

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0690750

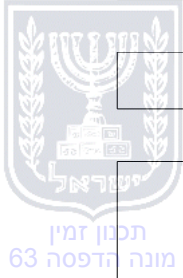
מתחם תעסוקה אום טובא.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

כללי:

תכנית זו, להקמת מתחם תעסוקה, תעשייה ומסחר בשכונת אום טובא נערכת במסגרת מהלך אסטרטגי לפיתוח כלכלי של מזרח ירושלים וכמענה ליעדים כלליים ולצרכים האופייניים לשכונות מזרח ירושלים. התכנית מתבססת על מדיניות התכנון העירונית כפי שבאה לידי ביטוי בתוכנית האב השכונתית. התכנית מציעה מרחב לפיתוח שימושי תעסוקה, תעשייה, מסחר ושירותי פנאי, מוסדרים ונגישים לתושבי השכונות.

מטרת התכנית היא יצירת תשתית סטטוטורית לעידוד היזמות והפעילות הכלכלית, להגדלת היצע ומגוון של מקומות תעסוקה והשתלבות נשים ממזרח ירושלים בשוק העבודה.

מיקום מתחם התעסוקה - בסמוך לגבול השיפוט של ירושלים, גובל בשכונת צור באהר ואום טובא, התכנית ממוקמת מזרחית להר חומה ולרמת רחל, צפונית לדרך 398, כביש נחל דרגה, מזרחית לדרך חברון וכביש 60. התכנית מתאפיינת בנגישות גבוהה לצירי התנועה - כביש נחל דרגה (דרך 398) ודרך אל-לתון.

תחום התכנית מיועד בתכנית המתאר/אב לשכונות אום טובא צור באהר אום ליסון לתעסוקה.

הסוגיות המרכזיות בהן עוסקת התכנית:

התכנית, מוטת פיתוח כלכלי, מבוססת על פרוגרמה כלכלית בראייה כלל עירונית ומותאמת למאפייני ההון האנושי וההון הכלכלי המקומי. הפרוגרמה הגדירה את אופי הפעילות במתחם, תמהיל השימושים והיקפם.

מאחר והמתחם גובל בשכונת מגורים ובשטח נוף פתוח, הושם דגש על מזעור מטרדים סביבתיים, חלוקה לייעודי קרקע התומכים מתן מענה לנראות המתחם בשל מיקומו, לדרישות סביבתיות ביעודים המוצעים וכן בטיפול במפגעים סביבתיים קיימים.

היבטי תנועה ונגישות חיוניים לשגשוג אזורי תעסוקה, תעשייה ומסחר. שטח התכנית כולל הסדרה של דרכי גישה למתחם התעסוקה מהשכונות ומצירי תנועה ראשיים כולל הסדרת תחבורה ציבורית, ציר אופניים וכדומה.

הכנת התכנית לוותה ע"י ועדת היגוי סטטוטורית בה השתתפו נציגי לשכת תכנון מחוזית, האגף לתכנון עיר והיחידה לפיתוח וקידום מזרח ירושלים. הסוגיות המרכזיות שהועלו במהלך הליך התכנון נדונו ותואמו מול הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

הקרקעות שאותרו לטובת הקמת מתחם התעסוקה הינן קרקעות פרטיות, ולכן, תהליך התכנון נסמך על דיאלוג מתמשך עם בעלי העניין בקרקע.

מגרשים לתעסוקה:

התכנית כוללת תאי שטח לתעסוקה עפ"י המפורט בתשריט ובנספחים. התכנית מציעה את יעודי הקרקע הבאים: תעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעשייה קלה ומלאכה. מוצע מסחר בחלק מהמגרשים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, עבור חנויות מפעל ושירותים לעובדים ולמשתמשי האזור.

בנוסף ליעוד התעסוקתי, מייעדת התכנית שטח לתחנת דלק ושטח לשימושים עירוניים. התכנית קובעת את מערכת הדרכים, המקשרת בין המתחם לכביש נחל דרגה ואל השכונה באמצעות הסדרת דרך אל-לתון. התכנית מציעה שצ"פ בסמוך למתחם מבני ציבור מצפון לה ופיתוח נופי לאורך כביש נחל דרגה, וכן מוצעים שבילים ומשעולים לחיבור בין אום טובא לאזור התעסוקה, המשמשים גם להעברת תשתיות וניקוז.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	101-0690750	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	65.836 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	ל"ר	
---------------	-----	--

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
------------------	---	--

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
--	----	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	222572
	קואורדינאטה Y	625777

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת מזרחית להר חומה ולרמת רחל. כמו כן, צפונית לדרך 398, כביש נחל דרגה, ומזרחית לדרך חברון, כביש 60.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אום טובא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30795	לא מוסדר	חלק		999
30799	לא מוסדר	חלק		999
31211	לא מוסדר	חלק		999
31221	לא מוסדר	חלק		999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

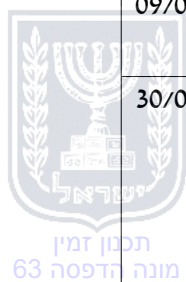
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
23/09/1999		26	4802	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 2302/א.	החלפה	2302/א
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
09/07/2006		4115	5550	תכנית זו מחליפה בתחומה את הוראות תכנית 9701.	החלפה	9701
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022 /א



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: 1250	1		רננה-נילי חר"ג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	05/07/2022	רון אורי	14: 08 05/07/2022	תשריט מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1000	1	01/05/2022	רננה נילי חר"ג	11: 02 08/05/2022	נספח מס. 1 - תכניות	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	01/06/2021	רננה נילי חר"ג	15: 27 02/06/2021	נספח מס. 2 - חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/05/2022	מוחמד עמרו	08: 54 26/05/2022	נספח מס. 3 - תנועה	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	01/05/2022	כנרת דביר	11: 08 08/05/2022	נספח מס. 4 - כבישים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	06/07/2022	יעל מוריה	08: 45 07/07/2022	נספח מס. 5 - נוף	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	06/07/2022	יעל מוריה	08: 46 07/07/2022	נספח מס. 5א - תכנית פיתוח	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1000	1	18/11/2020	אלון טופצ'יק	15: 44 09/12/2020	נספח מס. 6 - מגבלות סביבתיות	לא
איכות הסביבה	מנחה		22	09/03/2020	אלון טופצ'יק	09: 50 10/03/2020	נספח מס. 6א - נספח סביבתי	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	04/08/2020	אייל שר-שלום	15: 51 04/08/2020	נספח מס. 7 - חשמל	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	22/10/2020	אברהם בלאו	14: 04 27/10/2020	נספח מס. 8 - מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		8	13/08/2020	אברהם בלאו	09: 31 13/08/2020	נספח מס. 8א - פתרון אספקת מים, וסילוק שפכים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	04/08/2020	אמיר דואר	16: 02 04/08/2020	נספח מס. 9 - ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		30	18/05/2020	זיאן-מארק דופור-דרור	12: 00 06/07/2020	נספח מס. 10 - סקר טבע עירוני	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה		20	30/09/2020	קרן הורביץ	14: 39 27/10/2020	נספח מס. 11 - מסמך הידרולוגי סביבתי	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ירושלים		ועדה מקומית ירושלים	ירושלים	שלומציון	1	02-6297651	02-6295923	evYOEL@j erusalem.m uni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

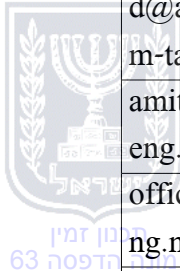
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רננה-נילי חר"ג	80958	ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	ינאי	6	02-5619791	02-6259797	office@arctic arc.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה אדריכלים- סטודיו מה	תל אביב- יפו	דרור	7	03-5664006	03-5664006	office@studi o-ma.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877	ירדן תנועה וכבישים	ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463	02-6275464	haitham@yar den-erg.com
מודד מוסמך	מודד	רוגן אורי	1493	הלפרין-פלוס מודדים	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ הידרולוגי	יועץ	אמיר דואר	25045042	אמי מתום	תל אביב- יפו	אלון יגאל	א 55	03-6363523	03-6363501	amir- d@amymeto m-ta.co.il
אינג'	יועץ	אברהם בלאו	2424830	א.בלאו מהנדסים	ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	amit@blau- eng.co.il
אינג'	יועץ	כנרת דביר	54214	רעם - הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rame ng.net
אקולוג	אקולוג	ז'אן-מארק דופור-דרור		מחקרים וייעוץ באקולוגיה יישומית	ירושלים	שחר	1	02-6523963	02-6523963	jmdd@netvis ion.net.il
מהנדסת סביבה	יועץ	קרן הורביץ		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(1)		03-7369972	03-5212175	Karen@amph ibio.co.il
אינג'	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות סביבה	נחם	(2)	11	02-9923659	02-5605821	alon@agouti. co.il
אינג'	יועץ	אייל שר-שלום		אייל שר שלום הנדסת חשמל	מבשרת ציון	(3)	10	02-5702051	02-5702052	sar@e- sar.com

(1) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1, סמינר אפעל, רמת אפעל, ר"ג.

(2) כתובת: המלאכה 11, א.ת. הר טוב.

(3) כתובת: ת.ד. 3149.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה אום טובא באזור דרום מזרח ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
- משטח נוף פתוח, דרך מאושרת ו דרך ו/או טיפול נופי, לדרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, שצ"פ, תעסוקה, מסחר ותעסוקה, ותעשייה קלה ומלאכה.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת שטחי בניה
5. קביעת מספר קומות מרבי.
6. קביעת הוראות למסחר ותעסוקה.
7. קביעת הוראות לתעשייה קלה ומלאכה.
8. קביעת הוראות למסחר ותעשייה קלה ומלאכה.
9. קביעת הוראות לתעסוקה.
10. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.
11. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור.
12. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר רגלי.
13. קביעת הנחיות לגינות כיס בתחומי זיקות ההנאה.
14. קביעת שלבי ביצוע להקמת אזור התעסוקה.
15. קביעת תנאים למתן היתר בניה וטופס אכלוס
16. קביעת הוראות לדרכים מוצעות ולדרכים מאושרות.
17. קביעת הוראות לדרך ו/או טיפול נופי.
18. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים
19. קביעת מגבלות סביבתיות לשימושים השונים בתכנית.
20. קביעת הוראות הפקעה.
21. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	8
תעשייה קלה ומלאכה	12 - 9 , 6
מבנים ומוסדות ציבור	7
שטח ציבורי פתוח	64 - 60
דרך מאושרת	240 , 230
דרך מוצעת	250 , 220 , 210 , 200
דרך ו/או טיפול נופי	130 , 120 , 110 , 100
מסחר ותעסוקה	3 - 1
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	5 , 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	דרך ו/או טיפול נופי	100
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה קלה ומלאכה	6
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	210
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	2
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	12 , 6
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	210
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	12 , 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך ו/או טיפול נופי	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	210
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	7
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	3 - 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	5 , 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	64 , 63 , 60
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	8
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה קלה ומלאכה	12 , 10 , 9 , 6
להריסה	דרך מוצעת	200
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	3 , 1
קו בנין עילי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	5 , 4
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	63 , 61

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	5,728	8.71
דרך מאושרת	8,992	13.67
שטח ללא תכנון מפורט	10,153	15.43

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
62.20	40,923	שטח נוף פתוח
100	65,796	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.80	9,086.6	דרך ו/או טיפול נופי
6.03	3,969.88	דרך מאושרת
32.40	21,329.2	דרך מוצעת
4.62	3,039.21	מבנים ומוסדות ציבור
9.52	6,266.55	מסחר ותעסוקה
5.42	3,566.65	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
9.94	6,545.68	שטח ציבורי פתוח
2.27	1,492.21	תעסוקה
16	10,531.25	תעשייה קלה ומלאכה
100	65,827.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים בתאי שטח 4 ו-5:</p> <ol style="list-style-type: none"> מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי עסק לסוגיהם, בתי הסעדה וכיו"ב, אולמות תצוגה וממכר. מוסדות פיננסיים. בתי מלאכה. תעשייה עתירת ידע. אולמות אירועים תואמות המגבלות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6 לעיל. חנויות מפעל ומסחר נלווה מפעלים, כגון מפעלי זיווד והרכבה, מפעלי מזון, חיתוך ועיבוד חומרים. מפעלים כימיים (תואמי המגבלות הסביבתיות) כגון ייצור תמרוקים וחומרים ללא חומ"ס. אזורי אחסון ובתי אריזה. מוסכים - בקומת הקרקע. מתקני אנרגיה מתחדשת. שימושי פנאי בגות.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> במגרשים יקבעו 2 מפלסי פיתוח במגרש - האחד בזיקה למפלס הרחוב העליון, והשני בזיקה למפלס הרחוב התחתון. קומת קרקע מסחרית בגובה 8.60 מ' בתכסית 60%, יתאפשר קו בניין 0 בקומת קרקע בלבד מונח הדפסה 63 תכנון זמין ליצירת דופן עירונית אינטנסיבית.
ב	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות מעבר למסומן במסמכי תכנית זו, והכל באישור הוועדה המקומית העיר ולעת היתר בניה. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניית האופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. (בבנייני תעסוקה או קבלת קהל) תותר התקנת חניונים משותפים למתחמים סמוכים. במעברים הקושרים בין חניונים סמוכים, כמסומן עקרונית בנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה לציבור למעבר רכב.
ג	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. קו בניין הנו עבור קומות 1, 2, 3. קו בניין עילי הנו עבור קומות 3-8.

4.1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כגינת כיס בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. שימושי התעשייה הקלה והמלאכה יחויבו באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לרבות הגשת פרשה טכנית סביבתית להצגת השפעות השימוש (רעש, ריחות, פסולת וכד') וכן פתרונות למניעת יצירת מטרדים לשימושים סמוכים, כל זאת כתנאי למתן היתר בניה בתאי השטח האמורים.</p> <p>ב. לא תותר כניסה, שימוש ואחסנה של עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ומסוג החומרים המסוכנים המפורטים בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה - מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מהדורה מעודכנת - מרץ 2014.</p>



4.2	תעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שימושים לתאי שטח 6, 9, 10, 11 ו-12:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתי מלאכה מפעלים, כגון מפעלי זיווד והרכבה, מפעלי מזון, חיתוך ועיבוד חומרים. תעשייה עתירת ידע מוסכים - בקומת הקרקע אזורי אחסון ובתי אריזה מתקני אנרגיה מתחדשת שימושי פנאי בגות ביעוד זה לא יתאפשר מסחר בקומת הקרקע או חזית מסחרית מכל סוג שהוא. יתאפשר שינוי שימוש מתעשייה קלה ומלאכה בקומות העליונות לשימושי תעסוקה כדוגמת חקלאות מתקדמת, משרדים וכדומה, הכל בכפוף לתנאים למתן היתר הבנייה המפורטים בסעיפים 6.7 ו-6.8 להלן. יותר שימוש למסחר נלווה בתאי השטח הנ"ל, בהיקף שלא יעלה על 5% משטחי הבניה בכל תא שטח. יתאפשר שימוש תחנת תדלוק זעירה בתא שטח 6 בכפוף להנחיות תמ"א 18/4 על כל שינוייה.
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p>



4.2	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>1. העמדת המבנים והפיתוח יתוכננו תוך התייחסות למרכיבי הנוף והטופוגרפיה סביב, לרבות אפשרות של חיבור וגישה לשטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>2. בתא שטח 10, רחבת זיקת ההנאה בפינת הרחובות, תתוכנן כיכר עירונית, ותפותח כחלק וברצף אחד עם המערך הציבורי, מערך הולכי הרגל והרחובות הסמוכים.</p> <p>בכיכר עירונית תותר הקמת ריהוט רחוב זמני, דוכנים למכירה באופן זמני, מבנים קלים. השטח יהיה פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות מעבר למסומן במסמכי תכנית זו, והכל באישור הוועדה המקומית ולעת היתר בניה.</p> <p>5. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. (בבניינים עם שימושי תעסוקה או קבלת קהל)</p> <p>6. תותר התקנת חניונים משותפים למתחמים סמוכים. במעברים הקושרים בין חניונים סמוכים, כמסומן עקרונית בנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה לציבור למעבר רכב.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מסי' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל סטייה הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בניין הנו עבור קומת הקרקע והקומה הראשונה (קומות 1, 2).</p> <p>3. קו בניין עילי הנו עבור קומות 3-8.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי וללא גדרות. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. שטח זה יכלול בין השאר, הרחבת מדרכה בתא שטח 10 וגינת כיס בתא שטח 12.</p> <p>ג. שטחי זיקת ההנאה יפותחו בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. שימושי התעשייה הקלה והמלאכה יחוייבו באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, לרבות הגשת פרשה טכנית סביבתית להצגת השפעות השימוש (רעש, ריחות, פסולת וכד') וכן פתרונות למניעת יצירת מטרדים לשימושים סמוכים, כל זאת כתנאי למתן היתר בניה בתאי השטח האמורים.</p>

4.2	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>ב. לא תותר כניסה, שימוש ואחסנה של עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים בכמות ומסוג החומרים המסוכנים המפורטים בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה - מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מהדורה מעודכנת - מרץ 2014.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. קומת הקרקע בגובה של 8.60 מ' בתכסית של 60%.</p> <p>2. בתאי שטח 11, 12 תתאפשר בנייה עד קו בניין 0 מרבי בחזית הפונה אל הרחוב ליצירת דופן רציפה, פעילה ומונגשת רגלית, לפעילות למלאכה ותעשייה קלה. שימושי מלאכה כדוגמת מוסכים, נפחות וחרשות אומן, חומרי בניין וכדו' יתאפשרו בקומת הקרקע הגבוהה בלבד.</p> <p>3. תתאפשר תוספת גלריה חלקית פנימית בהתאם למפורט בנספחי הבינוי מס. 1 ו- 2.</p> <p>4. במגרשים 9, 10, 11 ו-12 תתאפשר הקמת חצר שירות לתפעול שתי הקומות הראשונות כמופיע בנספחי הבינוי נספח מס. 1 ו-2 ובנספח הנוף נספח מס. 5. שטח החצר יחייב תכנון החניה והתנועה בתוך תא השטח כתנאי למתן היתר הבניה.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי רצועת ההנחיות המיוחדות בתאי שטח 11, 12.</p> <p>ב. הרצועה המסומנת בהנחיות מיוחדות תתוכנן ותפותח בהתאם להנחיות אגף שפ"ע והמחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>שימושים בתאי שטח 1, 2, ו-3:</p> <p>1. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה בקומת הקרקע.</p> <p>2. אולמות תצוגה וממכר, גלריות, חללי תצוגה, ספריות, תיאטראות, אולמות מופעים ובתי קולנוע.</p> <p>3. מוסדות שירות לציבור כגון, מוסדות פיננסיים, דואר, סניפי רשויות.</p> <p>4. משרדים</p> <p>5. מכללות, מוסדות הכשרה מקצועית, מוסדות קהילתיים בכפוף למרחק נדרש מתחנת התדלוק בתא שטח 6.</p> <p>6. מתקני אנרגיה מתחדשת.</p> <p>7. שימושי פנאי בגות.</p> <p>8. בתאי שטח 1 ו-2 תתאפשר גם הקמתם של שימושים מסחריים מושכי קהל משמעותיים כגון בתי קולנוע אולמות התכנסות ושימושי בילוי ונופש דומים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה. קומת מסחר תהיה בגובה של 8.60 מ' בתכסית של 60%.</p> <p>2. יתאפשר קו בניין 0 בקומת הקרקע בלבד בתאי שטח 1, 2 בחזית הפונה אל הרחוב ליצירת דופן</p>



4.3	מסחר ותעסוקה
	<p>עירונית אינטנסיבית לאורך דרך ראשית.</p> <p>3. תתאפשר תוספת גלריה חלקית פנימית (קומה 2) בהתאם למפורט בנספחי הבינוי מס. 1 ו-2.</p> <p>4. שימושי תעסוקה ימוקמו בקומות 3-8 בבינוי עד 45% תכסית מרבית כמסומן בתשריט.</p> <p>5. יודגש כי בקומות העליונות תתאפשר תעסוקה במשרדים בהפרעה מינימלית ליעודים המצרניים הכל בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p> <p>4. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות מעבר למסומן במסמכי תכנית זו, והכל באישור הוועדה המקומית ולעת היתר בניה.</p> <p>5. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. (בבנייני תעסוקה או קבלת קהל)</p> <p>6. תותר התקנת חניונים משותפים למתחמים סמוכים. במעברים הקושרים בין חניונים סמוכים, כמסומן עקרונית בנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה לציבור למעבר רכב.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. במגרשים מס' 3 ו-6 יקבעו 2 מפלסי פיתוח במגרש - האחד בזיקה למפלס הרחוב העליון, והשני בזיקה למפלס הרחוב התחתון.</p> <p>2. במגרשים מס' 1 ו-2 יקבעו 2 מפלסי פיתוח במגרש - האחד בזיקה למפלס הרחוב, והשני בזיקה לשצ"פ הגובל.</p> <p>3. השטחים הבלתי מבונים במגרשים אלה יתוכננו ככל הניתן ע"פ תוואי הטופוגרפיה הקיים וניצולו, כגון: תכנון גגות המבנים כמרחב פתוח המשכי לקרקע הגובלת.</p> <p>4. בינוי ופיתוח השטח והעמדת המבנים ייעשו תוך התייחסות למרכיבי הנוף מסביב לרבות הטופוגרפיה סביב. יש לאפשר חיבור וגישה לשטחים הפתוחים.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל סטייה הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בניין הנו עבור קומת קרקע לרבות גלריה (קומות 1,2).</p> <p>4. קו בניין עילי הנו עבור קומות 3-8.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בין השאר כגינת כיס בתאי שטח 1 ו-3, כהרחבת מדרכות בתאי שטח 1, 3 ו-6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

<p>4.3</p>	<p>מסחר ותעסוקה</p> <p>וכמעבר הולכי רגל בתא שטח 2 בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
<p>4.4</p>	<p>תעסוקה</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שימושים בתא שטח 8 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים. 2. מוסדות שירות לציבור כגון, מוסדות פיננסיים, דואר, סניפי רשויות. 3. מכללות, מוסדות הכשרה מקצועית, מוסדות קהילתיים. 4. יעוד תעסוקה יאפשר שימושים בעלי פעילות בלתי מזהמת בלבד וללא מטרדים סביבתיים כגון רעש. 5. בייעוד זה יותרו שימושים נלווים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את פעילות אזור התעסוקה, כגון: מסחר ושירותים נלווים המיועדים לשרת את הפעילות באזור התעסוקה-במפלס הרחוב בלבד, שירותי חירום, שירותי הסעדה וכיוצא בזה, ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% מסך שטחי הבנייה המירביים בכל תכנית.
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מספר 8 יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומים. 2. בתחום הממוקם בתוך רדיוס המגן יותרו שימושים בכפוף לסעיף 7 לתקנות בריאות העם.
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. 4. ניתן להוסיף קומות חניה תת קרקעיות מעבר למסומן במסמכי תכנית זו, והכל באישור הוועדה המקומית ולעת היתר בניה. 5. החניון יכלול מקומות חניה לאופניים, וזאת בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. (בבנייני תעסוקה או קבלת קהל) 6. תותר התקנת חניונים משותפים למתחמים סמוכים. במעברים הקושרים בין חניונים סמוכים, כמסומן עקרונית בנספח התנועה, תיקבע זיקת הנאה לציבור למעבר רכב.
<p>ג</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל סטייה הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.
<p>ד</p>	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. 2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. 3. קו בניין הנו עבור קומת קרקע לרבות גלריה (קומות 1, 2). 3. קו בניין עילי הנו עבור קומות 3-8.



4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>בתא שטח מס' 60 :</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח פתוח לרווחת הציבור הכולל: גינות, אזורים למתקני משחק וספורט, שבילי הליכה, גינות למטרות נוי, פינות ישיבה ופנאי.. שירותים ציבוריים: מיקום בשיפולי הקרקע הטבעית, במידת האפשר. מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות תת"ק. מתקני השהיה וטיפול בנגר עילי בהתאם להנחיות הידרולוג. <p>בתאי שטח מס' 61-63 :</p> <ol style="list-style-type: none"> שבילי מעבר, מדרגות ורמפות, קירות תמך גדרות ומעקות, נטיעות, גינות נוי. מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות תת"ק. מתקני השהיה וטיפול בנגר עילי בהתאם להנחיות הידרולוג. <p>תא שטח 64 :</p> <ol style="list-style-type: none"> כיכר עירונית גינה. תתאפשר הרחבת המדרכה בדרך הגישה לשטח למבני ציבור (תא שטח 7).
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תאי השטח שיפותחו כגנים ציבוריים, יפותחו בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. בתכנונם ובהקמתם יישמרו ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים, ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. הגינון בשטחים אלה יבוסס על צמחיה מקומית, חסכנית במים, בדגש על נטיעה מרובה של עצים בוגרים ועצי צל. פיתוח השטחים הפתוחים יותאם ככל הניתן לתוואי הטופוגרפיה הקיימת, ובכל מקרה, לפחות כ-30% מהשטח יתוכנן בצורה נגישה תפקודית לשימושי פנאי ותנועות רכות (רגל, אופניים). מגרשים 61-63 והרחובות הגובלים בהם יתוכננו כמעבר רציף להולכי רגל (ורוכבי אופניים ככל הניתן) בין הרחובות ואל השצ"פ בתא שטח 60. רוחב המעבר יהיה 4 מ' לפחות ויכלול רמפות, מדרגות ונטיעות לצורך יצירת תשתית צל. התכנון ייתן מענה לשימוש בשעות היום והערב, ותוך מענה לסוגיית ביטחון אישי ונוחות תנועה ושימוש במרחב, בהתאם למאפייני האוכלוסייה המקומית. הכיכר העירונית בתא שטח 64 תפותח כציון דרך וכשער למתחם, בהתייחס למערך הציבורי, למערך הולכי הרגל ולרחובות הסמוכים לה. יותרו בה גינון לפעילות ולנוי, פינת ישיבה וריהוט רחוב, באופן פתוח למעבר ושהייה לטובת הציבור. קירות תמך בין השטח שבייעוד שצ"פ וגבול התכנית לא יעלה על גובה של 2.5 מ'. ככל שיידרש גובה קירות תמך מעבר האמור לעיל, יחויב דירוג בעומק מדרגה מזערי של 1.2 מ'. מתקנים טכניים או הנדסיים יתוכננו תת קרקעית או ישולבו בתוואי הטופוגרפיה הקיימת תוך ניצולה. לא יופנו מתקנים טכניים של מגרשים גובלים או פירי אוורור ושחרור עשן לתחום השטח הציבורי הפתוח. חיבור החשמל ו/או המים במבנה השירותים הציבוריים בשצ"פ בתא שטח 60 יהיה בחיבור עצמאי ולא ממתקנים או מבנים אחרים בתא שטח זה.



4.5	שטח ציבורי פתוח
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה הוראות בינוי:
	א. תינתן אפשרות למעבר לתשתיות עירוניות ולמערכת ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. ג. תותר הקמת קיר תמך לאורך תא שטח 200 בצד הפונה לדרום-מערב.
ב	הוראות פיתוח
	1. תכנון באזור הבנוי יתייחס להולכי הרגל ולצרכיהם, בשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית. 2. תשתית שבילי האופניים תשתלב בתכנון עתידי של מערכת שבילים המקשרת את אזור התעסוקה עם שכונת המגורים. 3. ברחוב הראשי תתוכנן רצועת הליכה, פנויה מאלמנטים, ברוחב מינימלי של 2 מ'. 4. לאורך הרחובות תבוצענה נטיעות, לרבות יצירת תנאי גידול איכותיים לעץ.
4.8	דרך ו/או טיפול נופי
4.8.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	דרכים הוראות:
	א. תינתן אפשרות למעבר לתשתיות עירוניות ולמערכת ניקוז בתוואי המוצע. ב. תינתן אפשרות להקמת מבנה הדרך. ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.8 דרך ו/או טיפול נופי	4.8
<p data-bbox="1098 174 1273 203">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="1417 174 1437 203">ב</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="229 226 1273 300">1. הפיתוח יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים. שימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. <li data-bbox="301 315 1273 344">2. פיתוח השביל העובר מעל ציר הביוב העירוני יעשה בהתאם להוראות נספח הניקוז. <li data-bbox="197 360 1273 434">3. תכנון וביצוע תשתיות יהיה בתיאום עם התכנון הנופי ובהתייחסות אל ערמות פסולת הבניין בתחום השטח (סביבה, קרקע). <li data-bbox="197 450 1273 479">4. פיתוח הגבהים יעשה תוך הקפדה על המפגש עם השטחים הפתוחים הגובלים בגבול התכנית. <li data-bbox="161 495 1273 568">5. קירות תמך בין השטח וגבול הפרויקט לא יעלה על גובה של 3 מ'. ככל שיידרש גובה קירות תמך מעבר האמור לעיל, יחויב דירוג בעומק מדרגה מזערי של 1.2 מ'. <li data-bbox="336 584 1273 613">6. הקמת קווי ביוב ראשיים בתא שטח 100 מותנת בקבלת אישור משרד הבריאות. 	
4.9 מבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p data-bbox="1161 801 1273 831">שימושים</p> <p data-bbox="1369 801 1437 831">4.9.1</p> <p data-bbox="1007 853 1273 882">שימושים בתא שטח 7:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1070 898 1273 927">1. תחנת משטרה. <li data-bbox="1054 943 1273 972">2. תחנת כיבוי אש. <li data-bbox="1102 987 1273 1016">3. שטחי חניה. <li data-bbox="1078 1032 1273 1061">4. מחסני חירום. <li data-bbox="624 1077 1273 1106">5. משרדים ראשיים של עיריית ירושלים ללא קבלת קהל. 	
<p data-bbox="1177 1137 1273 1167">הוראות</p> <p data-bbox="1369 1137 1437 1167">4.9.2</p>	
<p data-bbox="1082 1182 1273 1211">בינוי ו/או פיתוח</p> <p data-bbox="1417 1182 1437 1211">א</p> <p data-bbox="193 1227 1273 1301">הבניה בתא שטח 7 תהא בכפוף לתכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הרשויות התכנון ותכלול פירוט השימושים, דרכי גישה, חנייה.</p>	
<p data-bbox="1209 1350 1273 1379">חניה</p> <p data-bbox="1417 1350 1437 1379">ב</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="879 1395 1273 1424">1. תותר חניה תת קרקעית במגרש. <li data-bbox="783 1440 1273 1469">2. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות											
											עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
מסחר ותעסוקה	1	2335	7472	1868	250	8785	18375	787	60	34.4	8	5.5	8	5	5	5	5
מסחר ותעסוקה	2	2281	7299	1825	250	9940	19314	847	60	34.4	8	5.5	8	5	5	5	5
מסחר ותעסוקה	3	1651	5283	1321	250	6720	13574	822	60	34.4	8	5.5	8	5	5	5	5
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4	1643	5258	1314	250	4480	11302	688	60	34.4	8	3.5	8	5	5	5	5
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	5	1924	6157	1539	250	4480	12426	646	60	34.4	8	3.5	8	5	5	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	6	2000	6400	1600	250	4655	12905	645	60	34.4	8	5.5	8	5	5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	7	3000	5760	1440	250	(1)	7200	(2)	45	25.8	6		6	5	5	5	5
תעסוקה	8	1492	4774	1194	250	5845	12186	817	60	34.4	8	5	8	5	5	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	9	1595	5104	1276	250	2975	9605	602	60	34.4	8	2.5	8	5	5	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	10	1603	5130	1282	250	3115	9777	610	60	34.4	8	2.5	8	5	5	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	11	2480	7936	1984	250	4655	14825	598	60	34.4	8	2.5	8	5	5	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	12	2504	8013	2003	250	1785	12051	481	60	34.4	8	2.5	8	5	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	60	3469	(6) 50	5			55	1.5			1		1				

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ייקבע סופית לעת מתן היתר בנייה.

(2) בכפוף לתכנית חניה סופית שתאושר על ידי אגף תוש"ה לעת מתן היתר הבניה..

(3) 60% בקומת קרקע (+1 - 2 - קרקע וקומת גלריה ביחד) ו- 45% בקומות 3-8.

(4) זהו גובה המבנה מעל מפלס 0.00. מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג, (מתקנים טכניים, מתקני פנאי...) ומעקה תקני בלבד להלן מפלסי 0.00 של כל תא שטח: תא שטח 1 = 643.00+/643.40, תא שטח 2

= 644.00+ , תא שטח 3 = 634.00+/642.80+ , תא שטח 4 = 632.80+/643.60+ , תא שטח 5 = 632.20+/644.40+ , תא שטח 6 = 634.20+/644.60+ , תא שטח 8 = 633.80+ , תא שטח 9 = 633.50+ , תא שטח

10 = 633.20+ , תא שטח 11 = 633.50+ , תא שטח 12 = 636.50+/639.50+ , תא שטח 7 = 633.50+ . גבהים אלה כוללים קומת קרקע בגובה 8.6 מ' בכל תאי השטח.

(5) עפ"י המופיע בתשריט.

(6) שטח למבנה שירותים ציבוריים בשצ"פ תא שטח 60..



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יוותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית מתכת ועץ. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. האתרים שפרטיהם מפורטים להלן והממוקמים בסמיכות לתחום התכנית - 4936/0 ירושלים, ח' מזמוריה; 2914/0 "ירושלים ח' מזמוריה" י"פ: 1390 עמ" 2160 מיום: 31/08/1967; 2915/0 "ירושלים ח' לוקא" י"פ: 1390 עמ" 2160 מיום: 31/08/1967 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. השטח רגיש מבחינת עתיקות ובסבירות גבוהה יתגלו עתיקות שיצריכו פעילות ארכיאולוגית עתידית. 3. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 4. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) הן יבוצעו כפי שנקבע בדין ובהתאם לתנאי רשות העתיקות. 5. במידה ויתגלו עתיקות המצריכות שימור בהתאם להוראת חוק העתיקות, התשל"ח, 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט, 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות לצורך שימור העתיקות. 6. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. ב. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסכמת. ג. במבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד שאין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, ייבנו האמצעים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומנדוף, מתקן קדם לטיפול בשטחים, שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד ד. בשימושי התעסוקה הגובלים בשימושים רגישים קיימים או מתוכננים (תאי שטח 9-12, 1-3,8) כל שימוש בחומרים הנכללים בתוספת הראשונה לחוק אוויר נקי ו/או חומרים העלולים לפלוט חומרים אלו יחויב באישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. ה. בכל המבנים יוקצה מקום בתחום המבנה אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם לטיפול בשפכים, חדרי אשפה, מרכזי מחזור, אחסון חומרים ופסולת מסוכנת בחדרים נפרדים וכדומה, בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. בנוסף, תיאסר הקמתה של צנרת שפכים חיצונית. בכלל המבנים בהם מתוכננת הקמת שימושי מלאכה, תעשייה קלה ו/או תעסוקה, יותקנו פירי אוורור שיאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה. בשטח התכנית תיאסר הקמתן של ארובות חיצוניות ו/או ארובות שגובהן נמוך מגובה המבנה. במידת הצורך יותקנו מערכות טיפול</p>	<p>6.3</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

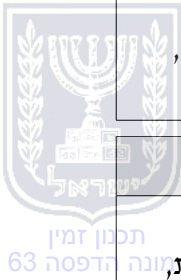





תכנון זמין
מונה הדפסה 63





תכנון זמין
מונה הדפסה 63

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>בפליטות באישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. בכל בתי האוכל שיוקמו בשטח התכנית יותקנו ארובות פליטה/מתקני טיפול באוויר בכפוף לקבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. על כל המבנים בשטח התכנית לכלול מעקה גג בגובה 2 מטר להסתרה והפחתת רעש ממערכות מכניות, וזאת לצד התקנת מערכות קירוי והשתקה ככל שידרשו בהתאם לבחינה אקוסטית מפורטת ובתיאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. בכל החניונים התת קרקעיים שיוקמו בשטח התכנית יותקן אוורור מאולץ בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. השימוש במערכות מיזוג אוויר יהיה בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>י. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים בתיאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>יא. יתוכננו אמצעים להקטנת רעש של מקור או מקורות מסוימים, הקטנת הרעש (Insertion Loss) הניתנת ע"י האמצעים תופחת מהספק הרעש של אותו מקור.</p> <p>יב. כלל משטחי התפעול בהם תתבצע פעילות מלאכה/תעשייה קלה יהיו משטחים אטומים לחלחול לצורך מניעת זיהום קרקע ומי תהום.</p> <p>יג. בחלק הדרום-מזרחי של התכנית (הפונה להר חומה), יש להתקין קווי ביוב ממוגנים.</p> <p>יד. בתאי השטח יוקצה מקום עבור שימושים תומכים בפעילות המבנים כגון טיפול בשפכים, חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכו', בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. בהיתרי בניה מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכו', הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. גגות המבנים יקבעו כגגות ירוקים עם אפשרות למתקני אנרגיה מתחדשת. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>כללי:</p> <p>א. כל מערכות התשתית בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, מים וכי"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או משולבים במבנים/בפיתוח.</p> <p>ב. שנאים יותקנו בתחום מתחמי הבינוי בלבד. ניתן להתקנים בתוך מתחם הבינוי ומחוץ למבנה בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ביוב וניקוז:</p> <p>יותר מעבר קווי ביוב וניקוז בתחום השטחים הציבוריים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. בכל תא שטח יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>ב. בכל תא שטח יותקנו מתקנים להשהיית מי נגר לפני העברה או חיבור למערכת התיעול העירוני או הטבעית על פי מקדם של 10 מ"ק לדונם.</p>	



	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>ג. הקמת מערכת הכבישים תכלול פתרונות להקמה של מערכות השהייה ומיתון מי נגר בערוצים הטבעיים אליהם יופנה הנגר לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. בהיתרי הבנייה ייבחן הצורך בהתקנת מתקן לטיפול קדם למי הנגר באישור המחלקה לאיכות סביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>	<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של תכנית כל תא שטח עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח לכל תא שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח יהיה הכנת תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר לצורך הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנית, והכל בכפוף לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>ה. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור בהתאם לדרישת מהנדס העיר.</p> <p>ו. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי לטובת ציבור הולכי הרגל, משתמשי התחבורה הציבורית והנהגים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בכל תא שטח בייעוד לתעשייה ו/או מסחר ומשרדים יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית, סקר סיכונים וכד'.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט הכולל התייחסות ופתרון לכל הנושאים והבעיות הסביבתיות האפשריות בתחום התכנית ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר. ניתן יהיה להקל מתנאי זה בכפוף לשיקול דעת המחלקה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה בשטח התכנית יהיה הגשתו של מסמך ביצוע סביבתי האומד את ההשפעות הסביבתיות עקב עבודות החפירה וההקמה של שימושי הקרקע הסמוכים ומציע אמצעים ונהלים לצמצם לרמה סבירה, אישור הדו"ח על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעתו בתנאי ההיתר.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת השימושים המתוכננים בכל קומה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה תיאום כל מערך הדרכים והתשתיות (לרבות רשת הביוב ומערכות השהייה ומיתון מי נגר כחלק בלתי נפרד) בתחום התכנית ואישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, וכן ביצוע בפועל של כל מערך הדרכים והתשתיות האמור (לרבות רשת הביוב ומערכות השהייה ומיתון מי הנגר, כאמור) לשביעות רצון האגף.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהא תיאום והכנת תכנית פיתוח מפורטת לכל השצ"פים בתחום התכנית לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.</p>

	<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח בתחום התכנית יהיה תיאום עם חברת החשמל. יד. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה הצגת מיקום חדרי השנאים במפלט תת הקרקע ביחס לבינוי המוצע לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. טו. תנאי למתן היתר בניה לתחנת דלק בתא שטח 6 יהיה עריכת נספח סביבתי ובטיחותי בהתאם לתקנות התקפות להוצאת ההיתר.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>	<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמה של סקר גיאופיזיים על פי היתר של רט"ג ובתיאום המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא. יח. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 6, 11, 12 יהיה תיאום הפיננסי או הטיפול בכל שפכי העפר עם אגף תושי"ה ועם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, וכן ביצוע בפועל של הנחיותיהם. יט. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהא קבלת אישור משרד הביטחון. כ. תנאי למתן היתר ראשון בכל תחום התכנית יהיה תיאום והכנת תכנית פיתוח מפורטת לכל השצ"פים בתחום התכנית לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים. כא. תנאי לאישור היתר בניה/חפירה בתאי השטח בתכנית יהיה הגשתו של נספח סביבתי בו תוערך השפעתם הסביבתית הפוטנציאלית של ביצוע העבודות, תוך כדי הצעת פתרונות מתאימים. כב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת אוגדן על פי הנחיות המחלקה לתכנון ולפיתוח בר-קיימא בצירוף תצהיר חתום על ידי אדריכל/יועץ בנייה ירוקה על הטמעת אלמנטים לבנייה ירוקה שנדרשו במידה והבקשה להיתר תוגש למסגרת התעדה של תקן 5281. כג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת דו"ח הידרולוגי ותכניות של תאי השהייה כאמור לעיל, נספח ניקוז וניהול מי נגר וכן פתרונות הנדרשים בהתאמה לדרישות תמ"א 34 ונספח ניהול מיני נגר. כד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק. כה. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בייעוד לתעשייה ו/או מסחר ומשרדים יהיה הגשת "דו"ח הערכת רעש לסביבה", לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. הכולל חישוב של הספק הרעש המרבי הכולל של כל המפעלים/עסקים בתא שטח כו. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון להתגברות על הפרש גובה בין מפלסי הרחוב לבין מפלס קומת המסחר, בתחום שטח החנות. כז. תנאי למתן כל היתר בניה בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית לפתרון הבעיות הסביבתיות האפשריות בתכנית לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תנאי לאכלוס יהיה לביצוע כל הפתרונות האמורים לשיעור רצון המחלקה. כח. תנאי למתן כל היתר בניה בתחום התכנית יהיה תיאום השימושים המוצעים ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. כט. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח יהיה הצגת פתרון לאצירת ופינוי פסולת, למניעת מפגעים ולצורך הפרדה ומחזור, בתוך גבולות תא השטח. ל. תנאי למתן היתר הניה בכל תא שטח יהיה תיאום ואישור אגף תושי"ה לתכנון הפיזי ולפתרון החניה. לא. תנאי למתן היתר לתחנת דלק זעירה יהא עמידה בכל הוראות תמ"א 18/4 על כל שינוייה.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 63</p>	<p>6.9 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי/ נספח התנועה.</p>	<p>6.9</p>

<p>6.9 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.9</p>
<p>ב. מספר מקומות החנייה ייקבע לפי על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה. ג. ניתן להתקין מעליות/ מכפיל חניה בתיאום עם אגף תושבייה. ד. יש לאפשר שימוש זמני לחניה במגרשים הפרטיים כל עוד הם לא בנויים. ה. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התקף לעת מתן היתר הבניה. ו. כל המדרכות המוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו. ז. בתחום הדרכים המוצעות במקומות בהם יתוכננו חניות בניצב אל הכביש, יש לוודא שרוחב המדרכה לא יקטן מ 2.10 מ', על מנת לאפשר מעבר נגיש לאורך המדרכה.</p>	
<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו עם שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.11 הוראות פיתוח</p>	<p>6.11</p>
<p>א. פיתוח מגרשים: 1. פיתוח קומת הקרקע לאורך החזית תהיה ככל הניתן בזיקה לרחוב ובמפלסים המשכיים ככל הניתן בין התחום הפרטי לציבורי. 2. באזורים בהם כתוצאה מאילוצי טופוגרפיה לא יהיה ניתן לשמר פיתוח לצד מפלס הרחוב יינתנו פתרונות נגישים נאותים בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. 3. במגרשים הכוללים מספר בניינים בתחום המגרש, ייקבע מפלס כניסה נפרד לכל בניין, בזיקה למפלס ברחוב הגובל, וזאת כדי לצמצם את גובה קירות הפיתוח בממשק שבין המגרש הפרטי לרחוב הגובל. 4. פתרונות להנגשה למפלס הקובע של המגרש (מדרגות ורמפות) יהיו בתחום המגרש. 5. בשטחים משותפים מגוננים על תקרת חניון יש להקפיד על גובה פיתוח סופי שיאפשר גינן ושתילת עצים בוגרים על תקרת חניון. עומק מינימלי של 1.2 מ' מצע גנני לשתילת עצים ושיחים. ב. פיתוח דרכים: 1. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולך הרגל ולצרכיו, ובשילוב מיטבי בין המערכת הרגלית והתחבורה הציבורית, בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח. 2. בתחום הדרך יהיה ניתן להקים מתקני מחזור וכן מבנים טכניים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכו'. ג. שטחים מגוננים ונטיעות: 1. הנטיעות בשטחים הפתוחים (פארקים, טיילות ושטחים ציבוריים פתוחים) יבוססו על צמחיה מקומית, תוך דגש על צמחיה עמידה וחסינית במים, שמירה ככל הניתן על מערכות הצומח הקיימות והשתלבות במרקם הטבעי הקיים. 2. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע חניונים מרתפים וכו' יבוצעו בבתי גידול שעומקם 1-1.5 מטר. יש לשאוף לבתי גידול רציפים, ללא מחיצות ולאפשר היכן שניתן הרחבת בית הגידול מחוץ לגבולות המגרש או תחום המדרכה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר פיתוח. הניקוז יהיה חלק אינטגרלי של בית הגידול. מידות בית הגידול ואופן שילובם במבני הגג יפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p>	



6.11	הוראות פיתוח
<p>ד. קירות תמך :</p> <p>1. תימוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.</p> <p>2. כל הקירות התומכים והקירות הבנויים יצופו באבן טבעית על פי הנחיות עיריית ירושלים.</p> <p>3. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים וגז טבעי וכו'. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומות בנויות ולתארן בפרישות לצורך קבלת ההיתר.</p> <p>ה. זיקות הנאה למעבר רגלי :</p> <p>1. זיקות הנאה יפותחו באופן המשכי לרחוב מבחינת מפלס הקרקע, כך שיתאפשר מעבר רציף להולכי הרגל. בהינתן צורך לגישור על הפרשי גובה, יתוכננו מדרגות, רמפות ופתרונות נוספים באופן מדורג. כאשר גובה קיר יהיה עד כ- 60 ס"מ.</p> <p>2. שטח זיקת הנאה להולכי רגל, במגרש פרטי הסמוך לדרך ואשר אינו נכלל בקו הבניין ישמש כ"גינת כיס", בהתאם לתשריט ייעודי הקרקע, וכן בהתאם לסימון "גינת הכיס" בנספח הנוף, ויחולו עליו ההוראות הבאות :</p> <p>2.1 גינת הכיס יכללו ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות, אזורים מרוצפים וכיו"ב.</p> <p>2.2 כניסות למבנים יתוכננו ככל הניתן בזיקה לגינת הכיס.</p> <p>2.3 תתאפשר הוצאת כיסאות ושולחנות משימושים מסחריים משיקים לגינת הכיס.</p> <p>3. כמות העצים תהיה עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.</p> <p>4. לא יופנו מתקנים טכניים, פירי אוורור ושחרור עשן, מתקני אשפה, פילרים, רחבות כיבוי אש וכיו"ב לתחום זיקות המעבר להולכי רגל.</p> <p>5. בהינתן זיקת הנאה הצמודה לשצ"פ, יש ליצור רציפות הליכתית על ידי המשכיות של צירי ההליכה, הצמחייה והמפלסיות.</p> <p>6. לא תותר תחימה של זיקות הנאה ע"י גדר בנויה או גדר חיה.</p> <p>7. זיקת הנאה בתא שטח 2, תפותח כמעבר המחבר בין השצ"פ לזכות הדרך ותכלול נטיעות, תאורה וכיו"ב.</p>	
6.12	אדריכלות
<p>1. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור, החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.</p> <p>2. התכנון בכל תא שטח יכלול פתרון מפורט לדרך נגישה, בתחום המגרש, שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימוש הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסה הראשית למבנים השונים בתחום שטח התכנית.</p>	
6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>1. ביצוע הפתרונות לבעיות הסביבתיות שאושרו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה, לשביעות רצונה.</p> <p>2. הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות פסולת עודפי העפר ופסולת הבניין המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>3. לא תתאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.</p>	



6.14

**הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה**

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

המבנים המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס. 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה בכל תא שטח בתחום התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה בכל אחד מתאי שטח 1-12 תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי להיתר בנייה ראשון בכל תחום התכנית	תיאום כל מערך הדרכים והתשתיות בתחום התכנית ואישור אגף תוש"ה בעיריית ירושלים, וכן ביצוע בפועל של כל מערך הדרכים והתשתיות האמור לשביעות רצון האגף.
3	תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מתאי שטח 1-12 למעט תא שטח 7	הגשת תכנית פיתוח למרחב הציבורי שמול חזיתות המגרש, כגון נטיעות וריהוט רחוב, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4	תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח 1, 3-5 ו-12	הגשת תכנית פיתוח לגינות הכיס שמול חזיתות המגרש, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
5	תנאי לאכלוס בכל אחד מתאי שטח 1-12 למעט תא שטח 7	השלמת ביצוע פיתוח גינות הכיס בתאי שטח 1, 3-5 ו-12 והמרחב הציבורי שמול חזית המגרש, לרבות שיקום הרחוב לאחר הבניה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ולשביעות רצונו.
6	תנאי לאכלוס 60% מזכויות הבנייה בתחום התכנית	ביצוע הפארק בראש הגבעה בתא שטח 60 בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ולשביעות רצונו.
7	אכלוס בתאי שטח 1, 2	ביצוע השצ"פ בתא שטח 61 בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ולשביעות רצונו
8	אכלוס בתאי שטח 5,6	ביצוע השצ"פ בתאי שטח 62 ו-64 בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ולשביעות רצונו
9	אכלוס בתאי שטח 1,3,8	ביצוע השצ"פ בתא שטח 63 בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ולשביעות רצונו

7.2 מימוש התכנית

20 שנה מיום אישור התכנית.