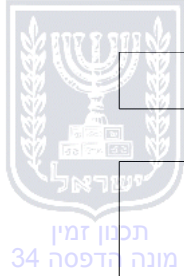


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תמל/ 2020

מתחם הנורית



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



**מינהל התכנון**

החוק לקידום הבניה במתחמים  
מועדפים לדיור(הוראת שעה)  
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים  
מועדפים לדיור החליטה ביום  
14/10/2020  
לאשר את התכנית  
22/12/2020  
י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משתרעת על שטח של כ- 109 דונם, בשכונת עיר גנים, ירושלים.

התכנית כוללת שני מרכיבים: אזור להתחדשות עירונית (מתחם הנורית) ורחוב חדש, שנותן מענה לצורכי התנועה הנובעים מתכנית זו ומאחרות בסביבה.

מתחם הנורית נמצא בשכונת עיר גנים, בדרום מערב ירושלים. המתחם כולל מבנים ושטחים ציבוריים הפונים לרח' הנורית ולרח' קוסטה ריקה.

במתחם כיום 662 יחידות דיור ב-25 מבנים הנחלקים ל-3 טיפוסים: מבנים טוריים בני 4 קומות, מבני H בני 4 קומות ומבני "גשר" בני 8 קומות עם כניסות כפולות (מרח' הנורית וקוסטה ריקה). במתחם קיימים מבנים נוספים המשמשים למסחר, לגני ילדים, לבתי כנסת ולמרכז קהילתי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

התכנית מציעה הריסתן של 646 יח"ד, מרביתן נכללו בתכנית האב ליובלים גנים ב"מתחמים אדומים" - "בינוי נה במצב פיזי וחברתי ירוד". במתחמים מסוג זה ממליצה תכנית האב על התחדשות עירונית מעמיקה הכוללת גם פתרונות של פינוי בינוי ואחרים. במקום יחידות הדיור להריסה, מציעה התכנית בניית כ-1,706 יח"ד חדשות ב-19 מבנים. הבינוי המוצע כולל בינוי מרקמי (עד 9 קומות מעל קומת קרקע) ובנייה מגדלית (26-34 קומות). התכנית מציעה גם פינוי מבני הציבור הקיימים והקמת מבני ציבור חדשים, אשר יתוכננו באופן נגיש ומותאם לצורכי הקהילה המתגוררת בשכונה (חלקם במגרשים ייעודים וחלקם ישולבו במגרשי המגורים). בנוסף התכנית כוללת שטחים מגוונים לשרות הציבור בחזית פעילה הפונה לרחובות.

התכנית תואמת לעקרונות נוספים של תכנית האב ליובלים גנים, הכוללים בין היתר את חיזוק קו הרכס כמרחב ציבורי פתוח, שיפור תנועת הולכי רגל (לכיוון פארק האזבסטונים ולכיוון רח' קוליץ), העצמת הפעילות במפלס הרחוב ומענה לצורכי הקהילות המתגוררות בשכונה.

בכדי להגדיל את סיכויי המימוש, התכנית חולקה ל-6 מתחמי איחוד וחלוקה. עם אישורה של התכנית, יוכלו תושבי כל אחד מהמתחמים להתקדם בתהליך ההתחדשות ללא תלות בתושבי מתחמים אחרים.

לצורך מימוש התכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתכניות אחרות בעיר וזאת על מנת לאפשר בסיס כלכלי לביצוע התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם הנורית
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	תמל/ 2020
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	216250
	קואורדינאטה Y	629000

1.5.2 תיאור מקום רחובות הנורית וקוסטה ריקה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עיר גנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30428	מוסדר	חלק		1, 5-6, 25, 31, 37-38
30430	מוסדר	חלק		20
30436	מוסדר	חלק		28, 43, 53, 55
30437	מוסדר	חלק	131	94, 132, 135, 153
30438	מוסדר	חלק		1, 116
30439	מוסדר	חלק	2-9, 15-23, 42-44, 51, 53, 55-59, 62, 64-65, 67, 83, 109, 111-115	45, 82, 84, 98, 100, 104

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

### הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 53 08/12/2020	רון אורי	03/12/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	קווי בניין, מתחמי איחוד וחלוקה, הדמיות	18: 31 13/12/2020	ארי כהן	13/12/2020		1: 1250	מנחה	קווי בנין
לא	תכנית גגות מחייב לנושא מספר המבנים המינימלי בכל אחד מתאי השטח למגורים.	18: 33 13/12/2020	ארי כהן	03/12/2020		1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית מפלס קרקע	18: 33 13/12/2020	ארי כהן	13/12/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	חתכי בינוי	18: 32 13/12/2020	ארי כהן	13/12/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית פיתוח	12: 38 15/12/2020	עמי גבירצמן	15/12/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתכי רחוב	18: 34 13/12/2020	עמי גבירצמן	13/12/2020		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	18: 35 13/12/2020	רולי פלד	13/12/2020		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		13: 33 15/12/2020	אברי מונטה	15/12/2020		1: 1250	מנחה	דרכים
לא	נספח תחבורה ציבורית	18: 20 08/06/2020	רולי פלד	04/06/2020		1: 2500	מנחה	תנועה
לא		18: 36 13/12/2020	מאזן ברכאת	13/12/2020		1: 1250	מנחה	מים
לא		18: 36 13/12/2020	מאזן ברכאת	13/12/2020		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית - מים וביוב	17: 52 08/06/2020	מאזן ברכאת	07/06/2020			מנחה	מים
לא		18: 37 13/12/2020	מאזן ברכאת	13/12/2020		1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית - ניקוז	17: 50 08/06/2020	מאזן ברכאת	07/06/2020			מנחה	ניקוז
לא	תשריט	12: 06 08/12/2020	ניר מעוז	03/12/2020		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	18: 05 08/06/2020	ניר מעוז	14/05/2020			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		18: 38 13/12/2020	ארי כהן	13/12/2020			מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	איחוד וחלוקה + טבלאות איזון	12: 08 08/12/2020	יוני צ'רניאבסקי	26/11/2020			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תקן 21 + תחשיבים	08: 10 22/12/2020	יוני צ'רניאבסקי	26/11/2020			רקע	חוות דעת כלכלית
לא	בדיקת הצורך ברחוב חדש (חיבור קוסטה ריקה עם קוליץ)	23: 10 08/06/2020	רולי פלד	08/06/2020			מנחה	תנועה
לא	בדיקת השלכות תחבורתיות בדרום מערב ירושלים	09: 44 25/02/2020	אלדד לבל	19/09/2019			רקע	תנועה
לא		11: 02 22/04/2020	רון לשם	22/04/2020			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תסקיר חברתי	11: 23 21/04/2020	וינטר הריברטו	01/03/2020			רקע	נספח חברתי

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681405		GuriN@mo ch.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	בית הדפוס	1	02-6297777	02-6298888	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	2	02-5890000	02-6250875	

**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	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6298888	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		ארי כהן, אדריכלות ובינוי ערים	ירושלים	הגן הטכנולוגי	1	02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf-mapping.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת	68320	יו.די.סי. הנדסה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5354666		Mazinbarakat@udc-eng.com
אדריכל	יועץ נופי	עמי גבירצמן	85110	גבירצמן אדריכלים	אלעזר	אלעזר	56	02-9938244		office@gvirtzman.com
יועץ חברתי	יועץ	וינטר הריברטו		הרשות לפיתוח ירושלים. המנהלת להתחדשות עירונית	ירושלים	ככר ספרא	2	02-6295626		winterherib@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726993		eldad@amav.net
ד"ר	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	24	02-6427103	02-6427684	
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616	ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	
	אקולוג	ניר מעוז		ניר מעוז	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	רולי פלד	12396385	רולי פלד	ירושלים	יפתח	4	02-6734472		roshfeld@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	יוני צירניאבסקי	1763	יוני צירניאבסקי שמאות מקרקעין	תל אביב- יפו	סוטין	19	052-8685447		yonicher@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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
דירה קטנה	כמשמעותה בסעיף 147 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965
חזית פעילה	החלק בקומות הקרקע בחזית מבנה, אשר פונה אל המרחב הציבורי, וקיימים בו שימושים המעודדים שהייה ופעילות במרחב הציבורי.
מבנה מרקמי	מבנה "גבוה", ושאינו "רב-קומות" כהגדרתו בחוק ובתקנות.
מגדל	מבנה "רב-קומות" כהגדרתו בחוק ובתקנות.

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**

התחדשות עירונית בשכונת עיר גנים בירושלים באמצעות פנוי והריסה של 646 יח"ד ישנות ובניית 1706 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת מבני ציבור והקמתו של רחוב גישה נוסף לשכונה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע מהיעודים הבאים: אזור מגורים, שצ"פ, מגורים ומסחר, שטח לבנייני ציבורי ודרך מאושרת.
2. ליעודים הבאים: אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך מוצעת.
3. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
4. קביעת זכויות, הוראות בנייה ונפחי בנייה לכל יעוד קרקע.
5. תוספת רחוב חדש המאפשר גישה נוספת לשכונה.
6. קביעת הוראות בניה וקווי בנין, מספר הקומות וגובה הבניה.
7. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
8. קביעת הנחיות בדבר שמירה על עצים.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
11. קביעת הוראות למערכת ניהול מי נגר, ניקוז, ביוב ומים.
12. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי.
13. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	7 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	306, 304 - 300
שטח ציבורי פתוח	400A, 400B, 401 - 406
דרך מאושרת	104 - 100
דרך מוצעת	228 - 200
דרך ו/או טיפול נופי	250
שביל	509 - 500
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	305

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	103, 101, 100
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	206
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	306, 300
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	7 - 5, 3, 2
דרך / מסילה לביטול	שביל	506, 503
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	400A, 404 - 406
זיקת הנאה	דרך מוצעת	207
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	302
זיקת הנאה	מגורים ד'	6
חזית מסחרית	מגורים ד'	7, 5, 4, 1
להריסה	דרך מוצעת	213, 209, 206, 203, 201
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	303, 302, 300
להריסה	מגורים ד'	6 - 1
להריסה	שביל	503
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400A, 400B, 401 - 404
קו בנין עילי	מגורים ד'	7 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	104, 102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	228, 213, 211, 209 - 206, 203, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	304 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	6 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	509, 505 - 502
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	400A, 400B, 401 - 404

#### 3.2 טבלת שטחים

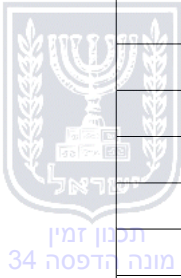
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	3,877	3.57

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.75	2,993	אזור מגורים 2
0.33	358	אזור מגורים 2 מיוחד
0.13	136	אזור מגורים 3
12.12	13,183	אזור מגורים מיוחד
10.82	11,770	אזור מגורים רב קומות
0.03	30	דרך ו/או טיפול נופי
27.27	29,650	דרך מאושרת
0.08	83	מבנים ומוסדות ציבור
4.19	4,556	מגורים
0.01	13	מגורים ד'
1.08	1,173	מעבר ציבורי להולכי רגל
0.37	407	מתקנים הנדסיים
12.04	13,095	שטח לבנין ציבורי
0.39	428	שטח למוסד
0.07	77	שטח לספורט
24.75	26,912	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>108,741</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.36	394.43	דרך ו/או טיפול נופי
22.50	24,445.03	דרך מאושרת
17.89	19,435.3	דרך מוצעת
11.76	12,778.96	מבנים ומוסדות ציבור
27.52	29,906.95	מגורים ד'
1.42	1,544.81	שביל
13.86	15,063.65	שטח ציבורי פתוח
4.68	5,086.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>108,655.24</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים                      2. שטחים מבונים לצורכי ציבור : גני ילדים, מעונות, שימושי בריאות ציבוריים, משרדי עירייה לרבות מנהל קהילתי, בתי כנסת                      3. מסחר ומשרדים                      4. מתקן אצירה מרכזי לאשפה.                      5. מעברים ציבוריים : אמצעי תנועה מכניים ו/או חשמליים כגון : מעליות ודרגנועים</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תמהיל הדירות יכלול בכל תא שטח לפחות 20% דירות קטנות (כהגדרתן בסעיף 1.9).                      2. מספר המבנים המינימלי בתא שטח לא יפחת ממספר המבנים המפורט בנספח הבינוי והפיתוח.                      3. קווי בנין                      כמפורט בתשריט "מצב מוצע" :                      א. מיקום המגדלים יותר בתחום "קו בניין עילי" בלבד ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2 (א).                      ב. מיקום יתרת הבינוי יותר בתחום "קו בניין" ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2 (א).                      4. מרחק מינימלי בין מבנים                      א. המרחק בין שני מבנים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה לפחות :                      - בין שני מבנים מרקמיים (כהגדרתם בתכנית זו) - 8 מ'                      - בתאי שטח 1-5,7 - בין מגדל (כהגדרתו בתכנית זו) למבנה אחר - 15 מ'                      - בתא שטח 6 בין מגדל (כהגדרתו בתכנית זו) למבנה אחר - 12 מ'                      ב. המרחק המינימלי לא יחול על קומת מסד וקומות חניון                      5. תכסית הבינוי המרבית                      א. על קרקעית - כמפורט בטבלה 5                      ב. תת קרקעית - 90%.                      6. בתאי שטח 2,5 - מספר הקומות העל קרקעיות המותר (כמפורט בטבלה 5) יחושב ממפלס רחוב קוסטה ריקה, גם אם הכניסה הקובעת תקבע במפלס רחוב הנורית.                      7. תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת המגורים העליונה שתכלול חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חדרים טכניים וציאת גג. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.                      8. דירות גן - לא יותרו דירות גן ולא תתאפשר הצמדת גינות פרטיות לדירות                      9. חזית מסחרית                      א. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט חובה להקימה.</p>



4.1	מגורים ד'
	<p>ב. הקמתה תעשה בהתאם להוראות סעיף 6.3.(3).</p> <p>10. תשתיות עיליות הדרושות למבני מגורים לא יופנו לחזית הרחוב, אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>11. מבנים ומוסדות ציבור בתוך מבני מגורים</p> <p>א. בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בניה לשימושים ציבוריים ביעוד זה, יותר שימוש למבני ציבור.</p> <p>ב. יש לתכנן כניסות נפרדות לשטחי הציבור ו/או לשטחי המסחר מהכניסות למבני המגורים, מונה הדפסה 34 תכנון זמין</p> <p>ולשמור על הפרדה במערכות התנועה שבתוך המבנה בין המגורים לשימושים הציבוריים ו/או שטחי המסחר</p> <p>ג. ניתן למקם את כיתות גני הילדים במפלס שונה ממפלס הכניסה הקובעת למגורים וזאת כדי לאפשר גישה ישירה מכיתות הגן לחצרות שלהם.</p> <p>12. מרתפי חניה</p> <p>א. בתאי שטח 1-4,7 החניה תוקם במרתפי חניה תת קרקעיים. גג המרתף לא יבלוט מעל מפלס הרחוב, אלא באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. בתאי שטח 2,5,6 גג קומת החניה העליונה יהיה נמוך ממפלסי רחוב הנורית הצמודים לתא השטח, כך שקומות החניה לא יבלטו כלל מעל מפלסי רחוב הנורית.</p> <p>13. מחסנים</p> <p>א. חובה להקים מחסנים לטובת יחידות הדיור.</p> <p>ב. מספר המחסנים ליחידות הדיור לא יעלה על מספר יחידות הדיור.</p> <p>ג. המחסנים ליחידות הדיור ייבנו בקומות החניה בלבד.</p> <p>ד. שטח מחסן לא יעלה על 8 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>ה. ניתן להקים מחסנים לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בתת הקרקע. הקמתם מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב</p> <p>14. תוקם חברת ניהול</p> <p>15. בתא שטח 5 יתאפשר מעבר ציבורי המגשר בין רחוב הנורית לרחוב קוסטה ריקה באמצעים מכניים, כפי שמופיע בנספח הבינוי. במקרה ויוקם, לעת ההקמה תירשם לגביו בספרי המקרקעין "זיקת הנאה" לציבור.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מבנים לצורכי חינוך תרבות, קהילה, רווחה, דת ובריאות, מבנים לצורכי ספורט, פנאי ונופש.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים (על ותת קרקעיים)</p> <p>3. מסחר</p> <p>4. מתקן אצירה מרכזי לאשפה</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. קווי בנין  א. על קרקעיים - כמפורט בתשריט. קו אפס יתאפשר לכיוון ייעודי קרקע ציבוריים ובתנאי שהדבר מייצר חזית פעילה (כהגדרתה בסעיף 1.9).  ב. תת קרקעיים - קו בניין אפס</p> <p>2. תכנית הבינוי המרבית -  א. על קרקעית - כמפורט בטבלה 5  ב. תת קרקעית - 80%</p> <p>3. בתי הספר וחצריותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.</p> <p>4. מסחר  א. יותר שימוש מסחרי ובלבד שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה. מימוש זכויות למסחר יותר באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב  ב. ככל הניתן, המסחר יפנה לחזית הרחוב הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו.</p> <p>5. ככל הניתן, הכניסה למבנה תוקם בצמוד לגבול המגרש, ולא יוצבו גדרות בחזית המגרש הפונה לרחוב. המרווח הקדמי בין חזית המבנה לבין גבול המגרש יפותח באופן המשכי למדרכה, ללא חסימות וגדרות.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. פארק שכונתי, גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם  2. שימוש חקלאי קהילתי וחינוכי  3. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר  4. מעבר רכב חירום ותחזוקה  5. מתקנים הנדסיים  6. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס הקרקע  7. קיוסק  8. מתקני שעשועים ומגרשי ספורט  9. מתקנים נדרשים לשהייה ומצללות</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. לא יותר גידור שטח ציבורי פתוח ויובטח בו מעבר חופשי לציבור.</p> <p>2. פיתוח השטחים יעשה באופן המאפשר נגישות להולכי רגל, בעלי מוגבלויות, ורוכבי אופניים.</p> <p>3. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח.</p>





<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>4. לא תותר חנייה בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים</p> <p>5. תותר הקמתם של שירותים ציבוריים ומחסני תחזוקה בשטח כמפורט בטבלה 5.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים יוקמו מתחת למפלס הקרקע</p> <p>7. תותר הקמת קיוסק לפי זכויות הבניה והתנאים המפורטים בטבלה 5.</p> <p>8. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ'.</p>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעבר להולכי רגל</p> <p>2. גינון</p> <p>3. מתקנים נדרשים לשהייה ומצללות</p> <p>4. אמצעי תנועה מכניים ו/או חשמליים כגון: מעליות ודרגנועים</p> <p>5. גשרים</p> <p>6. מעבר לרכב חירום ותחזוקה</p> <p>7. מתקני מיחזור</p> <p>8. מתקנים הנדסיים</p> <p>9. קירות תמך, גדרות, יסודות ואמצעים לביסוס הקרקע</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. ככל הניתן, תתאפשר תנועה נגישה בשביל ע"י רמפות ושיפועי הליכה בשיפוע עד 8%. במקרים בהם נדרשות מדרגות, יותר להשתמש גם באמצעים מכניים ו/או חשמליים כגון דרגנועים ומעליות ככל שהדבר יתאפשר.</p> <p>2. בתאי שטח 503-506 תותר הקמת מעלית ציבורית. יותר קירוי חלקי או מלא של מקטע ההליכה המחבר בין הכניסה התחתונה של המעלית לבין זכות הדרך (תא שטח מס' 103). זכויות הבניה, מספר הקומות, גובה וקווי הבניין כמפורט בטבלה 5. חומרי גמר לפי הנחיית הרשות המקומית.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל</p> <p>2. אמצעי תנועה מכניים ו/או חשמליים כגון: מעליות ודרגנועים</p> <p>3. מתקני מיחזור</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. רוחב מדרכה מינימלי לא יפחת מ 2.5 מטר.</p>

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>2. יבוצעו נטיעות - לפי הוראות ל"נטיעות במרחב הציבורי" (סעיף 6.3.4).</p> <p>3. המדרכות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמפורט בייעוד "דרך מאושרת"
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. כמפורט בייעוד "דרך מאושרת"
<b>4.7</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. כמפורט בייעוד "דרך מאושרת"</p> <p>2. גינה ציבורית וכל הדרוש לתפקודה</p> <p>3. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר</p> <p>4. מעבר רכב חירום</p> <p>5. מתקנים הנדסיים</p> <p>6. מתקנים נדרשים לשהייה ומצללות</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. כמפורט בייעוד "דרך מאושרת"</p> <p>2. לא יותר גידור שטח ציבורי פתוח ויובטח בו מעבר חופשי לציבור.</p> <p>3. פיתוח השטחים יעשה באופן המאפשר נגישות לבעלי מוגבלויות, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>4. פיתוח השטחים יעשה באופן שיאפשר תפקודם גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הניקוז ובנספח הפיתוח.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים יוקמו מתחת למפלס הקרקע.</p>
<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושים כמפורט בסעיף מבנים ומוסדות ציבור (4.2)</p> <p>2. שימושים כמפורט בסעיף שצ"פ (4.3)</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p>1. מגרש 305 יפותח כמבנה ציבור בשלבים מאוחרים של מימוש התוכנית ככל הניתן.</p> <p>2. על שטחים במגרש זה שישמשו לשצ"פ יחולו הוראות פיתוח כמפורט בסעיף שצ"פ (סעיף 4.3.2).</p> <p>3. על שטחים במגרש זה שישמשו למבנים ומוסדות ציבור יחולו הוראות בינוי ו/או פיתוח כמפורט בסעיף מבנים ומוסדות ציבור (סעיף 4.2.2).</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	5	26	110	246	60	14300	0	8740	(1) 23580	4131	1		מגורים ד'		
											80	450		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
											50	220		1	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	30	125	311	60	(3) 17840	0	11010	(1) 30000	5067	2		מגורים ד'		
											100	500		2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	30	125	193	60	10850	0	5810	(1) 18170	3768	3		מגורים ד'		
											150	750		3	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	30	125	193	60	11280	0	5810	(1) 18170	3953	4		מגורים ד'		
											80	450		4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
											50	220		4	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	6	34	140	302	50	(3) 19710	0	10930	25400	5231	5		מגורים ד'		
											250	1200		5	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	30	125	326	50	(3) 18280	0	11520	(1) 31600	5488	6		מגורים ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	5	30	125	135	50	8110	0	4590	(1) 13100	2210	7		מגורים ד'		
											80	370		7	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'		
(6)	(6)	(6)	(6)	2	6	24	0	50	(5) 2800	0	(5) 1260	(5) 7130	(4) 3489	301 - 300		מבנים ומוסדות ציבור		
(6)	(6)	(6)	(6)	2	6	24	0	50	1830	0	825	4670	2289	302		מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה תדפיס 34



תכנון זמין  
מונה תדפיס 34

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	24	0	50	630	0	285	1620	792	303	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	2	6	24	0	50	2080	0	940	5300	2601	304	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	2	6	24	0	50	4100	0	1850	10400	5108	305	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)	(6)	2	6	24	0	50	2900	0	1300	7360	3609	306	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	0	1	5					(8)	(7) 100	11159	400A, 400B, 401 - 404	שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4	0	1	5					(8)	50	1206	405	שטח ציבורי פתוח
4	4	4	4		1	5					(8)	50	2737	406	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	0	3	30	0	20	0	0	0	(7) 120	551	506 - 503	שביל

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

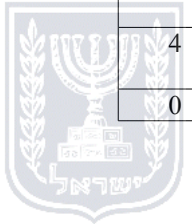
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

- בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית תתאפשר קומת גלריה לטובת המסחר/משרדים (אשר תיכלל במניין השטחים העיקריים).
- ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת התירי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת. לא תתאפשר העברת זכויות בנייה (שטח עיקרי ושירות) מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת, למעט תאי שטח 2,5,6 (בהם תותר העברה).
- ביעוד מגורים ד', הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) משימוש המגורים לשימוש תעסוקה ומסחר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בכל דרישות תכנית זו והנחיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

הרשות המקומית.

ה. ביעוד מגורים ד' השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף והם יירשמו כרכוש משותף.

ו. במבנה מגורים תותר הקמת קומת גג טכני, בנוסף על מסי הקומות המותר בטבלה 5.

ז. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 (זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר ממוצע עבור מרפסת בלבד לכל יחיד במבנה

ח. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.15) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.

ט. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (סעיף 6.13) תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

י. בכפוף להוראות משרד החינוך עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל של 200 מ"ר לכיתת גן.

יא. בכפוף להוראות משרד התמ"ת עבור כיתות המעון תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל של 60 מ"ר לכיתת תינוקות, 110 מ"ר לכיתת פעוטות ו-135 מ"ר לכיתת ילדים.

יב. בייעודי שצ"פ ושביל יותר להקים מצללות. שטחן לא ייכלל במניין שטחי הבנייה

יג. תכסית הבינוי המפורטת בטבלה מתייחסת לבינוי על קרקעי. תכסית תת קרקעית מרבית ביעוד מגורים ד' - 90% וביעוד מבנים ומוסדות ציבור - 80%

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

(1) במבנים רבי קומות, ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה יהא ממ"ד ולא ממ"ק, עבור כל יחיד יתווספו 8 מ"ר שטחי שירות ויגרעו 12 מ"ר שטחים עיקריים..

(2) קווי הבניין העיליים יהיו כמפורט בתשריט. קווי הבניין התת קרקעיים יהיו 0. תותר הקמת רמפת ירידה לחניון בקו בנין 0. המרחקים העל קרקעיים בין שני מבנים יהיו כמפורט בפרק 4..

(3) ככל שייבנה חניון על קרקעי, תותר העברת שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע..

(4) פיתוח המגרש יעשה בשני תאי השטח כמקשה אחת..

(5) זכויות הבניה הן לשני תאי השטח יחדיו.

(6) כמסומן בתשריט מוצע.

(7) זכויות הבניה הן לכלל תאי השטח יחדיו.

(8) כלול בשטח העיקרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה, ושל "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ולתדריך בינוי ופיתוח.
- 2.1 תכנית בינוי ופיתוח תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
  - א. תכניות של כל מפלסי הקרקע, מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש, תכנית גגות, חתכים (בהיקף מספק אדריכלית, 2 לכל הפחות), חזיתות והדמיות גושניות
  - ב. חיבוריות המתחם אל סביבתו
  - ג. מס' המבנים והעמדתם במגרש וביחס לרחוב
  - ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין והמגרש לטופוגרפיה הטבעית.
  - ה. נפחי הבניה המוצעים לכל המבנים
  - ו. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות, אזורי תפעול וכניסה לחניונים תת קרקעיים.
  - ז. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה למסחר, חצרות שירות, גישת כלי רכב פרטיים, תפעוליים וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה.
  - ח. מיקום שימושי ציבור (המשולבים במבנים ובמגרשים ייעודיים) במגרש סחיר ואופן הגישה אליהם.
  - ט. עקרונות עיצוב אדריכלי ופרטים עקרוניים.
  - י. במגרש בו סומן תחום זיקת ההנאה יש להציג תכנון מפורט לתחום בכפוף להוראות הבינוי לנושא ולרבות התייחסות לשימושים המוצעים בחזיתות הפונות לתחום זיקת ההנאה.
  - יא. פיתוח המרחב הציבורי וקו המגע עם מגרשי הבינוי בדגש על חזיתות מסחריות.
  - יב. מיקום רחבות כיבוי אש באופן שימזער פגיעה בעצים לאורך הרחובות.
  - יג. מפלסי דרכים ושטחים פתוחים ציבוריים.
  - יד. פריסה עקרונית של נטיעות במדרכות, במרחב הציבורי ובמגרשי מגורים. וכן הוראות / פרטים עקרוניים של נטיעות עצים (כולל עומק נטיעה מעל בינוי תת קרקעי וכד').
  - טו. פירוט מחייב של מכלול האמצעים לניהול מי נגר.
  - טז. פריסת חדרי השנאה. וכל התשתיות הגדולות האחרות, ככל שיידרשו, לרבות גישות תפעוליות אליהן (חדר תט"ז, חדרי גנרטור וכו').
  - יז. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
  - יח. רשת שבילי אופניים ומיקום מתקני עגינה והתאמה לתכנון מערך שבילי אופניים על פי תכנית עירונית.
  - יט. מאזן וטיפול בעודפי עפר בתחום התכנית.
  - כ. אמצעים ודרישות למניעת אבק בעת עבודות ההקמה ובכלל זה סלילה של דרכי גישה, הרטבה ואמצעים לטיפול במערומי עפר. היתרים בתחום התכנית יכללו אמצעים למניעת מפגעי אבק על פי הנחיות היחידה הסביבתית
  - כא. הנחיות שלביות והנחיות בינוי לנושא פיתוח התשתיות הציבוריות וממשק בין הפיתוח הציבורי לפרטי.
  - כב. הגדרת פתרונות אשפה לכלל המבנים. ככל שפתרון האשפה הינו פנאומטי יוצגו תכנון

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פנאומטי ומיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו. במידה שהפתרון אינו פנאומטי יקבעו הוראות בינוי לאמצעי אצירה בהתאם למדיניות הרשות המקומית ובכפוף ולהנחיות הגורם הסביבתי המוסמך למניעת מטרדים.</p> <p>2.2. "תדריך הבינוי והפיתוח" יעסוק בנושאים הבאים:</p> <p>א. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים, לרבות פרישת כל הגדרות והקירות.</p> <p>ב. קביעת פרטים אופייניים מחייבים במרחב הציבורי ובשטח פרטי בצמוד לחזיתות מסחריות.</p> <p>ג. הנחיות לנושא פיתוח התשתיות הציבוריות וחיבור הבניה אליהם.</p> <p>ד. פירוט חומרי גמר במרחב הציבורי בדגש על הפחתת אי החום העירוני.</p> <p>ה. חזית הרחוב של המגרש בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחנייה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים).</p> <p>ו. קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</li> <li>- חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגנות.</li> <li>- הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.</li> <li>- הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.</li> </ul> <p>ז. אופן נטיעה של עצים במגרשים ובמרחב הציבורי ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.</p> <p>ח. במקרה שהפתרון לפינוי האשפה הינו פנאומטי - הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פנאומטית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו תחילת ביצוע של הרחוב החדש המחבר בין זמין מונה הדפסה 34</p> <p>רח' קוסטה ריקה לבין רחוב קוליץ.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המשך מסעיף 6.1</p> <p>-----</p> <p>4. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים יהיה תכנית עיצוב ופיתוח בק"מ 250:1. התכנית תציג את מימוש כלל הזכויות במגרש והממשק עם השטחים הציבוריים הסמוכים, חלוקת שטחי הקרקע בין השימושים והמשתמשים, אופן ההתאמה של זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יח"ד ו/או שימושים שונים במגרש, גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים. פיתוח השטח בתחום המגרש, חניונים, מפלסי המבנה, חזיתות וחתכים, חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום, מיקום אזורי שירות ותשתיות וכניסה לחניונים תת קרקעיים והמחשת הרצף העיצובי של החזית הבנויה ביחס למבנים הסמוכים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הצורך בתשתית לטעינת כלי רכב, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6. במקרה שבשכונה יעשה שימוש בגז טבעי בלחץ נמוך מאוד - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	



## תנאים למתן היתרי בניה

7. בתאי השטח הכוללים שימושי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

8. היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון. ובכללם פירי אוורור עד לגג המבנה עבור המסחר

9. תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו.

10. תנאי להיתרי בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיה בחינת האפשרות לשימור עצים אשר סומנו להעתקה/כריתה.

11. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חוות דעת אקוסטית שתעריך את מפלסי הרעש ממערכות תשתית ובכללן מערכות אלקטרו-מכניות בשימושי הקרקע הסמוכים, בשטח התכנית ובסביבתה, לרבות משימושים מסחריים ואתרים קולטי קהל העשויים להוות מטרדי רעש בשעות הלילה. במידת הצורך יינקטו אמצעים להוכחת עמידה בקריטריונים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.

12. תנאי למתן היתר בניה ראשון או לפתיחת תיק היתר ובכלל זה היתר הכולל הריסת שטחים ציבוריים - הכנת מתווה פרוגרמתי בתיאום מהנדס העיר ואגף תכנון אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי הבניה למגורים.

13. תנאי להריסת מבני הציבור במגרשי החלוץ - הגשת בקשה להיתר בניה למגורים המוצעים במגרשים אלו.

14. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים שימושים ציבוריים - רישום הערת אזהרה תכנונית בלשכת המקרקעין בדבר יעוד שטח לצורכי ציבור בתחום בניין המגורים.

15. תנאים למתן היתר בנייה במקרה של מנגנון פנאומטי:

א. הכנת נספח אשפה אשר יכלול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות הרשות המקומית, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.

ב. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פנאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.

ג. אישור הגורם הסביבתי המוסמך ברשות המקומית.

16. תנאי להיתר/פתיחת תיק מידע - הכנת נספח השלכות תחזוקה תכנוניות באישור מהנדס העיר אשר יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: הנחיות לתכנון מפורט לביצוע תומך תפעול של הבניין והשטחים המשותפים, שילוב אלמנטים של בנייה ירוקה, ניצול הגגות ליצירת אנרגיה, הנחיות לבחירת מערכות וחומרי גמר.

1. הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת של כל המבנים בתכנית לפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב לא יעלה על 0.5 מ'. ניתן לחרוג מהוראה זו עד ל-1.2 מ' הפרש בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלס הדרך, ובאישור מהנדס העיר. החריגות הן ביחס לתכנית הבינוי 1:500 והמפלסים שייקבעו בה.

2. רחבת הכניסה לבניינים תתוכנן באופן המשכי לרחוב וברצוף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.

3. חזית מסחרית

א. במגרש בו מסומנת חזית מסחרית (בתשריט מוצע) היא תתוכנן, ככל שניתן, כקומת מסד רציפה לאורך קו הבניין הקדמי. הקומה המסחרית תתוכנן בהתאמה לכניסות למבני המגורים, ותאפשר תנועת הולכי רגל לאורכה. ככל שחזית מסחרית לא תוצמד לקו הבניין הקדמי, חובה לשמור את המרווח בינה לבין המדרכה כשטח פתוח, נגיש לציבור.

ב. השטחים המיועדים למסחר/תעסוקה/מבני ציבור יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה. ניתן יהיה למקם מבני ציבור גם בצידו האחורי של המגרש, כל עוד תשמר כניסה ישירה וברורה מהרחוב למבנה הציבור.

ג. גובה קומה לשימושי מסחר/משרדים לא יפחת מ-4.5 מ'

4. נטיעות וגינות במגרשי מגורים

בחזית הפונה לרחוב, באזורים בהם לא מסומנת חזית מסחרית ולא מוצעת בניה בקו בניין 0, חובה למקם רצועת גינות משיקה לרחוב לפי ההנחיות הבאות:

א. מתחת ל 20% משטח המגרש חובה לשלב אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ 1.5 מ'. שטח זה יכלול פסי נטיעות.

ב. רוחב פסי הנטיעות יכללו אדמה גננית לא יפחת מ - 1.5 מ'. מפלס האדמה לא יעלה על מפלס קרקע סמוכה. יובטח ניקוז ואיטום נאות של פסי הנטיעה.

5. נטיעות במרחב הציבורי

א. לאורך מדרכות שרוחבן 2.5 מטר ומעלה, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8 לפחות, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.

ב. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשא וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות.

7. הפרדה בין שימושים מעורבים:

א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יאפשר הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.

ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ג. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.



6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>8. יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות (זיזיות) בתחום קווי הבניין הקבועים בתשריט.</p> <p>9. חומרי הגמר לחיפוי הבניין יהיו מחומרים עמידים כגון אלומיניום, אבן, שיש או דומה להם. חומר הבניה העיקרי בחזיתות יהיה אבן טבעית, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>10. גובה גדר אטומה (חומרי בטון/אבן) לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>11. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו מקו דופן המבנה.</p> <p>12. חזית חמישית - ככל שיותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבניין.</p> <p>13. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח של כביש קוסטה ריקה (תאי שטח 220-227):</p> <p>א. ביצוע סקר ע"י אקולוג בשטח המיועד לפיתוח ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. העתקת גיאופיזים ואיסוף זרעים - לפני תחילת עבודות הפיתוח יש לבצע סקר עדכני ומיפוי מפורט של גיאופיזים מוגנים ומיני צמחים נדירים.</p> <p>ג. גיאופיזים מוגנים וצמחים רב-שנתיים שיימצאו כראויים להעתקה, יועתקו על ידי בעל מקצוע מתאים לשטחים פתוחים בבתי גידול דומים בתחום התכנית המיועדים לשימור. העתקת הגאופיזים תתבצע בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>14. תתאפשר חדירה של חניונים תת"ק ליעוד שצ"פ ודרך מאושרת/מוצעת, עבור מעברים (רמפות/מסעות וכד') בלבד. זאת בכפוף לאישור מהנדס העיר ובתנאי שהוכח שלא ניתן לעשות שימוש באמצעים אחרים למימוש החניון. כמו כן הדבר יעשה בכפוף לעמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר (6.8) ובתנאי שתשמר מעל לחניון שכבת אדמה גננית שתאפשר שתילת צמחייה.</p> <p>15. הבינוי המוצע בתוכנית יתוכנן ככל הניתן באופן המאפשר גישור על הפרשי טופוגרפיה עבור הולכי רגל.</p>



6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. מבנים שגובהם מעל 90 מטר מעל פני השטח יסומנו בסימון לילה לפני ת"י 5139.</p> <p>2. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיו"ב).</p>
6.5	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בלבד (פרט לחניה בתאי שטח 2,5,6).</p> <p>3. ניתן לאחד בין חניונים תת קרקעיים הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין</p>

6.5	חניה
	<p>צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. הכל בכפוף להנחיות מי נגר (סעיף 6.8) ונטיעות (סעיף 6.3.4).</p> <p>4. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. ביצוע הכניסה לחניה ייעשה על ידי הראשון מבין השניים בתחום שני תאי השטח.</p> <p>5. בכל מגרש מגורים תותר כניסה אחת בלבד לחניון. במגרשים עם חזית מסחרית תתאפשר כניסה נוספת לרכב לחניון תת קרקעי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>6. רוחב מיסעה בכניסה לחניונים יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכל במקרה לא יעלה על 6.0 מ'.</p> <p>7. חניית אופניים תהיה בשטחים בנויים על ו/או תת קרקעיים. בכל מקרה שטח חניה עילית לאופניים לא יעלה על 10% אחוז מהשטח הפנוי מבנייה.</p> <p>8. חניות פריקה, טעינה ותפעול למסחר/משרדים יתאפשרו במלואן רחוב.</p>
6.6	זיקת הנאה
	<p>1. מיקום זיקת ההנאה המסומנות במתחם 6 בתשריט מצב מוצע, עקרוני בלבד. זיקת ההנאה הסופית תקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד ש:</p> <p>א. יתאפשר פתרון למעבר רכב חירום במתחם 6</p> <p>ב. שיפוע הקרקע לא יעלה על 8%, כך שתשמש כחלק מרשת שבילי הולכי הרגל בצורה מיטבית.</p> <p>ג. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>3. במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לבין החזית המסחרית.</p> <p>4. במגרשים בהם יוקם מגרש חנייה משותף תירשם זיקת הנאה במיסעות ובכניסות לחניון.</p>
6.7	בניה ירוקה
	<p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר תנאי למתן היתר הבנייה יהיה הוכחת עמידה בדרישות התקן בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. מערכת התיעול תתוכנן ותבוצע בהתאם להתקדמות הבינוי ותבטיח שמכל מתחם עודפי הנגר ייקלטו בצורה מסודרת דרך מערכת התיעול עד לחיבור אל התיעול העירוני הקיים.</p> <p>2. קו ניקוז מינימלי בתחום הרחוב לא יקטן מקוטר 50 ס"מ.</p>

ניהול מי נגר	6.8
<p>3. בנקודה הנמוכה של רחוב נורית (שקע אבסולוטי) מול הקצה של מתחם פלא-נדלן ) 101-0632224). תתוכנן מערכת קליטה והולכה שתבטיח סילוק נגר מרחוב נורית בהסתברות של 1%.</p> <p>4. ניהול הנגר (וויסות) בתחומי התכנית יבוצע בתחום המגרשים בהתאם לקריטריונים הבאים :</p> <p>א. וויסות נגר לסופת תכן שמשכה 60 דקות בהסתברות של 2%.</p> <p>ב. מכל מתחם תותר יציאת נגר שלא תעלה על חלקו היחסי בספיקת מערכת התיעול המתוכננת ולא יקטן מ 20 מ"ק/דונם מגרש.</p> <p>ג. עודפי הנגר יתוכננו בתחום המגרש בהתאם לאמצעים מקובלים (חצץ, גינון מונמד מחלחל וכו').</p> <p>ד. ניתן להקטין את האיגום בתחום המגרש ע"י הפנייה של הנגר מהשטחים האטומים במגרש לשצפיים" בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>5. תכנון הנגר בדרך מס' 3 (הרחוב המחבר בין רחובות קוסטה ריקה וקוליץ) יאפשר הובלת מים מתחום התכנית למאגר השהייה וחלחול המתוכנן בתחומי פארק האזבסטונים.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטיה ניכרת מתכנית זו ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>1. תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתחום התכנית הנו הכנת נספח ביצוע אשר יכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים ובהתאם לשלבויות הביצוע המתוכננת :</p> <p>א. רעש ורעידות- הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, אמצעים למיגון ולהפחתת רעש ורעידות מאתר הבניה גם בהתייחס להוראות עדכניות של המשרד להגני"ס בדבר מניעת רעש מאתרי בניה ותקן DIN עדכני ביחס לרעידות.</p> <p>ב. מקומות עירום ואחסון זמניים ומגרסות ניידות מיקומים אלו יקבעו באופן שממזער את המטרדים הסביבתיים וישרתו את שטח התכנית בלבד.</p> <p>ג. מניעת אבק- הבטחת צמצום אבק מדרכים (באמצעות הרטבה וכיו"ב), מפעולות הריסה ובניה, גריסה וכל פעולה הגורמת לאבק (מערכות דיכוי אבק וכיוצא באלה).</p> <p>ד. דרכי גישה קביעת דרכי גישה לכלי רכב כבדים</p> <p>ה. הגנה על ערכי טבע קיימים, ובכלל זה באתרי טבע עירוני.</p>	



1. מניעת גלישה מחוץ לתחום העבודות קביעת האמצעים לתיחום אזור העבודה ודרכים למניעת גלישה מחוץ לתחום זה.

2. פסולת בניה ועודפי עפר מחזור פסולת ו/ או פינוי לאתרים מורשים ובאופן שיתאם לתכנית עירונית ומחוזיות תקפות בנושא.

2. הריסת מבנים

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.

3. רוחות

בשלב התכנון המפורט יישמו אמצעים להפחתת מטרדי רוח בכל שטח התכנית בהתאם לאמצעים שייקבעו בתכנית הפיתוח. ככל שיתוכננו באזורי התגברות הרוח (חלקות מוצעות מס' 7 ו-304) שימושים הכוללים חזיתות מסחריות, בתי אוכל או מבני ציבור, העושים שימוש בחצר ואזורי שהות בישיבה, ישולבו אמצעים למיתון רוחות.

4. איכות אוויר

א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית אוטומטית מבוססת גלאים הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים בהתאם להנחית הגורם הסביבתי המוסמך.  
ב. פתחי כניסת אוויר מאולץ לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כגון בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

ג. פתחי פליטת האוויר ממערכת האוורור המאולצות של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור.

5. תאורה

א. מגרשים בהם שימושים מעורבים הכוללים מסחר, לא תותר התקנת מסכי פרסום מוארים (כגון LED) בחזית הפונה לדירות מגורים.

ב. התאורה לכיוון השטח הפתוח - יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות.

במידה שיוחלט על תאורה, התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל מסוג Full Cut-off.

6. כביש קוסטה ריקה-קוליץ

א. טרם תחילת עבודות הביצוע, ובאישור מהנדס העיר, תוכן תכנית שיקום אקולוגי לאזור הכביש שבתחום התכנית וישולבו בה הנחיות למניעת התבססות מינים פולשים בעת עבודות הביצוע.

ב. לצורך מניעת זליגת עבודות לתחום השטחים הפתוחים יש לגדר את תחום העבודות טרם תחילת הפיתוח. שטחי הדרכים, שטחי התארגנות, מחנות קבלן ושטחי אחסנה יוגבלו לתחום המגודר.

ג. בתאי שטח 220-227 עצים המסווגים כמינים פולשים. טיפול בהם יעשה בהתאם לעקרונות המומלצים ע"י רשות הטבע והגנים. לאחר השלמת העבודות יש לנטר ולטפל במידת הצורך.

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ד. יש לשלב מיני צומח מקומי בתכנית השיקום והגינון. ה. יש להימנע מגידור החוסם תנועת בעלי חיים. ו. יש להציב רק פחי אשפה חסיני נבירה.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה המתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. כניסתה לתקוף של החלוקה החדשה יהיה עם הגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. בשטח שאינו כלול בתחום האיחוד והחלוקה: א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' וירשמו של שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. 2. בייעוד "מגורים ד" מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. 3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה. השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהוועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה. 2. על אף האמור בסעיף 1, המבנה המסחרי בתא שטח 404 יהרס רק לאחר אישור היתר אכלוס למבנה המסחרי בתא שטח 5. הריסתו בטרם עת תתאפשר רק בהסכמה עם כלל בעלי המקרקעין. 3. על אף האמור בסעיף 1, מבנה הציבור בתא שטח 400A המשמש כיום לבית כנסת וגני ילדים יהרס רק לאחר מתן פתרון חלופי לבית הכנסת, בתיאום עם המנהל הקהילתי. 4. גם לאחר אישורה של תכנית זו תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, בטחון נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי</p>	



<p><b>6.13</b></p>	<p><b>הריסות ופינויים</b></p>
<p>לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה ובאישור מהנדס העיר. 5. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה ייחשב כאילו סומן "להריסה".</p>	
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר ההעדפה הבא: א. בתחום מגרשים המיועדים למגורים ד' ב. במגרשים ציבוריים בכפוף להנחיות מהנדס העיר (לא תתאפשר הקמת חדרי שנאים במבנים עצמאיים בשצ"פ). 2. תותר בניית חדרי שנאים מעל למפלס הקרקע בתנאי שיהיו משולבים בחזית מבנה.. 3. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 4. לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים לשהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>	
<p><b>6.15</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. קווי התשתית שבתחום התכנית כוללים חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב. קווי התשתית יהיו תת קרקעיים. 3. מבני תשתית כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות לפי הנחיית אדריכל העיר. 4. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות. 5. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מי שמש. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.</p>	
<p><b>6.16</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ----- 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p>	





תשתיות	6.16
<p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים או בשביל.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים ומבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>5. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

תשתיות	6.17
<p>אשפה -----</p> <p>1. יותר שימוש במערכת פנאומטית.</p> <p>2. ככל שיעשה שימוש במערכת פנאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.</p> <p>3. הקמת מערכת לפינוי אשפה פנאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים וכד') והן במגרשי הבניה.</p> <p>4. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדר אצירת האשפה המרכזי בשטח המגרש הפרטי בכל עת.</p> <p>5. חדר אצירת אשפה מרכזי, ככל שידרש, יקבע בתכנית נפרדת, אשר תגדיר את מיקומו, וכל הנדרש לשם הקמתו (לרבות אמצעים למניעת מטרדי ריח ורעש).</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

הוראות בזמן בניה	6.18
<p>1. יותר שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום לפגיעה סביבתית במבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.18</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו וישוקמו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>

<b>6.19</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>

<b>6.20</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. תוספת קומות (למעט קומת גג טכני) על המבנים המרקמיים (כהגדרתם בתכנית) תיחשב כסטייה ניכרת.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגורים	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34