. היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה.
3. ככל שלא יינתן היתר בפרק זמן האמור ייעודי הקרקע המוצעים יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.
4. ניתן יהיה להקים את חניוני ה"חנה וסע" במפלס תת הקרקע בנפרד מבינוי המגורים, המסחר והתעסוקה, ובלבד שלא יפגע בהקמת המגורים, המסחר והתעסוקה ומבני ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37