

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0675074

חניון חנה וסע רחוב גל פסגת זאב

ירושלים

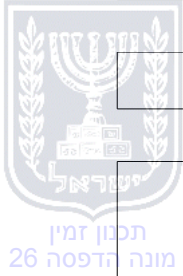
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית עוסקת בהקמת חניון חנה וסע בשכונת פסגת זאב לצד פיתוח דרך נוף ויצירת כיכר ציבורית פתוחה. בניית חניון חנה וסע הכולל לא פחות מ-600 מקומות חניות "חנה וסע" בנוסף לחניות עבור השימושים הציבוריים שבסביבתו: החניון יהיה מקורה וימוקם ככל האפשר קרוב לתחנת הרכבת הקלה שבשדרות משה דיין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

חניון חנה וסע רחוב גל פסגת זאב

101-0675074

מספר התכנית

24.823 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 222803

קואורדינאטה Y 636725

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בשטח הכלוא בין רחוב גל, שדרות משה דיין ורחוב רחמילביץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	גל		

שכונה פסגת זאב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30613	לא מוסדר	חלק	248, 268	195, 215, 219, 236, 238, 241, 243, 270, 274, 276, 279, 281, 318
30630	לא מוסדר	חלק		62
31338	לא מוסדר	חלק		7, 102-103

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

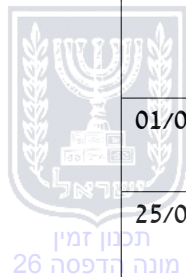
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
3343	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 3343	3529	870		01/03/1988
5390	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 5390	4739	2755		25/03/1999
8000	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 8000	5286	2475		29/03/2004



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר סימון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר סימון		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	22/02/2022	אבנר סימון	09: 58 01/05/2022	נספח שטחים	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	04/05/2022	שמעון צוק	10: 26 04/05/2022	נספח ניקוז	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 500	69	04/05/2022	רון לשם	11: 22 04/05/2022	חוות דעת סביבתית	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 500		04/05/2022	רון לשם	12: 24 04/05/2022	חוות דעת סביבתית - נספחים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 500	21	04/05/2022	שמעון צוק	11: 09 04/05/2022	נספח הידרולוגיה	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500		30/05/2022	אבנר סימון	19: 48 31/05/2022	נספח מס' 1 - בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500		18/05/2022	רן זילברשטיין	19: 43 31/05/2022	נספח מס' 2א - תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 500		18/05/2022	רן זילברשטיין	19: 44 31/05/2022	נספח מס' 2ב - תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		20/08/2020	אדיר אלווס	11: 42 19/01/2021	נספח עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			20/08/2020	אדיר אלווס	11: 41 19/01/2021	סקר עצים - טבלת סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		16/04/2022	עירית פנקס	19: 50 31/05/2022	תשריט מצב מאושר	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
עירייה	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית ירושלים עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297189		luravid@jerusalem.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית, תוכנית אב לתחבורה		תוכנית אב לתחבורה	ירושלים	יפו	97	02-6299888		

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	עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297189		luravid@jerusalem.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	אבנר סימון	37193	ארד סימון - אדריכלים ומתכנני ע	ירושלים	הלל	14	02-6243298	02-6243297	as_arch@012.net.il
הנדסאי נוף	הנדסאי	אדיר אלווס	0	אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	1	לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8553655	04-8553654	office@levyshtark.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק			פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754		



מנהל המזרח
מנהל המזרח



מנהל המזרח
מנהל המזרח

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

שינויי ייעודי קרקע וקביעת הוראות בנייה על מנת לאפשר הקמת חניון חנה וסע. בנוסף לכך, יצירת ככר פתוחה הצמודה לתחנת הרכבת הקלה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 26

1. שינוי ייעוד שטחים מ"מסילה" / "שטח למבני ציבור" לשטחי "חניון".
2. קביעת איזורי זיקות הנאה למערב ברכב ומעבר רגלי.
3. קביעת הוראות בינוי להקמת חניון חנה וסע.
4. קביעת הוראות בינוי לכיכר ציבורית.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח, לרבות הקמת קירות תומכים ונטיעת צמחייה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצועים.
7. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
8. קביעת הוראות בינוי של מעבר רגלי למתחם הכניסה לפארק זימרי.
9. קביעת הוראות בעניין: איכות סביבה, גשר/מעבר עילי, מעבר תחת, פיתוח תשתיות וטיפול בתשתיות קיימות, פסולת בניין, מי נגר.
10. קביעת הוראות טיפול בתחנת מישרים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
ספורט ונופש	50
דרך מאושרת	30, 5
דרך מוצעת	22, 21
דרך ו/או טיפול נופי	3, 2
שביל	6
חניון	12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך ו/או טיפול נופי	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	12
בלוק עץ/עצים לכריתה	שביל	6
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	3
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	30
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	21
גשר/מעבר עילי	ספורט ונופש	50
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	12
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	6
מנהרה/מעבר תחת	דרך מאושרת	5
מנהרה/מעבר תחת	חניון	12
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	5
רצועת מתע"נ	חניון	12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	9,608.58	40.65
דרך מאושרת	674.63	2.85
מבנים ומוסדות ציבור	9,041.51	38.25
מסילת ברזל מאושרת	2,028.92	8.58
מסילת ברזל מוצעת	1,948.25	8.24
שטח ציבורי פתוח	337.8	1.43
סה"כ	23,639.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	12,081.78	44.27
דרך מאושרת	5,481.44	20.09
דרך מוצעת	642.31	2.35

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
30.28	8,264.11	חניון
2.23	609.2	ספורט ונופש
0.77	209.34	שביל
100	27,288.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
	מרכז ספורט ונופש המשולב בפארק טבע עירוני נחל זמרי ויכלול את השימושים המאושרים בתכנית מס' 101-0781963 בנוסף, תתאפשר הקמת גשר עילי להולכי רגל שמוביל לפארק.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בשטח זה תתאפשר הקמת גשר עילי להולכי רגל המוביל לפארק ואדי זמרי. 2. שאר הוראות הבינוי והפיתוח שיחולו על תא השטח יהיו מתוקף תכנית מס' 101-0781963.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, 1965, לרבות מבני ומתקני דרך, לרבות מבנה דרך מסוג גשר להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הגשר יתוכנן בשיפוע נגיש שלא יעלה על 5%. 2. עיצוב הגשר יעשה בתיאום עם מחלקת תכנון בעיריית ירושלים.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, 1965, לרבות מבני ומתקני דרך, לרבות מבנה דרך מסוג גשר להולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הגשר יתוכנן בשיפוע נגיש שלא יעלה על 5%. 2. עיצוב הגשר יעשה בתיאום עם מחלקת תכנון בעיריית ירושלים.
ב	חלוקה ו/או רישום תאי שטח 20-21 יירשמו ע"ש עיריית ירושלים.
ג	עיצוב אדריכלי המעטפת החיצונית הגשר העילי תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת ב-70% לפחות משטח החזיתות. ניתן לשלב חומרי פניה נוספים כמו מתכת, בטון וזכוכית. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, 1965, לרבות מבני ומתקני דרך. 2. פיתוח נופי. 3. מעבר קווי תשתיות (חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכיו"ב). 4. חניון תת קרקעי.

4.4

דרך ו/או טיפול נופי

4.4.2

הוראות

א

חניה

1. תתאפשר הקמת כניסה לחניה תת קרקעית בתא שטח 12 מתוך תא שטח 3.
2. תתאפשר הקמת מתקנים טכניים תת קרקעיים הצמודים לחניון בתא שטח 12 בתחום תא שטח 3.

ב

הוראות פיתוח

1. הרצועה בין רחוב גל לכיכר העירונית בשדרות משה דיין תפותח כחלק מהכיכר ותהיה חלק מפתרון עיצוב כולל לכיוון ואדי זימרי.
2. הפיתוח יכלול נטיעת עצים ושיחים, שמירה/העתקה של עצים קיימים ובניית קירות פיתוח במידת הצורך.
3. הרצועה תכיל כביש גישה לתחנת המיישרים ומבני הציבור הסמוכים ותכלול חניות על קרקעיות בצידי.
4. הרצועה תכיל כניסה לחניון חנה וסע בתחום תא שטח 12.

ג

חלוקה ו/או רישום

תאי שטח 2-3 יירשמו ע"ש עיריית ירושלים.

ד

עיצוב אדריכלי

תתאפשר בנייה של מתקני דרך. המעטפת החיצונית במפלס הקרקע תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת ב-70% לפחות משטח החזיתות. ניתן לשלב חומרי פניה נוספים כמו מתכת, בטון וזכוכית.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

4.5

שביל

4.5.1

שימושים

שביל ציבורי להולכי רגל

4.5.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שביל/מעבר ציבורי להולכי רגל.
2. שטח זה יפותח באופן רציף וללא מכשולים/מחסומים משדרות משה דיין ועד הציבור לדרך הנופית המובילה לרחוב גל.
3. תכנית פיתוח השביל תוגש ביחד עם התכנית לפיתוח הכיכר הציבורית שבתא שטח 10. חומרי הגמר יהיו בהתאמה לחומרי הגמר של הכיכר הציבורית ויתואמו עם אדריכל העיר ועם האגף לשיפור פני העיר.

ב

חלוקה ו/או רישום

תא שטח 6 יירשם ע"ש עיריית ירושלים.

4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	1. חניון חנה וסע תת קרקעי. 2. מתקן תחנת מיישרים.
4.6.2	הוראות
א	חניה 1. יוקם חניון תת קרקעי בתא שטח 12 הכולל לא פחות מ- 600 מקומות חניות "חנה וסע" בנוסף לחניות עבור השימושים הציבוריים שבסביבתו. 2. החניון יתוכנן כך שתתאפשר ממנו גישה ישירה אל הכיכר העירונית, אשר תישאר נגישה בכל שעות היום. 3. יוקמו גרעיני תנועה מתוך החניון אשר יתאפשרו גישה מתוך החניון לשדרות משה דיין. 4. נספח הבינוי מציג 3 דרכי גישה לחניון משלושה רחובות שונים. מיקום הכניסות וכמותן מחייבים. 5. תכנון החניון יכלול חניון אופניים עפ"י תקן. חניות האופניים יתוכננו במקבצים גדולים ולא בתפזורת. 6. יובטחו 2 מעליות לפחות בתחום החניון אשר יגיעו למפלס חניות האופניים ואשר יהיו בגודל אשר יאפשר הנחת שני הגלגלים על רצפת המעלית. 7. בתחום החניון יותקנו שירותים סניטריים במפלס הקרקע או במפלסים 1, -2. 8. בשלב התכנון המפורט ולעת הגשת היתר הבניה לחניון יבחנו האפשרויות הבאות: א. הקטנת תכסית החניון באופן המקסימלי והעמקתו בהתאם על מנת לאפשר בינוי ציבורי עם חניון נפרד בבניה עתידית. ב. אפשרות לבינוי עבור פונקציות נוספות מעל לחניון המוצע. ג. אפשרות להגדלת היצע חניה עתידית לשימושי הבינוי נוסף. 9. במפלס העליון של רחוב משה דיין יתאפשר פיתוח שאינו לחניון אלא לטובת הציבור.
ב	הוראות פיתוח 1. מפלס הגג של החניון יהא הניתן במפלס הרחוב העליון (שדרות משה דיין) וישמש כהתרחבות של המדרכה לאורך הרחוב הקיים. 2. גג החניון יפותח ויגונן, לטובת תושבי השכונה. 3. תיבחן האפשרות להכשירו כשטח המיועד לשימושי ספורט לטובת כלל תושבי השכונה, בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר.
ג	חלוקה ו/ או רישום תא שטח 12 יירשם ע"ש עיריית ירושלים.
ד	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת. אסורה. הקמת כל חזית תהא באופן ש- 75% לפחות ממנה יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת									
9	43100	0	43100	0	0	8264	12	חניון	חניון
	150	150	0	0	0	9887	3	חניון	דרך ו/או טיפול נופי

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. האמור בטבלה זו גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות, בין אם בהוראות התכנית ובין אם בתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. במשך כל זמן ביצוע עבודות מכל סוג ומין הפוגעות בתת הקרקע או מכסות אותה, יהיה נוכח במקום מפקח מטעם רשות העתיקות.
2. על הגורם המבצע לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן.
3. במידה ובמהלך העבודות יתגלו עתיקות הטעונות חפירה, תודיע רשות העתיקות את תנאיה להמשך העבודות.

6.2**חשמל**

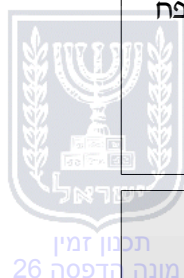
1. לאספקת החשמל בפרויקט יש צורך לשלב שטח לחדר מיתוג עבור 2 מערכות, חדר מיתוג ושנאי וחדר עבור 3 שנאים. החדרים הנ"ל ימוקמו בחניון משותף במיקום מרכזי צמוד ונגיש וישרתו את כלל הבניינים בפרויקט.
2. חדרי המיתוג/שנאים ימוקמו כך שתתאפשר גישה חופשית ונוחה לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.
3. תתאפשר הזזה של תחנת המיישרים של הרכבת הקלה למיקום חדש בתחום התכנית ובלבד ששינוי זה יעשה בתיאום עם הנהלת הרכבת הקלה, חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. יובהר כי כל שינוי במיקום תחנת המיישרים יהא באחריות היזם ועל חשבונו.
4. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שיתעורר הצורך בכך עפ"י שיקול הדעת מקצועי של חח"י.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. לפני תחילת העבודות יש לבצע בורות גישוש על מנת לקבוע את מיקומו המדויק של קו המים הקיים. יש לשמור מרחק של 0.1 מ' מדופן צינור המים.
2. במידה ותידרש החלפת קו מים, תכנון וביצוע העבודה יעשה ע"י הגיחון ע"ח היזם.
3. בעת ביצוע העבודות יש להזמין נציג מחלקה השגחה בגיחון.

6.4**ניהול מי נגר**

1. תוכן תכנית ניקוז אשר תכלול בין היתר פתרונות להשהיית מי הנגר בתחומי המגרש לאחר תיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.
2. תוכניות פיתוח יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, להשהייתו ולהגברת החלחול.
3. הנחיות כלליות:
- א. יעד ניהול הנגר בתכנית הינו 2527 מ"ק/יממה (100%), מתוכו 1895 מ"ק/יממה (75%) ינוהלו בתוך תחום התכנית.
- ב. יש להקצות בהתאם לתכנית המצורפת אזורים לטיפול במי גשמים ברצועות גינון מעל קרקע טבעית.
- ג. קווים גרביטציוניים להוצאת עודפים לניקוז העירוני במקרים של סופות קיצון יתוכנן במפלסי הגלישה.
- ד. ש לייצר שיפועים רציפים בשטחי הפיתוח בצורה כזו שנגר עילי יתועל בצורה מסודרת לעבר איזורי הפתרונות המוצעים, תוך הפרעה מינמלית לרווחת האנשים שבמתחם.
- ה. יש לשלב ככל הניתן פתרונות ירוקים למיתון, השהיה וחלחול מי גשמים כפי שמוצגים בנספחים.



ניהול מי נגר	6.4
ו. יש ליצור קו רכס/תעלת ניקוז בכניסות למרתפים ע"מ למנוע זרימה של מים מהרחוב לעבר המרתף. ז. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש. ח. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב. ט. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני. י. המלצות נספח הניקוז מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי התב"ע. יא. מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לרחוב/ניקוז העירוני. בשום מצב לא יופנו מי נגר משטח המגרש למגרשים שכנים. 4. הנחיות לביצוע: א. יש להפנות את השטחים המרוצפים לעבר רצועות הגינון באמצעות שיפועים ונקזים. ב. יש לתכנן את רצועות הגינון כך שתתאפשר קליטה, השהיה וחלחול של מי הנגר הנוצרים בתכנית. ג. ברצועות הגינון יש ליישם אדמה גננית בעובי מינימלי של 0.6 מ' עם פורוזיביות (שטח חללים) מינימלית 20% מעל שכבה בעובי מינימלי של 0.6 מ' בעלת פורוזיביות של לפחות 30% (לדוגמה: טוף, אגרגטים). ד. ברצועות הגינון מעל מרתף יש ליישם מערכת לניקוז עודפי המים ע"י שיפועים / נקזים. ה. יש להנמיך את רצועות הגינון בכ- 15 ס"מ לפחות ביחס לפיתוח הסמוך להן ובכך לייצר נפח איגום נוסף. ו. בתוך רצועות הגינון יש לחבר צינורות שרשרתיים מנקזים לפיזור המים ברחבי הגינות. ז. בקצה הגינות יש לחבר קווי עודפים לקו הניקוז העירוני.	
שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור	6.5
1. כל העצים המסומנים לשימור בתכנית זו הינם לשימור ואסורה הפגיעה בהם על פי חוק, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי פקיד היערות. סימונם לשימור יעשה לעת מתן היתר בניה. 2. כנגד עצים המבוקשים לעקירה ינתן פיצוי נופי של נטיות חדשות בשטח החלקה. ערך העצים לכריתה הוא כ-220,000 ש"ח. שתילת העצים לפיצוי נופי תיעשה לפי תכנית אדריכל ובערך כספי זהה לעצים שנכרתו ובתנאי שלא ירד מן הסכום הנקוב. 3. העתקה/ שימור של עצים בשטח התכנית יעשה עפ"י הנחיות אגרונום. 4. כל כריתות העצים יבוצעו בהתאם לנהלים העירוניים: א. הוצאת רישיון. ב. פרסום להתנגדויות של הציבור. ג. הנפקת היתרי הכריתה.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
1. התכנון בשטחים הציבוריים יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי, בשיפוע תקני. 2. יש להציע פתרון מפורט לדרך גישה, בתחום המגרש שהיא הדרך העיקרית המיועדת לשימור הציבור, המובילה ממדרכה או משביל נגיש, אל הכניסות הראשיות לבניינים המוצעים. 3. יש להציע פתרון למקומות חניה נגישים, בתחום שטח התכנית. 4. כל המדרכות והמעברים המוצעים בשטח התכנית יתוכננו ברוחב 1.30 מ' נטו, לפחות בהתאם לתקנות. 5. יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבנה ציבור ממדרכה ברוחב 2.5 מ' נטו, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.	



תשתיות	6.7
1. מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. 2. החניון התת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית לאופניים ולמכוניות.	
זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי	6.8
1. השטחים המצוינים בתשריט בהוראות כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לשימוש הציבור כמפורט בתשריט ללא מגבלות כלשהן. 2. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 3. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 4. אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.	
זיקת הנאה	6.9
1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב, הינו ללא מגבלה כלשהי ובהתאם לנספח התנועה. 2. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 3. שטח זה יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 4. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקות/תא השטח, ועל חשבונם בלבד.	
סטיה ניכרת	6.10
1. שטחי הבינוי בתחום התכנית, לרבות שטחי שירות, הינם מחייבים ולא תותר כל תוספת שטח מעבר לשטחים המפורטים בטבלה 5. כל תוספת שטח מעבר לכך תחשב כסטיה ניכרת. 2. מפלס הכניסה הקובעת בכל מבנה יקבע בהתאם למפלס פני הקרקע הטבעיים הקיימים טרם התחלת העבודות. תותר גמישות של עד מטר מהוראה זו. 3. קווי הבניין יהיו כמפורט בנספח הבינוי. כל סטיה מקווי הבניין תחשב כסטיה ניכרת. 4. מיקום גרעיני התנועה בתאי שטח 12 הינו מחייב. סטיה ממיקום זה תחשב כסטיה ניכרת. 5. תנאי למתן היתר בניה הינו מימוש של 600 מקומות חניה לכל הפחות. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 6. החניון התת קרקעי יכלול תשתית לטעינה חשמלית לאופניים ולמכוניות. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי ודרך הגישה אליו לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תוכנית בינוי פיתוח שטח ותשתיות. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , 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. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע	

6.11

תנאים בהליך הרישוי

עבודות הפיתוח והבנייה.

4. היתרי בניה יינתנו לאחר תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
5. הגשת תוכניות תנועה וחניה מפורטות
6. תחנת מיישרים - במידה והוחלט לזיז את מיקום תחנת המיישרים: תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהא תיאום מיקום התחנה עם חח"י ועם מחלקת איכות הסביבה.
7. חדרי אשפה - תנאי להיתר בניה ראשון בשטח יהא תיאום מיקום וגודל חדר אשפה עם מחלקת תברואה ואדריכל העיר. פינוי האשפה ייעשה באופן פנאומטי וירוכז בנקודה מרכזית אחת. בשלב קבלת ההיתר היזם נדרש להכין דו"ח של כמויות אשפה עתידיות בפרויקט.
8. תנאי למתן היתר בניה לכל בניין בפרויקט יהא תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים בדבר שילוב תחנת מיתוג/שנאים, ומיקום חדרים אלו עם אפשרות גישה חופשית לעובדי חברת החשמל ורכבי משא.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לדרך נגישה אל פתח מרחב מוגן מוסדי, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור עקירת עצים והתחייבות היזם לנטיעת עצים בערך חלופי שיוגש לאישור האגרונום העירוני.
12. תנאי לפתיחת היתר בניה יהא אישור תכנית פיתוח ובינוי ע"י צוות אדריכל העיר.
13. תנאי לפתיחת עבודות חפירה יהא תיאום בשטח לצורך הצגת התוואי המוצע לחפירה למחלקה לאחזקת כבישים בעיריית ירושלים.
14. תנאי להיתר בניה יהא הבטחת האפשרות למימוש עתידי של תוספת בניה על גג החניון של מבנה אחד לפחות לצורכי ציבור, הכוללת התייחסות לתפקוד גרעיני המעליות והמדרגות ותכנון מערכת הקונסטרוקטיבית בעלת כושר נשיאה של תוספת בינוי. לצורך כך תוגש חוות דעת אדריכלית והנדסית לאישור מהנדס העיר. יובהר כי תכנית זו אינה כוללת הוראות ו/או זכויות בניה לתוספת בניה כאמור. תוספת זו תיעשה במסגרת אישור תכנית מפורטת.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מימוש 3 כניסות ויציאות לחניון התת קרקעי, במיקום המוצע בנספח הבינוי והתנועה.
16. תנאי למתן היתר בניה הינו מימוש של לפחות 600 מקומות חניה "חנה וסע" בנוסף לחניות הנדרשות עבור השימושים הציבוריים שבסביבתו בהתאם לטבלת החניה שבנספח התנועה ובכפוף לעדכוני הרלוונטיים שיהיו לעת הוצאת היתר בניה.
17. תנאי להוצאת היתר לתחילת עבודות יהא הכנת נספח ביצוע לנושא רעידות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
18. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש 19. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוות דעת לנושא איוורור החניון לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. חוות הדעת תכלול פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי



תנאים בהליך הרישוי כניסת אוויר צח. בחוות הדעת יוצגו האמצעים והפתרונות, ככל שידרשו, לצמצום זיהום האוויר מהחניון.	6.11
תנאים בהליך הרישוי 20. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הקיימים מחוץ לה. בחו"ד יש לתת התייחסות מיוחדת לבית הספר ממזרח לשטח החניון ולעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990. להלן אמצעים אפשריים לעמידה בתקנות: א. איטום החזית המזרחית באזור בית הספר. ב. תכנון של קיר אקוסטי בגבול החניון המזרחי באזור בית הספר. ג. תכנון פנימי של החניון שימנע מעבר משמעותי של רעש כלי רכב את בית הספר. 21. תנאי להיתר בנייה יהיה חו"ד אקוסטית בנושא מטרדי רעש בעת הבנייה עבור שימושים רגילים בסביבת התכנית כגון מבני מגורים ומבני חינוך. חו"ד תוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. חו"ד תכלול, ככל הנדרש, אמצעים לצמצום מטרדי רעש כך שלא יהיו חריגות מהקריטריונים המפורטים בהמשך: בחוו"ד זו תינתן התייחסות לבית הספר (אולפנת בני עקיבא) הסמוך לחניון. לצורך הגנה על בית הספר ניתן נקוע באחד או יותר מהאמצעים הבאים: א. תיאום שעות העבודה עם בית הספר, כאשר תינתן עדיפות לעבודה בשעות שבהן בית הספר לא פעיל. ב. הקמת גדר אקוסטית בין אזור העבודות לבית הספר. ג. מתן מיגון אקוסטי דירתי לבית הספר. 22. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מים הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה, חלחול וחידור של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1. 23. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת האמצעים למניעת זיהום מי תהום בעת עבודות ההקמה לרבות מאצרות/משטחים אטומים למיכלי דלק או גנרטורים בתחום בו מתבצעות עבודות קבלן, הוראות בנושא טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים, תוך העדפה לגריסת פסולת הבניין במקום ושימוש בתחום התוכנית, לאישור היחידה הסביבתית עיריית ירושלים. 24. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות הניקוז לתכנון ניהול מי נגר.	6.12
תנאים למתן היתרי איכלוס 1. תנאי לטופס אכלוס יהיה גמר פיתוח הכיכר העירונית והפיתוח הנופי לשביעות רצון מחלקת שפ"ע ורישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ירושלים. 2. תנאי לטופס אכלוס יהא רישום השטחים ע"ש עיריית ירושלים ומסירת השטח לעירייה. 3. תנאי לטופס אכלוס יהא בדיקה של מחלקת הביוב והניקוז בגיחון. בתום העבודות תבצע המחלקה בדיקה ויזואלית של מערכת הביוב הקיימת. כמו כן ייבדק ניקיון מערכות הניקוז. לאחר השלמת התיקונים במידה וידרשו, יתבל אישור שפ"ע. 4. תנאי לטופס אכלוס יהא אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי הסיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 5. תנאי לטופס אכלוס יהא אישור מתכנן אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם לדרישה.	6.13



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
6. תנאי לטופס אכלוס יהא אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדק ונמצא עונה לתקנות ואינו מסכן את תהליך הבניה. 7. תנאי לטופס אכלוס יהא אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.14
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965 ובכפוף לכל דין.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.15
כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות: - מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6/מ' שניה הקירוב). - משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.	
איכות הסביבה	6.16
פארק ואדי זמרי: 1. זיהום אור: בכדי למזער את השפעות התאורה על השטחים הפתוחים, בקו המגע של התכנית עם פארק נחל זימרי מוצע לעשות שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מובל וממוקד בהתאם להנחיות לתכנון של רשות הטבע והגנים. כמו כן, מומלץ לבחון אפשרות ליצירת רצועת עצים צפופה לאורך רחוב גל, בנקודה המגע של התכנית עם פארק נחל זימרי. ברצועה ייעשה שימוש במיני עצים המצויים במרחב. 2. הנחיות לתכנון באזור המוגדר כ"מוטה פיתוח": א. שימוש בתשתיות איסוף פסולת חסינות נבירה. ב. שילוב ממצאים טבעיים בגינות ובשטחי ציבור. ג. שימור נגר במופעו הטבעי. ד. בינוי בהתאם להנחיות תכנית המתאר לטבע עירוני בירושלים. ה. הנגשה מלאה.	
איכות הסביבה	6.17
1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבניה ולמירוב מחזור פסולת הבניה. תוכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי להוצאת היתר בניה. 2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. 3. פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו'). 4. נקודת פליטת האווריר ממערכות האוורור של החניונים תיקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.	



6.18	חשמל
	1. תחנות שנאים יתוכננו במרחק 6 מ' מאזור שהיה קבועה. 2. עבור תחנות שנאים פרטיות יתאפשר צמצום המרחק בכפוף לביצוע מיגון אלמ"ג לאחר חישוב השפעות השדה ותכנון המיגון הנדרש ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית. 3. לצורך היתר בנייה יש להגיש דוח חישובים לעוצמת הקרינה הצפויה ורדיוס ההשפעה עד לרמה של 4mG לאזורי עבודה ו- 2mG למגורים, הכל בהתאם להמלצות "זהירות מונעת" של המשרד להגנת הסביבה. 4. לפני הפעלת המתקן יש להכין "היתר הקמה והפעלה" לתחנת השנאים ע"י יועץ מומחה לקרינה אלקטרומגנטית.

6.19	פסולת בניין
	1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים. 2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.

6.20	פיתוח סביבתי
	יש לשמור על שבילים ומעברים פתוחים לציבור המאפשרים קישוריות מתחנת הרק"ל לרצועה הירוקה המובילה לפארק זימרי.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

תחילת ביצוע משוער תוך 15 שנים

