

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1034537

מתחם וורבורג

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:

28/08/2024

לאשר את התוכנית



15/10/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005192370/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית הקיימת החלה על החלקה כיום היא תכנית 1725 משנת 1973 אשר ייעדה אותה עבור בנין ציבור לשימוש בית ספר עירוני. בפועל המגרש נותר ריק מבינוי ומשמש את דיירי הבתים הסמוכים כחניון על קרקעי.

במקביל, המגרש הפתוח משך אליו לאורך השנים פעילויות שכונתיות ספונטניות או מאורגנות שכללו התקהלויות רבות משתתפים לצד פעילויות של קבוצות קטנות יותר כגון משחקי ילדים ונוער. פעילויות אלה מבטאות צורך אמיתי וחיוני במרחב פתוח.

הפרוגרמה המוצעת משלבת שימושי חוץ ופנים ציבוריים בהתאם לצרכים, הכוללים אולמות תרבות, קפיטריה, שטחי חוץ ציבוריים, וכן חניון תת-קרקעי.

מתוך הבנה זו, התכנית מקצה נתח של כמחצית מהמגרש בדופן הדרומית כולה וכן גם בחלקים מההיקף עבור שטחי גינון ציבוריים קרקעיים המיועדים לנטיעת עצים וצמחיה נרחבת ומתקני משחק, ובנוסף לכך גג המבנה יכלול איזורים ירוקים ונגישים לציבור באופן המשכי לפיתוח המרחב הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם וורבורג
		מספר התכנית	101-1034537
1.2	שטח התכנית		7.070 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	216700
	קואורדינאטה Y	630175

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא במתחם פנימי בין הרחובות רבינוביץ' במזרח, בודנהיימר בדרום, בורוכוב במערב וורבורג בצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

קירית יובל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30412	מוסדר	חלק	98, 132	

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 27



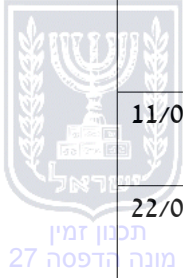
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
11/01/1973		861	1889	תוכנית זו מחליפה הוראות תכנית 1725	החלפה	<u>1725</u>
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5022</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>5166 / ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מתאר לי-ם 62 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>62</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר אופק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר אופק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין קווי בנין, גובה בניין, מס' קומות ושימושים.	11: 39 25/09/2024	ישי וול	24/09/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה	11: 48 25/09/2024	יוסי שטרן	24/10/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 08 18/11/2021	יוסף קראוס	13/10/2021	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא	סקר עצים	14: 22 11/09/2024	רקפת הדר גבאי	12/01/2022	33	1: 1	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית ירושלים (1)		ועדה מקומית ירושלים	ירושלים			02-6297681	02-6296453	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מחלקת מהנדס העיר - ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ועדה מקומית ירושלים		ועדה מקומית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297681	02-6296453	

(1) כתובת: עיריית ירושלים - כיכר ספרא - מחלקת מהנדס העיר.

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 אופק	107204	אופק אדריכלים	בית זית	הברוש	227	077-5332865		office@ofek-architects.com
אדריכל	אדריכל	ישי וול	101688		ירושלים	שחר	16	02-6786196		mail@yishaiwell.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יוסי שטרן	112234		ירושלים	יפתח	3			yossi@ysterneng.com
מודד	מודד	יוסף קראוס	323		ירושלים	הרטום	14	02-5400430	02-5400433	photocad@kraus-eng.co.il
אקולוג	סוקר עצים	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	שורק		02-6516115		dryy@zahav.net.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
1. גג המבנה	גגות במפלסים שונים להם ריבוי כניסות, הן מחוץ למבנה והן מתוכו. בתכנון המבנה ישולבו גגות ירוקים ונגישים לציבור באופן המשכי לפיתוח המרחב הציבורי.
2. גינה ציבורית	שטחי גינון קרקעיים ציבוריים המיועדים לנטיעת עצים גדולים וצמחיה נרחבת ומתקני משחק, בעיקר בדופן הדרומית של המגרש וכן בחלק משאר ההיקף.
3. אכסדרה מקורה	המרחב המקורה הנוצר מנסיגה מחייבת של מעטפת המבנה ביחס לקו הגג הזיזי לצורך הצללת החזית הדרומית של המבנה הפונה כלפי הגינה הציבורית הדרומית המיועדת להיות שקופה ברובה.
4. הציר המערבי/שביל הרכסים	ציר הולכי הרגל הראשי של שכונת קרית-יובל החולף ממערב למתחם ומשמש בתחום התכנית ככוון ההגעה העיקרי למתחם. התכנית יוצרת נסיגה של הבינוי והתרחבות לאורך הציר הקיים וקובעת הוראות בינוי מחייבות ביחס אליו.
5. שטח תפעול	שטח נגיש לרכבים לאורך הדופן הצפונית של המבנה המתקיים הן במפלס הקרקע והן במפלס החניון התחתון, המיועד לשרת את הפעילות הלוגיסטית של המתחם.
6. חניון תת-קרקעי	חניון תת-קרקעי בתחום קווי הבניין התת-קרקעיים המוגדרים בתכנית.
7. החיבור לרחוב רבינוביץ'	ציר תנועת הולכי הרגל המקשר דרך המתחם בכוון מזרח-מערב ויוצר מעבר רציף להולכי הרגל מרחוב רבינוביץ' אל מבנה התרבות ואל הציר המערבי במקביל לכניסת כלי רכב לחניון התת-קרקעי ולשטח התפעול.

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**

התכנית מציעה הקמת מבנה ציבור לשימושי תרבות. כמו כן מוצעים שטחים ציבוריים פתוחים, מעבר הולכי רגל וכלי רכב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת קווי בניין חיצוניים ופנימיים בתחום התכנית, על-קרקעיים ותת-קרקעיים.
5. קביעת זכויות הבנייה בשטח למבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת גבהי מבנה מירביים, מעל קומת מרתף תת קרקעית וקומות חניה תת קרקעיות ע"פ הנדרש.
7. קביעת הוראות בדבר עקירת עצים.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

12. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

13. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	4 - 2
דרך מאושרת	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	4 - 2
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	5
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	4
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	221.51	3.13
שטח לבנין ציבור	6,848.58	96.87
סה"כ	7,070.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	221.51	3.13
מבנים ומוסדות ציבור	2,877.34	40.70
שטח ציבורי פתוח	3,168.86	44.82
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	802.38	11.35
סה"כ	7,070.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מבנים ומוסדות ציבור לשימושי תרבות בלבד. כגון אולמות תיאטרון, חדרי חוגים ושימושי תרבות דומים נוספים. קפיטריה. גינה ציבורית. גג ירוק. תתאפשר גישה לציבור לגג אשר ישמש כגינה ציבורית עם אפשרות להציב בה עבודות אמנות. לא יותרו מופעים או התכנסויות וניתן יהיה להגביל את שעות הגישה לאיזור זה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> מפלס הקרקע מחוץ למבנה יהיה לשימוש ציבורי פתוח בכל שעות היממה. גבהי הבניין יוגבלו לפי מדרגות הגובה המוגדרות בנספח הבינוי. באגף המזרחי תותר תוספת בניה עתידית - שלב ב' - בשטח המוגדר בטבלת השטחים בכפוף לאישור ועדה מקומית. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980. גידור ושילוט של האתר בעת הבנייה יהיה מחומרים איכותיים ע"פ מפרט עירוני ע"ח המקיים וכתנאי להיתר בנייה. שימוש שאינו לתרבות לא יותר וסטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת. חזית המבנה הדרומית הפונה למרחב הציבורי תכלול דופן עירונית פעילה במפלסי הקרקע. כן ייקבע בהוראות התכנית כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> תיאום העיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ומפלסי פיתוח, מפלסי הגג בהתאם למדרגות הגובה, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה תת-קרקעי ותוכנית שיוך חניה. תכנון שטחי התפעול העיליים והתת-קרקעיים, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, כמו כן פיתוח השטח יכלול את תכנון השצ"פ הצמוד, מפלסי קרקע, שבילים, דרכי גישה, תכנית נטיעות עצים ושטחים טבעיים ומגוננים ותוכנית מתקני משחק לילדים. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם,

למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. שיטת פינוי האשפה המומלץ מופיע בנספח הבינוי וייקבע סופית בשלב קבלת היתר הבניה.

5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ויכלול את הנושאים הבאים:

א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך סביבתי במחלקה לאיכות הסביבה.

ב. תנאי להיתר בניה יהא הגשת דוח אקוסטי (כחלק מהמסמך הסביבתי הנדרש) להוכחת עמידה בתקנות וקביעת אמצעים

פיזיים או שינויים פרוגרמטיים למניעת מטרדי רעש למגורים סמוכים. הדוח יוגש לאישור המחלקה לפני הדיון בהיתר הבניה.

ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אוורור, זיהום אוויר, רעש וחזית חמישית.

ד. מיקום מערכות, אוורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה. יש להבטיח בתוכניות מיקום להצבת מתקנים סולאריים בגג המבנה בשטח ייעודי שלא ישמש לפעילות, בתיאום מהנדס העיר.

6. להבטחת מעבר חפשי בתחום התוכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה בספרי המקרקעין.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פ התקן לרבות תכנון הרמפות, ככל שנדרשות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תוכנית תנועה מפורטת בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושביה. התוכנית תכלול הסדרת מפרצי הורדה לאוטובוסים, חניה ואחרת ע"פי דרישות אגף תושביה.

9. תנאי להיתר בניה הצגת תוכנית פיתוח מפורטת בהקשר סביבתי. התוכנית תכלול התייחסות לקישוריות לרחובות סמוכים, מעברים ציבוריים, שבילי הולכי רגל ואופניים, מדרכות, מתקני משחק לילדים וכד'.

10. תנאי להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל שטח התוכנית.

11. תכנית הפיתוח תכלול קיר לאורך כביש הגישה הלא מקורה לחניון, במקביל לדופן המערבית של הבתים ברחוב רבינוביץ, על מנת לצמצם מטרדים לבתים.

12. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת נספח מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1 נספח 4'ב' ואת הפתרונות המוצעים להשהיה או החדרת נגר בתחום התכנית.

13. תנאי למתן היתר בניה תיאום מול גורמי תשתית כגון חשמל, מים וביוב, תקשורת.

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

<p>14. תנאי למתן טופס 4 יהא שיקום מדרכות/כבישים אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>15. תנאי למתן היתר יהא אישר מחלקת אחזקה לכל פרטי אבן.</p>	<p>ג פיתוח ונוף</p> <p>1. באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך.</p> <p>2. יש להבטיח: שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים עפ"י המפרט, הוצאת רשיונות העתקה ועקירה, ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה. זאת בנוסף לנטיעות העצים החדשות שתידרשנה לפי התכנון המפורט כחלק מדרישות התכנון המחייבות לאישור גורמי התכנון בעירייה.</p> <p>3. בתחום התוכנית יתוכנן עומק האדמה לשתילת עצים של 1 מ' לפחות עבור הגג הירוק ו 1.5 מ' בשטחי השצ"פ ככל שיהיו מעל שטחים מבונים בתת קרקע.</p>
<p>ד איכות הסביבה</p> <p>1. רעש יותר השימוש במערכות להגברת קול בעוצמות המותרות ובשעות המותרות לפי חוק.</p> <p>2. פתחי איורור</p> <p>א. מיקום פתחי הוצאת האוורור המאולץ של החנייה התת-קרקעית יהיה מעל לגג הבניין הגבוה ביותר (האגף המזרחי).</p> <p>ב. לא תותר התקנה של פתחי פליטה, מערכות אוורור ומיזוג על הקירות החיצוניים הפונים לעבר בתי המגורים.</p> <p>ג. כל מערכות האוורור והמיזוג יותקנו בתת-הקרקע ו/או על חלק הגג הטכני שאינו נגיש לציבור, ויכללו גם מיגונים אקוסטיים והסתרה אדריכלית כחלק אינטגרלי של התכנון והביצוע.</p> <p>3. גג ירוק או גג חי ישולב בתכנון גגות המבנה.</p> <p>4. התכנית תבוצע לפי תקן 5281 לבניה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.</p>	<p>ה קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו לפי התשריט ויכללו הגבלות לגבי מיקום הבנייה מעל ותחת הקרקע וגם חיוב בנסיגה של מעטפת הבניין ביחס לקו הגג בדופן הדרומית, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ב. יודגש כי קו הבניין התת קרקעי המוגדר בעיקרו לשם הקמת קומת חניה איננו כולל את תחום הגינה ברוב הדופן המזרחית.</p>
<p>ו זכות מעבר</p> <p>1. כל מפלסי הקרקע מחוץ למבנה, כולל שטחי הגינון יהיה פתוחים לקהל הרחב בכל שעות</p>	



4.1

מבנים ומוסדות ציבור

היממה. בנוסף מחוץ לקווי הבניין המערבי בחזית המערבית של המתחם מסומנת רצועה בסימון שטח ציבורי פתוח - רצועה זו תשולב בתכנון השצי"פ הסמוך ותהא פתוחה לקהל הרחב.

2. כביש הגישה והחניה הצפונית הפתוחה מסומנת בסימון זיקת הנאה למעבר ברכב. במרחב זה תותר חניה לבאי המתחם והמעבר בו יהיה פתוח לקהל הרחב.

3. פיתוח הגינות יבטיח מעבר חופשי ללא מחסומים בנויים או הפרשי מפלסים בלתי נגישים באופן שיאפשר הקפה חופשית של המתחם.

סטיה ניכרת

1. השימושים הקבועים בסעיף 4.1.1 ייקבעו כשימושים מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.
2. מספר הקומות המירבי המוגדר בטבלה 5 ייקבעו כמחייבות וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.
3. קווי הבניין יהיו מחייבים, סטיה מהוראות התוכנית בנושא קווי הבניין תהא סטיה ניכרת.

חניה

- א. החניה תהייה תת קרקעית במלואה ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- ב. במתחם יותקנו מתקנים לחניית אופניים, כמו כן יוסדר שביל גישה למתחם מרח' הסמוך אליו.
- ג. יתאפשר שימוש בחניון התת קרקעי לחניה עבור תושבי האזור, בהתאם לשיקול דעת העירייה ובתנאים שתיקבע. כן יתאפשר להוסיף חניות מעבר לנדרש בתקן לבינוי שיאושר במגרש, כחניות ציבוריות לטובת תושבי האזור, לפי שיקול דעת העירייה, וזאת בהיקף שלא יעלה על תוספת 30% למספר החניות הנדרשות לפי התקן. החניות הציבוריות הנוספות יופרדו מהחניות הנדרשות לפי התקן.
- ד. ככל שיידרשו לפי התקן חניות אוטובוסים בהתאם להיקף השימושים שיוצע בהיתר הבניה, תוסדר לפחות חניה אחת, ואפשר שהיא תוסדר בתחום זכות הדרך.

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית.
- ג. מיקום ח. שנאים יהא תת קרקעי. לא יופנו פתחי אוורור לכיוון חצרות וגינות בתחום התוכנית.

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

פסולת בניין

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגג הטכני המזרחי יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בכל רחבי הגג תותר הצבת סככות צל עם קולטים סולאריים לצורך ייצור חשמל בתנאי שלא יחסמו את גישת הציבור ואת השימוש בגג כגינה ציבורית ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב השטחים השימושיים. ג. הפתרון התכנוני לסעיפים א-ב טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יג	<p>חומרי הפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
יד	<p>בניה ירוקה</p> <p>הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטחים ציבוריים, גינות ציבוריות, מקום לפעילות ציבורית פתוחה, כניסות למבנה הציבור, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק, מדרגות, פיתוח שבילי אופניים, ריהוט רחוב וכיו"ב. מתקני מחזור שכונתיים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר התקנת תשתית תת קרקעית למערכות השירותים הציבוריים: טלפון, מים, ביוב, ניקוז. בשטחים אלו יותר מעבר תיעול מערכות לתאורת רחוב. 2. תותר גישה מוגבלת לרכב שירות או רכב חירום.</p>
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>1. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ויכלול שטח אפקטיבי למתקני משחק לגילאים השונים. 2. בנוסף, השטח יכלול שבילים ומעברים להולכי רגל, גינות ומדשאות, נטיעת עצים בוגרים, פינות ישיבה, תאורה וריהוט רחוב. הכל בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. 3. חובת הצללה באיזורי מתקני משחק ואזורי ישיבה. 4. בתכנון פיתוח תא שטח 3 יושם דגש להשתלבות הפיתוח עם שביל הרכסים הנמצא ממערב לשטח התוכנית. 5. תכנון ועיצוב המרחב הפתוח ייעשה בקפידה רבה ויהיה אינטגרלי עם תכנון המבנה כולל הגגות הירוקים והנגישים לציבור. אין להפריד את שלבי התכנון והפיתוח של השטחים הציבוריים מתכנון המבנה. 6. עיצוב הפיתוח ישתלב עם מרקם השכונה הקיימת ועם שבילי הולכי הרגל הקיימים בהיקף המתחם. 7. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב/המגרשים המיצרניים. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מגובה זה.</p>

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">בינוי</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור לשימושי תרבות בלבד. כניסה למבנים, מרחב תצוגה, מבואה, מחסנים ומשרדים. קפיטריה. גינה ציבורית. גג ירוק.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>
<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>1. רעש יותר השימוש במערכות להגברת קול בעוצמות המותרות ובשעות המותרות לפי חוק. 2. פתחי איורור א. מיקום פתחי הוצאת האוורור המאולץ של החנייה התת-קרקעית יהיה מעל לגג הבניין הגבוה ביותר (האגף המזרחי). ב. לא תותר התקנה של פתחי פליטה, מערכות אוורור ומיזוג על הקירות החיצוניים הפונים לעבר בתי המגורים. ג. כל מערכות האוורור והמיזוג יותקנו בתת-הקרקע ו/או על חלק הגג הטכני שאינו נגיש לציבור, ויכללו גם מיגונים אקוסטיים והסתרה אדריכלית כחלק אינטגרלי של התכנון והביצוע. 3. גג ירוק או גג חי ישולב בתכנון גגות המבנה.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. ג. מיקום ח. שנאים יהא תת-קרקעי. לא יופנו פתחי אוורור לכיוון חצרות וגינות בתחום התוכנית.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">תקשורת</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>

4.4

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

חניה

ד

1. החניה תהייה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. במתחם יותקנו מתקנים לחניית אופניים, כמו כן יוסדר שביל גישה למתחם מרח' הסמוך אליו.

פיתוח ונוף

ה

1. באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר העצים והוראות הטיפול בעצים שהוצא ע"י אגרונום מוסמך.
2. יש להבטיח: שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים עפ"י המפרט, הוצאת רשיונות העתקה ועקירה, ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה. זאת בנוסף לנטיעות העצים החדשות שתידרשנה לפי התכנון המפורט כחלק מדרישות התכנון המחייבות לאישור גורמי התכנון בעירייה.
3. בתחום התוכנית יתוכנן עומק האדמה לשתילת עצים של 1 מ' לפחות עבור הגג הירוק ו 1.5 מ' בשטחי השצ"פ ככל שיהיו מעל שטחים מבונים בתת קרקע.

פסולת בניין

ו

באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה. שאריות הפסולת תפוננה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

קווי בנין

ז

א. קווי הבניין יהיו לפי התשריט ויכללו הגבלות לגבי מיקום הבנייה מעל ותחת הקרקע וגם חיוב בנסיגה של מעטפת הבניין ביחס לקו הגג בדופן הדרומית בהתאם לנספח הבינוי. ב. יודגש כי קו הבניין התת קרקעי המוגדר בעיקרו לשם הקמת קומת חניה איננו כולל את תחום הגינה ברוב הדופן המזרחית.

תנאים בהליך הרישוי

ח

1. תיאום העיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ומפלסי פיתוח, מפלסי הגג בהתאם למדרגות הגובה, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה תת-קרקעי ותוכנית שיוך חניה. תכנון שטחי התפעול העיליים והתת-קרקעיים, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, כמו כן פיתוח השטח יכלול את תכנון השצ"פ הצמוד, מפלסי קרקע, שבילים, דרכי גישה, תכנית נטיעות עצים ושטחים טבעיים ומגוננים ומתקני משחק לילדים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4

- שיטת פינוי האשפה המומלץ מופיע בנספח הבינוי וייקבע סופית בשלב קבלת היתר הבניה. 5.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, ויכלול את הנושאים הבאים:
- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך סביבתי במחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. תנאי להיתר בניה יהא הגשת דוח אקוסטי (כחלק מהמסמך הסביבתי הנדרש) להוכחת עמידה בתקנות וקביעת אמצעים פיזיים או שינויים פרוגרמטיים למניעת מטרדי רעש למגורים סמוכים. הדוח יוגש לאישור המחלקה לפני הדיון בתכנית בוועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום לשביעות רצונה של המחלקה לאיכות הסביבה בנושאי אורור, זיהום אוויר, רעש וחזית חמישית.
- ד. מיקום מערכות, אורור ופליטות מזהמים טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה. יש להבטיח בתוכניות מיקום להצבת מתקנים סולאריים בגג המבנה בשטח ייעודי שלא ישמש לפעילות, בתיאום מהנדס העיר.
6. להבטחת מעבר חפשי בתחום התוכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה בספרי המקרקעין. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פ התקן לרבות תכנון הרמפות, ככל שנדרשות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. 8. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תוכנית תנועה מפורטת בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה. התוכנית תכלול הסדרת מפרצי הורדה לאוטובוסים, חניה ואחרת ע"פי דרישות אגף תושי"ה.
9. תנאי להיתר בניה הצגת תוכנית פיתוח מפורטת בהקשר סביבתי. התוכנית תכלול התייחסות לקישוריות לרחובות סמוכים, מעברים ציבוריים, שבילי הולכי רגל ואופניים, מדרכות, מתקני משחק לילדים וכד'.
10. תנאי להיתר בניה/חפירה/פיתוח ראשון מכח התוכנית יהא אישור ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו של תוכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל שטח התוכנית.
11. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת נספח מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1 נספח ב' ואת הפתרונות המוצעים להשהיה או החדרת נגר בתחום התכנית.
12. תנאי למתן היתר בניה תיאום מול גורמי תשתית כגון חשמל, מים וביוב, תקשורת.
13. תנאי למתן טופס 4 יהא שיקום מדרכות/כבישים אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה בתיאום עם אגף שפ"ע.
14. תנאי למתן היתר יהא אישור מחלקת אחזקה לכל פרטי אבן.



זכות מעבר

ט

1. כל המפלסי הקרקע מחוץ למבנה, כולל שטחי הגינון יהיה פתוחים לקהל הרחב בכל שעות היממה. בנוסף מחוץ לקווי הבניין המערבי בחזית המערבית של המתחם מסומנת רצועה בסימון שטח ציבורי פתוח - רצועה זו תשולב בתכנון השצ"פ הסמוך ותהא פתוחה לקהל הרחב. 2. כביש הגישה והחניה הצפונית הפתוחה מסומנת בסימון זיקת הנאה למעבר ברכב. במרחב זה תותר חניה לבאי המתחם והמעבר בו יהיה פתוח לקהל הרחב. 3. פיתוח הגינות יבטיח מעבר חופשי ללא

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
מחסומים בנויים או הפרשי מפלסים בלתי נגישים באופן שיאפשר הקפה חופשית של המתחם.	
<p data-bbox="1034 219 1273 248">חומרי חפירה ומילוי</p> <p data-bbox="395 264 1273 293">תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	י
<p data-bbox="1082 342 1273 371">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="435 387 1273 416">מפלס הקרקע מחוץ למבנה יהיה לשימוש ציבורי פתוח בכל שעות היממה.</p>	יא
<p data-bbox="1082 465 1273 495">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="172 510 1273 633">1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980. 2. גידור ושילוט של האתר בעת הבנייה יהיה מחומרים איכותיים ע"פ מפרט עירוני ע"ח המקיים וכתנאי להיתר בנייה.</p>	יב
<p data-bbox="1137 683 1273 712">בניה ירוקה</p> <p data-bbox="483 728 1273 757">הבניה תבוצע לפי לתקן 5281 לבנייה ירוקה באישור מעבדה מוסמכת.</p>	יג



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(5) 0	(5) 0	(5) 0	(5) 0	(4) 2	(3) 5	(2) 26	100	100.8	2900	(1) 5550	0	290	2610	2877	מבנה ראשי	1	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	(3) 2	(7) 6	100	100	(6) 800	(1) 1600	0	80	720	802	מבנה ראשי	6	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

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

הוראות טבלה 5:

- א. יותר ניוד זכויות מתא שטח 6 לתא שטח 1.
- ב. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- ג. שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
- ד. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניה ע"פ הנדרש.
- (2) מגבלת גובה +819.
- (3) במפלסים שונים.
- (4) חניון - ע"פ הנדרש.
- (5) לפי המסומן בתשריט.
- (6) יותר ניוד זכויות מתא שטח 6 לתא שטח 1.
- (7) מגבלת גובה +802.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27247/0 "ירושלים, קרית היובל" י"פ: 4923 עמ" 4947 מיום: 6/09/2000 ; 27247/0 "ירושלים, קרית היובל" י"פ: 4923 עמ" 4947 מיום: 26/09/2000 הינר/נס אתר/י 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 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.
4. 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.

6.2**סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

- לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא שטח מבנים ומוסדות ציבור בעת הליך להוצאת היתר בנייה.
- 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. מודגש בזאת כי בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שאינו בניין), תשע"ד 2013, סעיף 2: התקנת עמדת חניה נגישה כאמור, תהא בגן ציבורי ששטחו ארבעה דונמים לפחות.
- תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
- תנאי להיתר בנייה יהא הגשת תכנית התארגנות המכילה בתוכה דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה לרבות הממשק עם הכניסות אל החלקות הגובלות בתחום העבודה. התוכנית תאושר ע"י מנהל אגף אכיפה ושיטור עירוני במינהל תפעול.
- התכנון המפורט יכלול פיר מעלית, המתאים לתא מעלית מטיפוס 2, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א.
- התכנון המפורט יכלול תכנית גג מפורטת הכוללת מתקנים טכניים, חומרי בניה, שיפועי גג וכדומה - הפתרון יתואם ויאושר מול מחלקת תכנון העיר לעת מתן הוצאת היתר בניה.
- התכנון המפורט יכלול מקומות חניה נגישים בתחום תא השטח, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל 1970, חלק ח 1 פרק א.

6.3**שרותי כבאות**

- דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
- נדרש אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית

6.3 שרותי כבאות	6.3
<p>הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p> <p>נדרש אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.</p> <p>יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</p> <p>בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו - אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3" הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6" אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>נדרש אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>נדרש אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.</p>	



ניהול מי נגר	6.4
<p>יותר לפחות 20%-25% 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>	

סביבה ונוף	6.5
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, והבטחת קיומם ופיצוי נופי. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.</p>	



6.6

דרכים תנועה ו/או חניה

א. יתאפשר מעבר כלי רכב מכיוון מערב אל החניון התת קרקעי, על הקרקע או מתחתיה, ככל שתכנית עתידית אחרת ממערב לתכנית תאפשר זאת. בכפוף לכך שיישמר שביל הליכה רצוף מכיוון צפון-דרום ברוחב שלא ייקטן מ-6 מ'. במקרה בו תוסדר כניסה לחניון ממערב, אפשר יהיה לבטל כניסת רכבים לחניון ממזרח.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה - הסדרת פתרון גישה חלופי לרכב שירות אל חדר הטרינספורמציה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנה והחניון ייבנו בהינף אחד . מעטפת המבנה תיבנה בהינף אחד, ללא אפשרות לבניה בשלבים, אולם אין מניעה כי עבודות הגמר הפנימיות והשמשות חללים/אזורים במבנה ייעשו בהדרגה, בכפוף לכך שלא תתאפשר לציבור כניסה אליהם כל עוד לא הושלמו בהם העבודות.	פיתוח השטח יהווה תנאי לאכלוס המבנה.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התוכנית