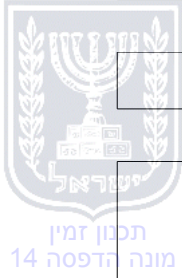


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0940973

מורדות ארנונה - תא שטח 7 דיור מוגן



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
17/07/2022  
לאשר את התוכנית

27/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
31/10/2021  
להפקיד את התכנית

27/04/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת למגרש מס' 7 במורדות ארנונה בירושלים.  
התכנית מחליפה את התכנית הראשית למורדות ארנונה מס' 151-0053751 רק בתא שטח מס' 7.  
שטח התכנית כ-7 דונם והיא כוללת תוספת שטחי בנייה ויחידות דיור.

התכנית מיועדת להוספת שטחי בניה והגדלת מספר יחידות דיור מותרות על מנת להקים פרויקט מיטבי לדיור מוגן משולב מסחר בשכונה החדשה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מורדות ארנונה- תא שטח 7 דיור מוגן
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	101-0940973
1.2	שטח התכנית	7.110 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	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	221318
	קואורדינאטה Y	627924

1.5.2 תיאור מקום גבולות המתחם:  
ממערב כביש מס' 1.

ממזרח, צפון ודרום גובל המגרש בפארק אמת המים העוברת ממזרח לתא שטח זה.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ארנונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30212	מוסדר	חלק		2-3

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/05/2016		5665	7256	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0053751 ממשיכות לחול.	החלפה	151-0053751
22/04/2021		5092	9557	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית זו, רק ככל שהן נוגעות לתחום תכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול	החלפה	101-0560110
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב/5166. הוראות תכנית ב/5166 תחולנה על תכנית זו, למעט לעניין טבלת מאזן החנייה.	כפיפות	ב /5166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עופר קולקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עופר קולקר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 1.1 - תכניות. מחייב לעניין הגובה, מסי קומות, נסיגות מקו המגרש בחזית המזרחית, זיקת הנאה בחזית הרחוב והנגשת שטחי המסחר לתושבי השכונה.	15: 47 08/04/2022	עופר קולקר	08/04/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 1.2 - בינוי חתכים וחזיתות. מחייב לעניין הגובה, מסי קומות, נסיגות מקו המגרש בחזית המזרחית, זיקת הנאה בחזית הרחוב והנגשת שטחי המסחר לתושבי השכונה.	15: 53 08/04/2022	עופר קולקר	08/04/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה - 1.3 מחייב לעניין טבלת מאזן החנייה ומיקום כניסה לחניון.	15: 58 08/04/2022	ליאור בר	08/04/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 24 06/06/2021	דן שלסינגר	31/01/2021	1	1: 250	מחייב	מצב מאושר

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
	פרטי	שפיר הנדסה		שפיר מגורים ובניין בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169500		office@sha pir.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל מדינת ישראל		מדינת ישראל	ירושלים	יפו	212	02-5318870	02-5318878	info@mami.gov.il
בבעלות מדינה		קק"ל קק"ל		קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-9905682		info@kkl.org.il
חוכר				שפיר הנדסה	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169500		office@shapir.co.il
אחר		רשות הפיתוח רשות הפיתוח		רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347	02-6237370	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עופר קולקר	1748	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	ירושלים	יפו	208	02-6254603	02-6235747	opher@kke.c o.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ליאור בר		אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-2724439	liorb@or- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)	12	03-9523332		office@dnts. co.il

(1) כתובת: רחוב החומה 12, ראשלי"צ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
א. התכנית המאושרת	תכנית מס' 151-0053751 מורדות ארנונה
הכניסה הקובעת	הכניסה הראשית למבנה מרחוב הנציב

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**

הוספת שטחי בנייה לייעודים על פי התכנית המאושרת במגרש 7, תוספת יח"ד ותוספת שטחי מסחר וכן תוספת קומות בחזית המזרחית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

- א. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע לפי התכנית המאושרת.
- ב. הוספת שטחי בנייה לשטחי הבניה הקבועים בתכנית המאושרת.
- ג. קביעת הוראות בינוי ללא שינוי בקווי הבניין בתכנית המאושרת.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיר.
- ה. קביעת מספר קומות מרבי.
- ו. הוראות לעניין חנייה, מערכת התנועה ושטחי פריקה וטעינה.
- ז. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים לרבות הוראות בדבר מניעת חלחול במגרש.
- ח. קביעת הוראות בנושאים סביבתיים.
- ט. קביעת הוראות בדבר ממצאים ארכיאולוגים.
- י. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- יא. קביעת תכסית בינוי.
- יב. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- יג. קביעת הוראות לפיתוח שטח.
- יד. קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

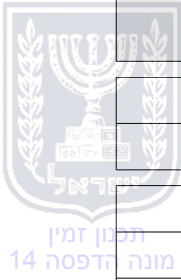
יעוד		תאי שטח
דיור מיוחד		7
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	7
חזית מסחרית	דיור מיוחד	7

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	7,110	מגורים עם הנחיות מיוחדות
100	7,110	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,111.27	דיור מיוחד
100	7,111.27	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דיור מוגן ושירותים נלווים כגון: מועדון דיירים, חדרי אוכל, מסעדות, מטבחים, חדרי כושר, חדרי חוגים, אולמות כנסים ואירועים, בית כנסת, ספא, בריכות שחייה (לרבות מלתחות), ספריות, משרדים לרבות משרדי מכירות, בטחון והנהלה, מחסנים, מכבסות, מכוני יופי ושירותי עזר אחרים.</p> <p>ב. מסחר ומשרדים במפלס הרחוב ובכל הקומות התחתונות למפלס הרחוב ושירותים נלווים.</p> <p>ג. אגפים טיפוליים ומחלקות בריאות כגון מחלקות סיעודיות, מחלקות לתשושי נפש, מחלקות החלמה, אגפים לטיפול אישי, פארא-רפואי, assisted living וכיו"ב.</p> <p>ד. מרפאות ומכונים רפואיים.</p> <p>ה. שימושים משותפים לדיירי הדיור המוגן ותושבי הסביבה. כגון: מסעדות, מועדוני כושר, בריכת שחייה, אולמות, מרפאות ושירותי בריאות.</p> <p>ו. תרבות ובידור.</p> <p>ז. בתי קפה ומסעדות.</p> <p>ח. עסקים משרתי קהל.</p> <p>ט. חניה לכלי רכב ולפריקה וטעינה.</p> <p>י. מתקנים טכניים לרבות חדרי משאבות, חדרי מיזוג אוויר ומבני טרנספורמציה.</p> <p>יא. חדר שנאים, חדרי תקשורת, חוות שרתים וחדרי מחשב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>ינתן מעבר הולכי רגל, אשר יפותח כשביל מרוצף לטובת כלל הציבור ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ' ויירשם כזיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.14 "זיקת הנאה".</p>
ב	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לא יותר מכר של יחידות דיור לדיירי הדיור המוגן. תירשם הערה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע להוראה זו.</p> <p>בית הדיור המוגן יופעל בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21	(1)	47850			14250	33600	7110		7	ד"ר מיוחד	ד"ר מיוחד
							3150			1050	2100	7110		7	מסחר	ד"ר מיוחד
							400			400		7110	קולונדה	7	אחר	ד"ר מיוחד
							10200	10200					חניון ושטחי תנועה, פר יקה וטעינה	7	חניון	ד"ר מיוחד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
4080	0		7	ד"ור מיוחד	ד"ור מיוחד
			7	מסחר	ד"ור מיוחד
		קולונדה	7	אחר	ד"ור מיוחד
		חניון ושטחי תנועה, פריקה וטעינה	7	חניון	ד"ור מיוחד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

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

### הערה ברמת הטבלה:

א. הערות בעניין שטחי בניה

שטחי הבניה המפורטים בטבלות לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות מרחבים מוגנים

- א.1. תותר תוספת של עד 12 מ"ר ליחיד לרבות במחלקות הבריאות עבור מרפסת מקורה, אשר לא יחושבו במסגרת שטחי הבניה המפורטים בטבלה. לא יותר נ"וד שטחי מרפסות לשטחים אחרים או בין יחיד אחת לשנייה. כמו כן שטחים אלו אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". כל סטייה מהערה א 1 זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- א.2. לא יותר נ"וד שטחי הקולונדה לשטחים אחרים. כל סטייה מהערה א.2 זו תחשב כסטייה ניכרת.
- א.3. לא יותר נ"וד שטחי המסחר לשטחי ד"ור מיוחד, כל סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 6.13.
- א.4. תותר העברת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה ולהיפך.
- א.5. לא יותר נ"וד שטחי חניון ושטחי תנועה, פריקה וטעינה לשטחי ד"ור מיוחד ו/או מסחר.

ב. הערות בעניין מספר קומות, גובה הבניה המרבי ומרתפים.

- ב.1. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת איננו כולל את קומת הגג בה יותרו שטחים טכניים, חדר יציאה לגג, מעקה בגובה תקני וחדרי מכונות על גבי הגג.
- ב.2. תותר התקנת מרתפים לצורכי חניה, מתחת למפלס הכניסה הקובעת ועד 5 קומות, במסגרת שטחי השרות המותרים בתכנית ולפי סעיף 6.2.10 לתכנית.
- ב.3. החניונים ומחסנים המוצעים בתחום התכנית יהיו חפורים במלואם, ללא חזיתות ופתחים חיצוניים ובאורור מאולץ.

ג. הערות בעניין קווי הבניה

- ג.1. קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט של תכנית זו.

ד. הערה לעניין גובה הבניין

- ד.1. 21 מ' = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותרו קומות גג ובה שטחים טכניים, חדר יציאה לגג, מעקה בגובה תקני וחדרי מכונות על גבי הגג.
- ד.2. בחזית המזרחית לא יותר בינוי העולה על 9 קומות ביחס למפלס טיילת פארק האמה התחתונה. מתחת למפלס הטיילת תותר קומה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ה. הערות בעניין מס' יח"ד

ה.1 מספר יח"ד הינו עד 340 עבור דיור מיוחד ועד 22 חדרים למחלקות סיעודיות.

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

(1) מספר יח"ד הינו עד 340 עבור דיור מיוחד ועד 22 חדרים למחלקות סיעודיות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

## אדריכלות

על המגרש יחולו הוראות הבינוי המפורטות להלן:

1. חזית מסחרית
  - א. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
  - ב. חזית הבניין הפונה לרחוב הנציב תהיה חזית פעילה ו/או מסחרית (לרבות מבואות כניסה ושימושים ציבוריים אחרים) המפלסים השונים בק"ק יתואמו עם המפלסים של המדרכות הסמוכות.
  - ג. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר העירונית לגבי חזית מסחרית.
  - ד. השימושים המותרים בחזית מסחרית כוללים מסחר, משרדים, מרפאות, גלריות וכיו"ב.
  - ה. השימושים יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה של העירייה על מנת למנוע מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו.

1. החזית המזרחית
 

הבינוי בחלק המזרחי של הבניין יכלול בנייה מרקמית של 4 קומות בקו בניין 0 ביחס למפלס הטיילת התחתונה, ומעל גובה זה תבוצע נסיגה של לפחות 4 מ' בקומה חמישית עד השמינית ונסיגה נוספת בקומה התשיעית אשר לא תפחת מ-2 מ'.

3. קולונדות (סטיו)
  - א. בחזית המבנה, בקומת הקרקע כמסומן בתשריט, תותקן קולונדה (סטיו) ותובטח בה זיקת מעבר להולכי רגל.
  - ב. עומק הקולונדה בין מישור החזית למישור הפנימי יהיה 4 מ' וישמר בה מעבר נקי שלא יפחת מ-3.3 מ'.
  - ג. גובה הקולונדה לא יפחת מ-4 מ', אלא אם מתחייב כך באופן נקודתי בשל שיפועי הקרקע.
  - ד. פני רצפת הקולונדה יתוכננו במשולב ובמתואם עם פני הרחוב הסמוך לה ובהמשך רציף בתאום עם מהנדס העיר ויהיו נגישים על פי החוק.

4. חלונות ממ"ד/ממ"מ
  - א. לא יותקן חלון ממ"ד/ממ"מ בחזית הבניין אלא אם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף ההדף.

5. חומרי גמר
  - א. לפחות 70% משטח חזיתות הבניין יהיו בגמר אבן טבעית מרובעת ומסותת בנדבכים אופקיים וחיפוי בחומרים אחרים עמידים באישור אדריכל העיר. למעט חזיתות מזוגגות.
  - ב. אסורה הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת.
  - ג. חלקי חזית שאינם אבן יותקנו מחומר עמיד אשר יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
  - ד. פירוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות, וכיו"ב יפורט בתכנית בינוי למתחם ובבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו.



אדריכלות	6.1
<p>6. מזגנים</p> <p>א. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזות המבנה.</p> <p>ב. יובטח לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו כי מתקני המיזוג אינם מהווים הפרעה אקוסטית לדיירי המגרש וסביבתו.</p> <p>ג. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>7. צנרת מרזבים</p> <p>א. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, למעט צינורות מי גשם ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. מרזבי המבנים יופנו רק אל מערכת התיעול השכונתית ולא יבוצע חלחול בתחום המגרש.</p> <p>ב. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות ותחתית תקרות.</p> <p>ג. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>8. שילוט בניינים, שילוט מסחרי</p> <p>א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980 ולאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. שילוט כתובת הבניין יותקן ע"פ הוראות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. שילוט מסחרי בחזיתות מסחריות ובשטחי מסחר יעשה ע"פ הוראות תכנית בינוי ובחבורת טיפוס הבניה.</p> <p>9. גגות</p> <p>א. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>ב. גמר גגות שטוחים יהיה בריצוף או אגרגט בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, או נטיעת צמחיה.</p> <p>ג. הגגות ייחשבו כחזית החמישית של המבנה וכחלק מהשטחים הפתוחים הנדרשים לתפקודו. הטיפול במופע ובתפקוד החזית החמישית יצורף כחלק מהבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס/ ת העיר.</p> <p>ד. עיצוב ובינוי השטח הפתוח בגג ייקח בחשבון נושאים סביבתיים כמו הצללה, אור טבעי והגנה מפני רוחות.</p> <p>ה. עיצוב הגגות יאפשר באופן חלקי נטיעות עצים וגינון על הגג, שיותאם לשאת נפחי קרקע כמפורט: תכסית הגג המגונן לא תפחת מ 50%, גובה שכבת אדמת הגינון לא יפחת מ-1 מ' עומק ונפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ-4 מ"ק.</p> <p>ה. ניתן להפחית מהדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועמק בית גידול באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבניין, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר מדרגות פרטי ופרטי המערכת הסולרית.</p>	
אדריכלות	6.2
<p>10. מרתפים וקומות חניה</p> <p>א. ניתן להקים מרתפים בתחום המגרש על פי הוראות קווי הבניה.</p> <p>ב. בגלל תנאי הטופוגרפיה היחודיים לא יוגבל גובה קומות המרתף.</p> <p>ג. קו בניין 0 לקומות החניון, כלפי הרחוב, יותר רק ככל שהוא בקומות המרתף</p>	





<b>קווי בנין</b>	<b>6.3</b>
<p>1. קווי בניין</p> <p>א. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ב. קו בניין מחייב לרחוב. חזית הבניין תוצמד לקו הבנייה לרחוב, לפחות ב-50% מאורכה.</p> <p>3. קומת מסד</p> <p>ותור הצמדת קומות המסד לקו הרחוב ובלבד שלא יחרוג מגובה הרחוב, הכל לפי התנאים המפורטים בהוראות הבינוי וההוראות ההנדסיות של תכנית זו.</p>	

<b>חניה</b>	<b>6.4</b>
<p>1. תקן החניה לדיור המוגן יהיה לפי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. החניה תותקן מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. הכניסה לחניונים תהיה במקום המצוין לכך בנספח התנועה והחניה. חריגה מהוראה זו תותר באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. מקומות החניה המיועדים למסחר יהיו נפרדים ממקומות החניה למגורים.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף תושי"ה לתכנון החניה התפעולית ודרך הגישה אליה, לרבות להיבטי הבטיחות.</p>	



<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.5</b>
<p>1. הגנה על ערכי טבע ונוף</p> <p>יש לנקוט באמצעים שונים על מנת לצמצם את השפעת התכנית על השטחים הטבעיים הגובלים בה:</p> <p>א. יש למנוע שתילה וזריעה של מיני צמחים פולשים בשולי התכנית.</p> <p>ב. אין להקים סוללות או שפכים של עודפי חציבה על גבי השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית, ובמידה שיהיו עודפי חציבה, יש להעבירם לאתר חלופי באישור הגורמים הרלוונטים.</p> <p>ג. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני או קבוע בשטחים הראויים לשימור.</p> <p>ד. עבודות להעתקת עצים, עקירת עצים, איסוף גיאופיטים וכל הנדרש לשימור ערכי טבע ונוף, יבוצעו לפני תחילת עבודות העפר. העבודות יתבצעו על ידי בעל ידע וניסיון מוכח לביצוע עבודות אלה.</p> <p>2. תנועה</p> <p>א. בשטחים שאינם מופרים או אינם מיועדים להפרה, ייעשה שימוש רק בדרכים קיימות או מתוכננות.</p> <p>ב. תנועה אל אתרי ההתארגנות/מחנות הקבלן ומהם תהיה בצירים קיימים. פריצת צירים חדשים בשטחים המיועדים לפיתוח תיעשה באישור בכתב, בליווי תשריט, של הגורמים הסטטוטוריים המפקחים.</p> <p>במידה ונפרצו צירים חדשים- תוכן תכנית לביטול ושיקום דרכי הגישה לאחר הביצוע.</p> <p>3. הפחתת אבק</p> <p>באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר (מגרסות, מערומי עפר, הרטבה וכו').</p> <p>יש להרטיב דרכי עפר, המשמשות למעבר כלי רכב. הרטבה ליד אזורים בעלי רגישות - מגורים, כבישים סמוכים ומטעים. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות (למעט ימים גשומים) וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>הרטבה במים מלוחים אסורה.</p>	



6.5

## איכות הסביבה

הרטבה במים מושבים מותרת רק באישור בכתב של משרד הבריאות. יבוצע כיסוי משאיות ביריעות שלמות של משאיות הנושאות חומר הגורם להחרפת אבק. יש לוודא כי היריעות נופלות מהצדדים לרוחב של לפחות חצי מטר, מתוחות ומהודקות.

בחורף יוקפד על ניקיון הכבישים הראשיים מבוץ. עבודות קידוח כלונסאות יעשו בהרטבה רציפה וכיסוי פתח פליטת החומר באמצעות ברזנט ושימוש במכונות קידוח מצוידות בקולט אבק.

אזורים להצבת מגרסות- יש לקבוע, בתיאום עם המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית, אזורים להצבת מגרסות ניידות והגבלות כגון איסור גריסת פסולת אסבסט, איסור הכנסת חומרים שמקורם לא באתר העבודות. יש לקבוע הנחיות לאחסון הולם של חומר הגריסה וחומר הגלם למניעת פליטת אבק לסביבה, איסור ביצוע פעולות סיכה ותחזוקה של כלי הרכב, נהלים לטיפול במכלי דלק (אחסון, מאצרה תקינה ותפעול שלה), נקיטת אמצעים לזיהום אוויר וכיו"ב.

## 4. מזעור מפגעי רעש

מפלס הרעש המרבי המותר בקרבה לאזור מגורים בהפעלת ציוד הבניה שיעשה בו שימוש יעמוד בדרישות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), תשל"ט- 1979 ותקנותיו. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות החוק למניעת מפגעים (מניעת רעש), (התשנ"ב - 1992 ותקנותיו. תנועת צמ"ה תוגבל לדרכים קיימות, כולל דרכי עפר ודרכים חקלאיות. לא יותר, ככל הניתן במגבלות תנאי השטח, מעבר משאיות ורכב כבד בדרכים שאינן ראשיות. על הקבלן לנקוט באמצעים לצמצום רמת הרעש מגנרטור בהתאם לדרישות החוק.

## 5. חניונים תת-קרקעיים

א. ספיקת מערכת אוורור תהיה ביכולת של לפחות שמונה החלפות אוויר בשעה, עבור כל החניון, ויעבור כל מפלס בנפרד.

ב. מערכת האוורור תפעל בכל שעות פעילות החניון, כמתחייב מתנאים ברשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) שפרסם המשרד לאיכות הסביבה.

ג. פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

ד. מיקום פתחי האוורור המאולץ של החניונים יהיו מעל מפלס הגג הגבוה.

## 6. הנחיות להקמת אנטנות / תחנות שידור סלולריות ושדות אלמ"ג משנאים

א. הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכנית תעשה תוך תאום עם המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.

ב. מיקום ופרטי שנאים יינתנו בשלב התכנון המפורט, ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה.

## 7. ראדון

תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון למניעת חדירת גז ראדון באישור המחלקה הרלוונטית ברשות המקומית.

6.6

## איכות הסביבה

8. הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים בעת העבודות אתרי התארגנות/מחנות קבלן

א. כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים וכניסת חיות בר

6.6

## איכות הסביבה

למחנה.

ב. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד

ג. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור ומניעת זיהום אור בשטחים הגובלים.

ד. תאורת לילה תופעל רק באזורים המיועדים לפעילות

6.7

## הוראות פיתוח

על מגרש הבניה יחולו הוראות הפיתוח כלהלן :

1. גבהים ומפלסים

א. מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב בסמוך למרכז המגרש.

2. שטחים מגוננים ונטיעות

א. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.

3. גדרות וקירות תמך

א. קירות מגרשים הפונים למפלס הרחוב יהיו בגמר אבן משני צידיהם עד לגובה של 1.2 מ' מעל מפלס הרחוב. מעל גובה זה תותקן גדר חיה. במקרים של שיפועי רחוב חריגים תותר הגבהת הגדר באישור מהנדס העיר.

ב. קירות תמך יהיו בגמר אבן טבעית מסותתת וגובהם המרבי יהיה 3.5 מ'. במקרה של שיפועי קרקע גדולים יותקנו קירות תמך מדורגים אשר המרחק ביניהם לא יפחת מ 1.5 מ'. חריגה מהוראה זו תעשה באישור מהנדס הוועדה בעת מתן היתר הבניה ובכפוף להנחיות ביסוס.

ג. סוג האבן, צורת הסיתות, פרטי הגדר הקלה וגובהה יהיו ע"פ תכנית בנייה.

ד. קירות תמך בגבול המגרש הפונים למפלסים נמוכים יותר ממפלס המגרש יותקנו עד לגובה שיידרש על ידי מהנדס העיר כדי למנוע שפכי עפר ודרדרת. במסגרת היתר הבניה הוועדה המקומית תקבע תנאים להבטחת ביצוע קירות התמך כנדרש.

6.8

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנון מפורט

תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:200. האמור לעיל לא יחול לגבי היתר חפירה ודיפון.

2. תשתיות

א. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

3. פסולת

אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

4. חשמל

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה לחדרי שנאים יהיה בתיאום ואישור עם ח.ח.י מחוז ירושלים.  
 ב. ככל שיתעורר הצורך בהעתקת תשתיות קיימות תבוצע העתקה על חשבון מבקש ההיתר/הרשאה לביצוע, ע"פ שיקול דעת הרשות המאשרת.

5. מים

א. חיבורי מים ביתיים יעשו ע"פ הנחיות תאגיד המים ברשות המקומית בעת עריכת הבקשות להיתרים הרלבנטיים. ההנחיות יכללו ככל שיידרש: מיקום החיבורים, דרישה להתקנת חדרים ייעודיים, נישות למתקני מדידה, מיכל מים פרטי, אמצעי הגברת לחץ וכד'.  
 ב. תנאי להיתר בניה אישור רשות המים להתאמת הבקשה להוראותיה ועמידה בדרישותיה.

6. ניקוז

תנאי להיתר בניה, למעט להיתר חפירה ודיפון, הינו אישור של הרשות המקומית לתכניות הפיתוח והניקוז והתחייבות ליידוע רשות על תחילת עבודה והעברת תכנית "לאחר ביצוע" לרשות בסיום הביצוע.  
 תכנית הניקוז תציג בין היתר את מערכת פיזור המים קליטתם והשהיתם במורד התכנית.

7. בניה ירוקה

א. תנאי לקבלת היתר בנייה, למעט להיתר חפירה ודיפון, יהיה עמידה בעקרונות תקן 5281 עפ"י הנחיות הרשות המקומית.  
 ב. תנאי למתן היתר בניה, למעט להיתר חפירה ודיפון, יהא הצגת מקומות החניה לאופניים על פי נספח התנועה והחניה.

8. נספח ביצוע סביבתי

א. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים הסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.

9. פרשה טכנית לשימושי מסחר

תנאי למתן היתר בניה, למעט להיתר חפירה ודיפון, יהיה אישור הפרשה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בשלל השפעותיו הסביבתיות של המסחר ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'.

10. אישור משרד הבריאות

תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד הבריאות למחלקה הסיעודית.

11. אישור נגישות

תנאי למתן היתר בניה, למעט להיתר חפירה ודיפון, יהיה אישור המחלקה לנגישות בעיריית י-ם לאופן החיבור של המגרש המיועד לבניה אל מפלסי הרחוב.

12. עצים



<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תברואה ואצירת אשפה</p> <p>א. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם העירייה על פי השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות בחינת פינוי אשפה פנאומטי כתנאי למתן היתר חפירה/ בניה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מיכלי אצירה נפרדים.</p> <p>ג. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הרחוב.</p> <p>2. פירי אוורור</p> <p>א. לא תותר הפניית פירים למרחב הציבורי מכל סוג שהוא לרבות פירי פליטה של מטבחים הן במסחר והן בדיור המוגן.</p> <p>ב. הפירים ישולבו ככל הניתן בתוך מסת הבינוי וייטמעו בחזיתות ו/או בספסלי פיתוח וכדומה.</p> <p>ג. יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הקומה המסחרית הכוללת מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. כללי</p> <p>א. חריגה מגבולות מתחם הבניה, ו/או כתוצאה מאילוצי ביצוע/גישה וכו', תהיה באישור מהנדס העיר, בעלי הקרקע נשוא החריגה וכל רשות מוסמכת רלוונטית.</p> <p>ב. בבניה בסמוך למדרונות לכיוון הוואדיות תוצב גדר זמנית אטומה ע"פ הנחיית מהנדס העיר, כדי למנוע דרדור אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ.</p> <p>ג. ביצוע הגדר כמפורט בהיתר הבניה, יהיה תנאי לתחילת העבודה.</p> <p>ד. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת הצפות ולמניעת גרימת נזק למדרונות.</p> <p>ה. בהיתר הבניה יפורטו האמצעים להבטחת מניעת מטרדים ועמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>ו. מהנדס העיר יוכל לחייב נקיטת אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע העבודות, כגון: הרטבת דרכים.</p> <p>ז. ככל הניתן יעשה שימוש בחשמל מהרשת.</p> <p>ח. טרם תחילת עבודות הפיתוח יתבצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה הקרקע עד עומק של כ- 30 ס"מ תערם בצורה מסודרת ותשמש לצורך שיקום אקולוגי באזורים מופרים.</p> <p>ט. בגבולות המגרש הגובלים במדרונות לכיוון הוואדיות יוצבו גדרות פח/איסכורית, בגובה של כ- 2.0 מ', שימנעו דרדור אבנים ופסולת בנין במורד הערוץ, על ההיתר לכלול סימון הגדרות הנ"ל והצבתן הוא תנאי לתחילת העבודה.</p> <p>כ. קירות פיתוח בגבול שטחים פתוחים יוקמו בשלב הראשון של תחילת העבודות במטרה למנוע התדרדרות שפכי עפר מחוץ לגבול המגרש.</p> <p>יא. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות לגרימת נזק למדרונות. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר מעבר לגבול התכנית גם אם המקום ייועד לשימוש זמני. אם בכל זאת יפלטו חומרים מחוץ לקו הדיקור הם יפוננו כך שהשטח שמחוץ לקו הדיקור/גבול התכנית ישוב למצבו הטבעי.</p> <p>2. פסולת בנין</p>	<p><b>6.10</b></p>





## 6.10

## הוראות בזמן בניה

א. במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר.

ב. פסולת בעלת אופי מיוחד וחומרים מסוכנים תפונה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה

ג. תוקם פינת אחסנה למצברים משומשים עד לסילוקם מהשטח. המצברים יאוחסנו במאצרה עשויה פוליאתילן ויוחזרו לספק מצברים. חל איסור מוחלט על השלכת מצברים משומשים במאצרה.

ד. אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת- יוגדרו עמודות שפיכה משולטות של עודפי בטון במיקסרים, ונקודות שטיפה למיקסרים ושקתות מערבלים. אסורה לחלוטין שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט במקומות אלו. באזורי שטיפת צמ"ה תוצבנה מאצרות שתרוקנה מעת לעת משאריות בטון וחומרי בנייה ומליטה אחרים.

## 3. שטחי התארגנות

א. שטחי התארגנות, אכסון חומרי בנייה, אגירת חומרי עפר וכיו"ב לעת ביצוע העבודות יוקצו בתוך מתחם הבניה או המגרש או באתר חיצוני אשר יאותרו בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה/מהנדס העיר וע"פ נספח 02 של התכנית המאושרת.

ב. בהיתר בניה יקבעו לוח זמנים ותנאים להחזרת שטח לקדמותו לאחר סיום העבודות ואמצעים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע, עשן.

ג. לא תתאפשר הקמת שטחי התארגנות, מערומי עפר ואזורי אחסנה בתחום שטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח או לבינוי.

ד. לא יוקמו אתרי התארגנות במרחק הקטן מ 100- מ' ממבני מגורים קיימים.

## 6.11

## הוראות בזמן בניה

4. אצירת עודפי עפר במגרשים ציבוריים

הטיפול בעודפי עפר יעשה בכפוף לנספח 08 של התכנית המאושרת.

א. עודפי עפר שאיכותם מאפשרת ניצול חוזר ישמשו למילוי ולשכבות תחתונות של כבישים, עודפי עפר שהם "טפל" ישמשו למילוי בשצ"פים שמיועדים למילוי או יועברו להטמנה באתר מאושר.

ב. אישור מהנדס העיר לתכנית הנדסית לפיתוח השצ"פים שמיועדים למילוי בעודפי עפר, שתכלול:

- אישור יועץ קרקע וביסוס לחומרי המילוי, הידוק ושיכוב באופן שיאפשר פיתוח השצ"פ.
- תכנית להסדרת הניקוז, בשלב הסופי ולזמן העבודות.
- התווית דרכי גישה בתחום התכנית תוך פגיעה מינימלית ככל הניתן בערכי טבע ונוף.
- הנחיות לשימור שכבת הקרקע העליונה, העתקת גיאופיזיקים ועצים לפי נספח עצים לשימור.
- הקמת גדר היקפית וסימון קווי הדיקור העליונים של המילוי, טרם תחילת עבודות.
- פתרונות לטיפול במי נגר בזמן עבודות העפר

ג. יותר שימוש זמני, בשטחים המצוינים כמפורט בנספח 02 של התכנית המאושרת לצורך אתר וויסות זמני לטיפול בעודפי עפר לשם עירום זמני וטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין.

ד. באתר וויסות יותרו התכליות הבאות: תחנת מעבר לפסולת בניין, מערומים, משטחים וכלי אצירה, קרקע וסלעים, מתקנים למיון ולהשבחה כגון: נפות ומגרסות; שטחים לוגיסטיים, משרדים, ביתן שומר, גידור, שערים, מאזני משקל, דרכי גישה, שירותים לעובדים, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תשתיות מים, חשמל וביוב.

ה. פינוי בזמן של החומרים והציוד הנ"ל וקבלות המוכיחות את העברת עודפי העפר לאתרים מורשים, הוא תנאי לקבל טופס 4 במתחמים שהיוו מקור לעודפי החציבה.

<p><b>6.11 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. אישור היחידה הסביבתית העירונית לאמצעים למניעת מפגעים ולעמידה בתקנות.  2. עודפי העפר שייווצרו עקב התכנית לא יוצאו ויוטמנו מחוצה לה אלא לאחר תיאום מראש עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 שרותי כבאות</b></p> <p>1. בתוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש יצוין מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.  2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.  3. אישור מהנדס התחבורה של עיריית י-ם כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  4. דרכי גישה למבנים בשטח התכנית צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.  5. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.  6. על קו הצנרת העירונית ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר " 4 עם שתי יציאות " 3. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.  7. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו כחלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.  8. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6.  9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:  בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו - אינו עולה על 4 קומות) 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.  10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:  בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו - אינו עולה על 8 קומות) 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.  11. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:  בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.  12. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:  אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.  14. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.  15. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 סטייה ניכרת</b></p> <p>1. סטייה ממספר הקומות וגובה הבנייה המרבי המצוין בטבלה 5 ונספחי הבינוי תחשב לסטייה ניכרת.  2. הבינוי בחזית המזרחית של הבניין יכלול בנייה מרקמית של 4 קומות בקו בניין 0 ביחס למפלס הטיילת התחתונה, ומעל גובה זה תבוצע נסיגה של לפחות 4 מ' בקומה חמישית עד השמינית ונסיגה נוספת בקומה התשיעית אשר לא תפחת מ-2 מ'. כל סטייה מהוראות הדירוג בחזית זו מעבר למותר תחשב כסטייה ניכרת.  3. סטייה ו/או הפחתה מתוואי זיקת הנאה עפ"י התכנית המאושרת ועפ"י התכנית ונספחי הבינוי של תכנית זו יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p><b>6.13</b></p>

6.14

### זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה לבניה בשטח, למעט היתר חפירה ודיפון.
2. שטח זה יפותח כקולונדה כתנאי למתן היתר בניה למעט היתר חפירה ודיפון, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

6.15

### עתיקות

1. התוכנית שבנדון מצויה בתחומי השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן :  
27348/0 "ירושלים, ח' צוחה (מערב)" י"פ : 4923 עמ" 4986 מיום : 26/09/2000 ; 27347/0 ;  
"ירושלים, ח' צוחה (דרום)" י"פ : 4923 עמ" 4986 מיום : 26/09/2000 ; 2866/0 "ירושלים,  
צוחה, ח" י"פ : 4224 עמ" 3880 מיום : 23/06/1994 ; 27338/0 "ירושלים, קרית מוריה"  
י"פ 4923 עמ" 4983 מיום : 26/09/2000 ; 27345/0 "ירושלים, אמת המים העליונה  
(מזרח)" י"פ : 4923 עמ" 4985 מיום : 26/09/2000 ; 27348/0 "ירושלים, ח' צוחה (מערב)"  
י"פ 4923 : עמ" 4986 מיום : 26/09/2000 ; 27341/0 "רמת רחל (מזרח)" י"פ 4923 : עמ"  
4984 מיום : 26/09/2000 ; 27347/0 "ירושלים, ח' צוחה (דרום)" י"פ 4923 : עמ" 4986  
מיום : 26/09/2000 ; 27338/0 "ירושלים, קרית מוריה" י"פ : 4923 עמ" 4983 מיום :  
26/09/2000, אשר הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות  
חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל  
רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ;  
חפירת בדיקה ; חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות  
העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -  
1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות  
המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי  
סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד  
שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות  
שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. בדרום מערב התוכנית שבנדון נחשפו בשנים האחרונות שרידים ארכיאולוגיים בעלי  
ערכיות גבוהה, שיש לשמרם באתרם כמפורט בסעיפים 4-5 לעיל. משכך, בשלבי התכנון  
המפורט תדרוש רשות העתיקות הסטת הבינוי המוצע כשלושה-חמישה מטרים צפונה,  
ובאופן שיאפשר שימור השרידים (המסומנים בירוק בתוכנית הרצ"ב) באתרם.
7. מרבית המגרש שבנדון מצוי בשטח בו נחפר חלק מגל אבנים עתיק ורב משמעות. ככל  
שיחשפו שרידים נוספים של גל זה, יהיה צורך בהשלמת חפירתו ע"ח היזם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

6.16

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם  
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



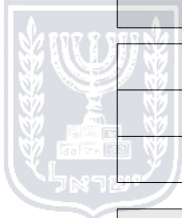
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר חפירה ודיפון	
2	היתר בניה מלא	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - עד 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14