

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

14/02/2024

תכנית מס' 101-0969162

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

שכונת גבעת שקד

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005135424/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית גבעת שקד ממוקמת בדרום מערב ירושלים, בסמוך לשכונת בית צפאפא ולמפגש רח' דב יוסף והקו הירוק של הרכבת הקלה במזרח, דרך דוד בנבנישתי ותוואי שלוחת הקו הכחול של הרכבת הקלה בצפון ומערב לפארק עמק רפאים.

רב הקרקעות בניהול האפוטרופוס הכללי, חלק מהקרקעות בין היתר בבעלות רמ"י ופרטיים. התכנית מוגשת ע"י האפוטרופוס הכללי באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים.

בשטח התכנית חלה תכנית 3365 משנת 1992, אשר הגדירה יעודי מגורים בתחום התכנית ודרשה הכנת תכנית מפורטת למתחם שכולל חלק משטח התכנית. אולם תכנית 3365 אינה תואמת למצב הדרכים הנדרש והקיים בפועל באזור, למדיניות התכנון של העיר ירושלים ולצרכים העכשוויים. לאור זאת תכנית גבעת שקד באה לקבוע בין היתר מערכת ייעודי קרקע, הוראות לאיחוד וחלוקה ולבינוי, חניה ופיתוח, הצופים פני עתיד, תוך התחשבות בקרבת האתר ל-2 קווי הרכבת הקלה העוברים בסמוך. ניתן יהיה להוציא היתרים מכח התכנית בכפוף לאישור תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה בכל תחומה.

עקרונות התוכנית

1. בינוי המחבר בין בינוי גבוה לאורך ציר הרק"ל ורח' בנבנישתי לתבנית בניה מרקמית עירונית ומרקם בניה מתון בצמוד לפארק המטרופוליני. התייחסות למרקם הבינוי בשטחי שכונת שראפת הגובלת מדרום ולממשק עם פארק עמק רפאים.
2. הקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים עבור יחידות הדיור המתוכננות.
3. יצירת שכונה ירוקה עם צירים "ירוקים" המייצרת חיבור בין פארק נחל רפאים / פארק המסילה וציר הרק"ל בדרך דב יוסף.
4. תכנון מערך ייעודי קרקע המאפשר נגישות נוחה לשטחים הפתוחים, למבני ציבור שכונתיים ולמסחר השכונתי.
5. תכנון רחובות ושבילי הליכה בשיפועים נוחים, להגדלת ההליכתיות ונסיעה באופניים בתוך ודרך השכונה.
6. חיבור השכונה למערכת הדרכים הקיימת ולכניסה נוספת עצמאית חדשה מרח' בנבנישתי - בהתאם לתכנית הקו הכחול.
7. צמצום הפגיעה נופית ומיתון עלויות הפיתוח - בתכנון הבינוי לקרקע בשיפועים מתונים יותר, שימוש בשטחים הסמוכים למצוק כשטח פתוח בהמשך לפארק המטרופוליני והתייחסות לדרישות רשות העתיקות.
8. חיבורים רגליים של השכונה לתחנות הרק"ל מחד, לפארק המסילה ולשכונות הסובבות. זאת ליצירת רשת מסלולי הליכה ואופניים המקשרים לאזור התעסוקה והספורט במלחה, הרכבת הכבדה והרק"ל והשכונה הקיימת.
9. הטמעת עקרונות "התשתיות החכמות" המבוססים על מסמך משרד הבינוי והשיכון "תשתית ופיתוח לעיור חכם מדריך הנחיות לצוות התכנון" בשטחי ציבור בלבד. לעניין זה, "תשתיות חכמות" הינן תשתיות משולבות רב תחומיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שכונת גבעת שקד
-----------	-----------	----------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	שכונת גבעת שקד
------------------------	------------------------	----------------

מספר התכנית	מספר התכנית	101-0969162
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	39.096 דונם
------------	------------	-------------

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

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

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

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

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

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו
------------------	------------------	--

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218650
קואורדינאטה Y	628500

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הנמצא בדרום מערב ירושלים בסמוך לבית צפאפא בין שכונת שראפת-א-דהארה בדרום, דרך דוד בנבנישתי בצפון, שד' דב יוסף במזרח ופארק נחל רפאים ושלוחת דיפו הרק"ל בקו הכחול במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

בית צפאפא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30928	לא מוסדר	חלק	1-49, 51-60, 62-75, 80-87	61
30502	מוסדר	חלק	16-19, 43	7, 41-42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

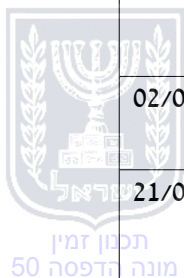
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-101- 0178129. הוראות תכנית 0178129-101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0178129</u>
12/01/2017		2349	7423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-101- 0209593. הוראות תכנית 0209593-101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>101-0209593</u>
28/11/2013		1742	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12222. הוראות תכנית 12222 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>12222</u>
02/04/1992		2653	3990	תכנית זו מחליפה את תכנית 3365.	החלפה	<u>3365</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>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורן עמיקם דר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורן עמיקם דר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית	10: 15 06/03/2023	אלון טופציק	05/03/2023	91		רקע	חוות דעת סביבתית
לא		18: 26 28/02/2023	מאזן ברכאת	27/02/2023	8		מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר טבע עירוני	20: 13 07/02/2022	רון פרומקין	07/02/2022	50		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טיוטת נספח פרוגרמטי	21: 15 28/01/2024	זאב ברקאי	28/01/2024	3		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		15: 04 30/01/2024	מאזן ברכאת	29/01/2024	1	1: 500	רקע	ביוב
לא		19: 02 27/01/2024	עמוס דר	04/05/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח דרכים וחתכי כביש בקנ"מ משתנה	15: 03 30/01/2024	משה אלבוחר	29/01/2024	7	1: 250	רקע	דרכים
לא		15: 05 30/01/2024	מאזן ברכאת	29/01/2024	1	1: 500	רקע	מים
לא		15: 07 30/01/2024	מאזן ברכאת	29/01/2024	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	סכמות בינוי, חיבור לסביבה ותכנית צל	19: 05 27/01/2024	עמוס דר	04/05/2023	1	1: 1250	רקע	עקרונות תכנון
לא	נספח פיתוח נופי	21: 20 28/01/2024	דודו אילת	28/01/2024	1	1: 500	רקע	פיתוח סביבתי
לא		07: 21 15/05/2023	רון פרומקין	16/02/2023	17	1: 600	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה הכולל תכנית סביבה בקנ"מ 1: 1250 וחתכי רוחב בקנ"מ 1: 100	15: 02 30/01/2024	משה אלבוחר	29/01/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות	15: 10 30/01/2024	מאזן ברכאת	29/01/2024	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא		07: 09 16/02/2023	ראובן אלסטר	05/02/2023	1	1: 500	רקע	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		הרשות לפיתוח ירושלים	ירושלים			02-5890004		yael@jda.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		משרד המשפטים - האפוטרופוס הכללי	ירושלים	(1)		073-3926895		MaayanCh@justice.gov.il

(1) כתובת: יפו 216.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מורן עמיקם דר	3501134	עמוס דר מורן עמיקם אדריכלים (A)	ירושלים		יפו (1)	02-5634414		MA@adma-arch.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	דודו אילת	4992444		מודיעין- מכבים- רעות	אבני החושן	(2)			david@urban-cactus.co.il
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		office@albocer-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים) (3	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאזן ברכאת		יו.די.סי. הנדסה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22			mazinbarakat@udc-eng.com
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב) (4	10			zevbar@012.net.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אורי דומן		א. דומן מהנדסי חשמל בע"מ	רמת השרון	(5		03-5499686		ushily@netvision.net.il
	אדריכל	עמוס דר	3490776		ירושלים	(1		02-5634414		AD@adma-arch.com
	יועץ סביבתי	אלון טופציק		אגוטי איכות סבבה	בית שמש	(6		02-9923659		alontopchik@hotmail.com
יועץ אקולוגי	יועץ סביבתי	רון פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה	17	02-5332028	073-7432028	ron.frumkin@gmail.com

(1) כתובת: מרכז כלל, קומה 9, משרד 936.

(2) כתובת: 68/2.

(3) כתובת: ת.ד. 43121.

(4) כתובת: 10/23.

(5) כתובת: החי"ל 3.

(6) כתובת: ת.ד. 354.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים חדשה - גבעת שקד - בדרום מערב ירושלים. קביעת הוראות לתהליך איחוד וחלוקה, קביעת יעודי קרקע, ותוספת זכויות בניה למגורים, מסחר ולמבני ציבור. קביעת קווי הבניין ונפחי הבניה במגרשים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע ממגורים 5 למגורים ד', שטח למבני ציבור, דרכים, שצ"פ ומתקן הנדסי. שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור למגורים ד', דרכים ושצ"פ. שינוי יעוד קרקע משצ"פ לדרכים ולמגורים ד'. שינוי יעוד קרקע מיעוד דרך מאושרת למגורים ד', שצ"פ. שינוי יעוד מיעוד דרך מאושרת ליעוד דרך וואו טיפול נופי. התווית דרכים חדשות ושינוי דרכים קיימות וואו מאושרות. קביעת הוראות בניה, קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים להיתר בניה לכל מגרש. קביעת הוראות שטחים למגורים, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. קביעת הוראות בגין הקמת מבני מגורים. קביעת עקרונות לתשתיות בנושאי חשמל, תקשורת, תאורה, מים, ביוב ניקוז וטעינת רכב חשמלי. קביעת הוראות בגין הקמת מבנים ומוסדות ציבור. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים. קביעת הוראות בגין שצ"פ. קביעת שטחי הבניה ליעודי הקרקע השונים. קביעת מס' קומות מרבי למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור. קביעת זיקות הנאה למעברים ציבוריים במגרשים למגורים ולמוסדות ציבור. קביעת מספר יחידות דיור ל-120 בשימוש דיור להשכרה. קביעת הוראות לתהליך איחוד וחלוקה עתידי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 50תכנון זמין
מונה הדפסה 50

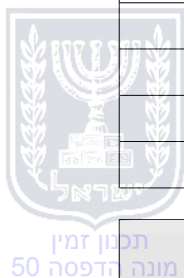
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	204 - 201
מבנים ומוסדות ציבור	107
שטח ציבורי פתוח	303 - 301, 106, 104, 102, 101
דרך מאושרת	8 - 6, 12, 1
דרך מוצעת	9, 5 - 2, 13, 11, 10
דרך ו/או טיפול נופי	105, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	8, 6
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4, 10
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	107
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	204, 201
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	105
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	106, 104, 101
בלוק תחנת השנאה	מגורים ד'	204, 203, 201
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	104
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	8 - 6
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	9, 5, 4, 13, 10
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	107
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	204 - 201
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	303 - 301, 104
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	8 - 6
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	9, 5, 4
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	107
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	204 - 201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	303, 301
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	10
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	104
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	9, 5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	107
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	9
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	204, 201
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	303
חזית מסחרית	מגורים ד'	204 - 201
ציר מערכת הסעת המוניים	דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך מאושרת	8,7
קו בנין עילי	דרך מוצעת	9,4,13,10
קו בנין עילי	מגורים ד'	204,203,201
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	301,104
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מאושרת	8-6,1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	9,5,4,2,13,10
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	107
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	204-201
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	303-301,104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	105,103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	8-6,12,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	9,5-2,13,11,10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	204-201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	303-301,106,104,102,101
תחבורה תלת מימד	דרך ו/או טיפול נופי	105,103
תחבורה תלת מימד	דרך מאושרת	8-6
תחבורה תלת מימד	דרך מוצעת	9,5,4,13,11
תחבורה תלת מימד	מבנים ומוסדות ציבור	107
תחבורה תלת מימד	מגורים ד'	204-201
תחבורה תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	303-301,101



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,031.16	17.99
מבנים ומוסדות ציבור	1,375.27	3.52
מגורים 5	28,166.83	72.05
שטח ציבורי פתוח	2,518.92	6.44
סה"כ	39,092.18	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	338.53	0.87
דרך מאושרת	5,222.62	13.36
דרך מוצעת	6,940.12	17.75
מבנים ומוסדות ציבור	5,039.07	12.89
מגורים ד'	8,592.39	21.98
שטח ציבורי פתוח	12,959.44	33.15
סה"כ	39,092.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושי אזור מגורים. ב. מגורים להשכרה. ג. מבני ומוסדות ציבור ד. מסחר, משרדים, תעסוקה וחזית מסחרית. ה. מועדון ספורט, בריאות ופנאי, בריכת שחיה, חדר כושר, ספא וכיו"ב, שימשו את הדיירים. ו. משרדים, משרדי אחזקה, תפעול וכיו"ב לכלל השימושים. ז. חניות, שטחי שרות ואחסנה לשימושים השונים. ח. חדרי טרנספורמציה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. זכויות הבניה : סה"כ שטחי הבניה יהיו כמפורט בסעיף מס' 5 2. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות בין תאי השטח למגורים מעל ומתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך הכולל של שטחי הבניה קווי הבניין וגובה הבנייה לא ישתנו. 3. בכל אחד משלושת תאי השטח למגורים ישולבו שטחי מסחר ותעסוקה בחזית מסחרית במפלס קומת הקרקע, בהיקף שלא יפחת מ- 50% מאורך החזית. 4. קומת הקרקע בכל מגדל תשמש למסחר, לתעסוקה וכן לשטחים ציבוריים, ולשימושים אלה בלבד. 5. קווי הבניין המרביים : קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה באדום. קווי הבניין העיליים כמסומן בתשריט בקו נקודתיים באדום עבור מגדלי המגורים. קווי הבניין התת קרקעיים המרביים יהיו אפס כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה באדום. קו הבניין הקדמי כלפי הרחוב יהיה קו בניין 0, לאחר הותרת רוחב מדרכה שלא יפחת מ- 3.5 מטרים. 6. גובה הבנינים כמצויין בנספח הבינוי וחתכים. גובה הבנייה כמסומן בנספח הבינוי ולא כולל את גובה הקומה הטכנית מתקנים על הגג ומעקה הגג. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ' נטו לצרכי המסחר. 7. מפלסי הכניסה למבני המגורים יהיו בהתאם למפלסי הדרך הסמוכה. תותר גמישות של עד 1 מטר במפלס ה-0.00 בהתאמה למפלס הרחוב הגובל. 8. דירות קטנות- 25% מהדירות בכלל המגרשים בייעוד זה, יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר. 9. דיור להשכרה : 120 יח"ד מתוך היחידות המיועדות למגורים בתכנית, ישמשו לדיור להשכרה לתקופה של 10 שנים. 10. תותר הקמת חדרי שנאים תת קרקעיים בלבד בכל אחד מהמגרשים בהתאם לצורך ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל במסגרת הבקשות להיתרי בניה. 11. החניה ושימושים טכניים ככלל יהיו מתחת לפני קרקע, לא תותר חניה עילית בתחומי המגרשים, למעט חניה הנדרשת לבעלי מוגבלויות במידה ולא ניתן לשלבה מתחת למבנים. 12. חזית מסחרית - לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980. 13. שטחי ציבור : השטחים המסומנים בנספח הבינוי בסגול כהפרשה לצרכי ציבור בקומות הקרקע ישמשו עבור כיתות גן, אשכול מעונות יום, מבני דת ומרכז קהילתי בשטח כולל של עד</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1400 מ"ר לפי הפירוט הבא:</p> <p>א. בתא שטח 201 יוקצו 3 גני ילדים בשטח בנוי של 384 מ"ר אליו יוצמדו חצרות בשטח כולל של 525 מ"ר.</p> <p>ב. בתא שטח 203 יוקצה מבנה דת/מבנה קהילתי בשטח בנוי של 450 מ"ר.</p> <p>ג. בתא שטח 204 יוקצה אשכול מעונות יום בשטח בנוי של 566 מ"ר אליו יוצמדו חצרות בשטח כולל של 415 מ"ר.</p> <p>מיקומם של שטחים אלה ניתן יהיה לשינוי לעת מתן היתר בניה. ככל שיתואם עם מחלקת מדיניות תכנון בעיריית ירושלים, ניתן יהיה בשלב היתר הבנייה לצמצם השטחים, או/ו למקם מונומנטים השימושים במסגרת תא השטח המיועד למבני ציבור. שטחים אילו מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 6.1 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>14. בנספח הבינוי מצויין מיקום מנחה לשטחי מבני הציבור במסגרת השטחים המבונים.</p> <p>תתאפשר גמישות במיקום מבני הציבור לעת ביצוע התכנית במתואם עם מחלקות מדיניות תכנון ומבני ציבור.</p> <p>15. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף נכסים בדבר השטחים הציבוריים</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דיור להשכרה:</p> <p>1. תקופת ההשכרה: 120 דירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.</p> <p>2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב. במידה ומספר יח"ד בפרוייקט יהיה קטן מ-700 יח"ד כי אז יקטן באופן יחסי מספר הדירות להשכרה.</p> <p>3. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 4 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.</p> <p>6. בכל תקופת ההשכרה (10 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.</p> <p>7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



מגורים ד'	4.1
<p>המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו. 8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. מוסדות חינוך כגון בית ספר, גן ילדים, מעון יום. ב. שרותי קהילה, דת, חברה, בריאות, רווחה, תרבות. ג. זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל, בשטח המסומן כזיקת הנאה</p>	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. זכויות הבנייה, קווי הבניין והגבהים כמצויין בטבלה 5 ובתשריט. 2. שילוב שימושים - תותר הקמת מבנה דת, מועדון וכדומה מעל או מתחת לגני ילדים, מעונות יום, שרותי בריאות ורווחה וכדומה 3. הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית לקבוע תכלית למגרש ציבורי מתוך רשימת התכליות המותרות בהתאם לצרכיה באותה שעה, בכפוף להוראות החוק סעיף 188. 4. המגרשים המיועדים למבני ציבור יפולסו לגובה 0.0 המתוכנן, ויבוצעו קירות התמך הנדרשים בגב המגרשים, והכל כתנאי למתן טופס 4 ותוך תיאום ואישור האגף לשיפור פני העיר ואגף מבני ציבור של עיריית ירושלים. 5. גגות מבני הציבור בתחום התוכנית יהיו גגות בטון שטוחים על מנת לאפשר עליהם שילוב של גגות ירוקים חיים. 6. כל המבנים הציבוריים יבנו בהתאם לת"י 5281 "בנייה ירוקה"</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי בתאי שטח: 102,104 א. שטח פתוח לרווחת הציבור. ב. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר, שבילים ומעברים להולכי רגל וכיוב' ג. גינות ונטיעות, ריהוט גן, מצללות, גדרות ושערים וכיוב' ד. תחנת שנאים ומתקני חשמל הנדסיים תת קרקעיים בתא שטח מס' 104 2. שטח ציבורי פתוח מיוחד בתאי שטח 101 ו-106 א. התקנה מוגבלת ונקודתית של גינות ונטיעות, מתקני פיקניק, מתקני הצללה, מגרשים למשחק וכיוב' ב. שבילי טיול להולכי רגל, מצפורים וכיוב' 3. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי בתאי שטח: 301-303 א. שטח פתוח לרווחת הציבור. ב. מגרשים למשחק, מתקני ספורט, מתקני אימון וכושר, שבילים ומעברים להולכי רגל וכיוב' ג. גינות ונטיעות, ריהוט גן, מצללות, גדרות ושערים וכיוב' ד. חניון תת קרקעי</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א

4.3	שטח ציבורי פתוח
	<p>כל חומרי הגמר ותכנון שצ"פים בתאום ואישור מחלקת שפ"ע בעיריה</p> <p>1. הוראות פיתוח לתא שטח 103 :</p> <p>א. השטחים יגוננו ויפותחו בהתאם להנחיות מחלקת הגינון של עיריית ירושלים. תותר הקמת טרסות, מתקני משחק, מתקני ספורט, לפי הנחיות רשות הספורט העירונית, בניית פרגולות להצללה, נטיעות עצים וכיוב.</p> <p>ב. לתחומי השצ"פ תנתן גישה ויותר מעבר רכבי חירום במידת הצורך.</p> <p>ג. תכנון השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים.</p> <p>2. הוראות פיתוח לתאי שטח 101 ו- 106 :</p> <p>א. הפיתוח עשה באופן שימנע ככל האפשר פגיעה בנוף היחודי וישמר את ערכי הטבע הקיימים, לרבות שימורם של עצים בוגרים קיימים ומקבצי גיאופיטים.</p> <p>ב. פיתוח השטח הגובל בפארק עמק רפאים, יתוכנן בראייה תכנונית אחידה וכוללת וזאת בכדי לחזק את הקשר עם הפארק והמערך העירוני.</p> <p>ג. במסגרת פיתוח השטח יתוכנן חיבור רגלי לפארק.</p> <p>3. הוראות פיתוח לשצ"פ הפנימי במתחמי מגורים</p> <p>א. השטחים יפותחו מעל חניונים המיועדים לשימושים המותרים במסגרת מתחמי המגורים A,B,C.</p> <p>ב. יוקם חניון תת קרקעי משותף מתחת למבנים ולשצ"פ, כמונחה בנספח התנועה. החניון יבנה בכל שטח המתחם ותהא זכות מעבר בין החלקים השונים ואפשרות העברת זכויות בנייה בין תאי השטח השונים.</p> <p>ג. בתאי השטח בייעוד שטח ציבורי פתוח יתאפשר רישום תלת מימדי כדלהלן :</p> <p>1) השטח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות הציבורית, עם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>2) השטח מתחת לפני השטח ישמש לחניה ושרות עבור כלל השימושים וירשם ע"ש הדיירים.</p> <p>ד. עומק שתילה ואדמת מילוי בשצ"פים מעל תקרות חניון יהיה לפחות 1.5 מטר</p> <p>4. הוראות פיתוח לתא שטח 104 :</p> <p>א. השטח התחום בקו הבניין התת קרקעי בתוך תא שטח של שצ"פ 104, הינו מרחב התכנון לתחנת שנאים תת קרקעית, במגבלות דרישות איכות הסביבה, לאיסור שהייה מעל מבנה תחנת השנאים וסביבתו ובמגבלת סך השטחים מתחת לפני הקרקע כמוגדר בטבלה 5.</p> <p>ב. גג המבנה יהיה במפלס המשכי למגרשים הגובלים ויפותח ברצף עם הפיתוח ותא שטח 201.</p> <p>ג. השטח מעל תחנת השנאים יהיה ללא שהיה.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק תחנת השנאה</p> <p>1. תחנת השנאים תיבנה בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p> <p>2. היתרי הבנייה למתקן ההנדסי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושאי קרינה ונצפות.</p> <p>3. חדר השנאים יבנה בנסיגה המתחייבת למניעת קרינה בלתי מייננת מגבול המגרש המזרחי לכיוון תא שטח 201.</p> <p>4. זכות מעבר לציבור בשטח המסומן לפי התשריט. השטח מעל תחנת השנאים יהיה ללא שהיה.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
	5. כל המתקנים יוטמעו בפיתוח ובטופוגרפיה. 6. הקמת תחנת שנאים תהיה כפופה לתיאום מול אדריכל העיר לעת היתר בניה.
ג	תנאים בהליך הרישוי 1. תנאי להיתר בניה לתחנת שנאים יהיה הצגת סקר קרינה המחלקה לאיכות הסביבה. 2. תנאי להיתר בניה לתחנת שנאים יהיה הצגת תכנית פיתוח נופי לאישור אדריכל העיר
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חומרי גמר רחובות יבוצעו לפי חוברת "שפת רחוב עירונית" של עיריית ירושלים או כל מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חומרי גמר רחובות יבוצעו לפי חוברת "שפת רחוב עירונית" של עיריית ירושלים או כל מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וטיפול נופי. א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/ ירוק לסירוגין הוא שטח של דרך ו/ או טיפול נופי.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חומרי גמר רחובות יבוצעו לפי חוברת "שפת רחוב עירונית" של עיריית ירושלים או כל מפרט שיקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	4	4			(1) 5000	(1) 7200	(1) 1000	(1) 7775	5039	107	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24					(1) 36	(3) 348	2747	201	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
3600	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	300		14100		5000	28100	2747	201	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24						(5) 640	2747	201	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
480	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	6	40		5780		500	3000	1133	202	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	6						(5) 300	1133	202	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24					(1) 20	(6) 430	1020	203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
1500	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	125		5200		2400	13000	1020	203	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24						(5) 300	1020	203	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24					(1) 46	(7) 520	3684	204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
2760	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24	230		16180		3600	20400	3684	204	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	6	(4) 24						(5) 1100	3684	204	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
	(2)	(2)	(2) 6	(2) 0	(8) 1	(8) 1				(8) 335		(8) 335	1316	104	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				3600				746	301	חניון	שטח ציבורי פתוח	
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				3800				791	302	חניון	שטח ציבורי פתוח	
	(2) 0	(2) 0	(2) 0	(2) 0	6				4150				868	303	חניון	שטח ציבורי פתוח	

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות חניה ומרחבים מוגנים. אולם יותרו תוספות שטחים לצרכי שרות בהתאם לדין. שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של 8 מ"ר לדירה בממוצע. גובה המבנה מעל מפלסי הכניסה הקובעת משתנה לאור הפרשי המפלסים ואינו כולל קומת שרות עליונה. בנוסף יותרו שטחי מרפסות מקורות שמיועדים למרפסות בלבד בשיעור 12 מ"ר בממוצע במכפלת מספר יח"ד, ולא ניתן להמירם לטובת שימוש אחר. תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי בניין קדמי ואחורי. מפלסי הכניסות בתכנית זו הוא כמונחה בנספח בנספח הבינוי. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות בין מעל ומתחת למפלסי הכניסות הקובעות ובין מבנים. שטחי השרות המופיעים בטבלה בשימושים השונים כוללים שטחים הניתנים למיקום במסגרת השצ"פ והשפ"פ. יותר מיקום מבני ומתקני שירות למיניהם לכלל השימושים עד קו בנין אפס בצמוד לגבולות תאי השטח לכל הייעודים בתחום תכנית זו. תותר תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שטחי שרות תת קרקעיים לצורך מתן מענה לפתרון החניה לעת מתן היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יתאפשר ניווד שטח עיקרי לשטחי שירות וההיפך.
- (2) לפי תשריט.
- (3) לגני ילדים.
- (4) קומה טכנית על הגג לא תחשב במספר הקומות.
- (5) עד 300 מ"ר למסחר. יתרת השטחים מיועדת לתעסוקה.
- (6) למבנה דת ומועדון קהילתי.
- (7) לאשכול מעונות יום.
- (8) רוב השטח הבנוי יהיה טמון מתחת לפני הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ - 1980.</p> <p>2. הכניסה הקובעת לבניין תחשב לכל בניין בנפרד ותהיה במפלס הכניסה העליון.</p> <p>3. גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בטבלה. מעל גובה זה תותר קומה טכנית מצומצמת ומעקה תקני בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>4. הבניה תבוצע ברובה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב חלקי בבנייה של אבן נסורה, מתכת וחומרים ברי קיימא .</p> <p>5. קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות מרחביות :</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

6.2	דרכים סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	<p>1. לא תותר כל חדירה של אלמנט אדריכלי ו/ או קונסטרוקטיבי לתחום התכנית מעל הקרקע ובתת הקרקע אלא באישור תכנית אב לתחבורה.</p> <p>2. לא תותר כל הפרעה לפרויקט הרכבת הקלה בכל תקופת הבניה והפעלת הרכבת אלא בתיאום עם זכ"ל הרק"ל וצתא"ל.</p> <p>א. כל עבודה באזור החצייה וסביבתה מחייבת את אישור מראש של זכ"ל הרק"ל וצתא"ל.</p> <p>ב. במידה ותידרש השבתת תוואי הרק"ל יש לקבל הנחיות מיוחדות מזכ"ל הרק"ל.</p> <p>ג. הסדרי התנועה באזור הרק"ל הנובעים מחציית תוואי הרק"ל יאושרו ע"י צתא"ל למניעת פגיעה בהקמה והפעלת הרכבת הקלה.</p> <p>3. מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרוייקט להשפעות האפשריות של הקמת והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים טועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית, יהא תיאום של מגיש היתר הבניה הראשון מול צתא"ל, כולל מסירת כתב שיפוי באם יידרש ע"י צתא"ל, למקרה של פגיעה בקו הרכבת הקלה שבתחום התכנית.</p>

6.3	עתיקות
	<p>1. התוכנית שבנדון מצויה בתחומי השטח שפרטיו מפורטים להלן: 8803/0 "ירושלים, בית צפפא (מערב)" י"פ : 4318 עמ" 3924 מיום : 13/07/1995 ; 27380/0 "ירושלים, בית צפפא (מערב) [צפון]" י"פ : 4923 עמ" 4973 מיום : 26/09/2000, אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדון ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. בתחומי התוכנית נערך סקר ארכיאולוגי במסגרתו תועדו 8 נקודות ממצא. בכל נקודות הסקר שבתחומי התוכנית יש לבצע חפירות בדיקה בהקדם בכדי לבחון אפשרויות הפיתוח בתחומיהן.</p> <p>3. בחלקים הגלויים של מצוק הסלע התוחם את שטחי התוכנית נחשפו בסקר הפיתוח ובעבודות עבר מספר מערות, ובהן מערות ששימשו לקבורה. לפיכך, וכן בשל החשיבות בשמירה על נופ הקדומים של האזור ככל הניתן, יש להרחיק את הפיתוח האינטנסיבי ככל הניתן מקו המצוק, ולפחות 15 מ' מקו זה.</p> <p>4. הצפי לגילוי עתיקות בשטחי התוכנית בהם לא התגלו שרידים מעל פני השטח בסקר הפיתוח,</p>

6.3

עתיקות

גבוה במיוחד, לרבות הצפי לחשיפת אלמנטים העשויים להשפיע על היתכנות לבנייה. לפיכך, יש לפעול לביצוע בדיקות מקדימות (חיתוכי בדיקה וחפירות בדיקה) מוקדם ככל הניתן.

5. לאור סעיף 4 לעיל, הוצאת היתרים מכוח התוכנית תאושר רק לאחר השלמת כל הבדיקות הארכיאולוגיות שידרשו, ובהתאם לתוצאותיהן.

6. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

7. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

8. 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.

9. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, 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.

6.4

חניה

1. נספח החניה מנחה.

2. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.

3. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם למסמך מדיניות ציפוף לאורך צירי רק"ל הרלוונטי לעת הוצאת היתר בניה.

4. תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח בנפרד יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון/ התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה (למבנה משולב מסחר או למבנה ציבור), מערך פינוי האשפה והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

5. לכל 5 חניות במרחב הציבורי, תוקצה ותוכן תשתית לטעינת רכב חשמלי בהספק של לא פחות מ-22 קו"ט או בהתאם לתקנות שתהינה תקפות באותה עת. התשתית תאפשר הוספת כבילה, ציוד מיתוג, עמדת טעינה ללא צורך בעבודות פיתוח או בנאות מכל סוג שהוא.

6. לכל תאי החניה שאינם ציבוריים תוקצה ותוכן תשתית לטעינת רכב חשמלי בהספק של לא פחות מ-22 קו"ט או בהתאם לתקנות שתהינה תקפות באותה עת.

7. בכל מגרש תתווסף חניית אורחים בשעור של כ-10% ממספר יח"ד במגרש. חניית האורחים לא תשווייך ליח"ד כלשהי ותשמש את אורחי כלל יח"ד במגרש.

8. חניה תפעולית עבור המסחר תהיה בתחום המגרש.

6.5

איכות הסביבה

1. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא תיאום עם המחלקה לפיתוח בר קיימא בעיריית ירושלים לנושאים כגון עריכת נספח סביבתי לזמן ההקמה, פינוי פסולת בניה לאתרים מורשים, שמירה על ביצוע העבודות רק בתחום גבולות התכנית, הטמעת עקרונות בנייה בת קיימא.

2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מעבדה מוסמכת לעמידה בתקן 5281.

3. תנאי להיתר חפירה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת ההנחיות בתכניות העבודה.

4. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי מפורט לאומדן הרעש ממקורות הרעש בסביבת התכנית כגון כבישים, רכבות, חניונים וכד' וקביעת מיגון אקוסטי דירתי במקרה הצורך. הפתרונות יוטמעו בבקשה להיתר לאחר אישור המחלקה לנספח.
5. במבנה עם חזית מסחרית יותקנו פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה. תיאסר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה.
6. בכלל בתי האוכל אשר יוקמו בשטח התכנית ומחייבים טיפול באוויר, יותקנו ארובות פליטה/מתקני טיפול באוויר. הפליטה תתבצע במפלס הגג, תוך כדי התקנת אמצעי טיפול מתאימים, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
7. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה לכל הפחות. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין) פתחי האורור יופנו אל גג המבנה.
8. כלל צנרת הביוב השומנית אשר תותקן במבני התוכנית תהיה צנרת פנימית ו/או צנרת חיצונית אשר תתוקן על קירות/ תקרות החניונים התת קרקעיים.
9. בשטח התכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2014 ו/או אישורו התקף.
10. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
11. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, ישמרו כלל הוראות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה למרחקי בטיחות ממתקני וקווי חשמל.
12. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש להכין דו"ח אקוסטי למפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרוייקט (מערכות אורור של שימושי מסחר, מערכות קירור של דברי מזון, פעילות רועשת במרכזי בילוי ובתי קפה וכו'). במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
13. במבנה הכולל שטחים למסחר יוקצה מיקום ייעודי למערכות אלקטרו-מכניות - מיזוג ואורור, בקומת המרתף, בתחום בתי העסק או בגג המבנה. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אורור וכדומה בחזיתות.
14. בכל מיכלי האשפה המרכזיים הן למבני המגורים, מבני הציבור והשירותים האחרים, תותקן תשתית לחיישנים שתאפשר קישוריות אלחוטית או חוטית למרכז הבקרה העירוני (למצב קיבולת האשפה).
15. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16/ג לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר - תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
16. מוסדות חינוך בתחום התכנית (גני ילדים ובתי ספר) יתוכננו באופן המתחשב במפלסי הרעש החזויים מהכבישים ומדפו מלחה הסמוך ויכללו מתן מענה אקוסטי בהתאם
17. לעת מתן היתרי בניה תבוצע בדיקה איכות אוויר מפורטת וינתנו פתרונות לזיהום אוויר כגון נסיגת הבינוי במידת הצורך.
18. לעת מתן היתרי בניה תיבחן חשיפה לשמש בחצרות הלימודיות ומיקומן בכל מגרש יתוכנן בהתאם.

איכות הסביבה	6.5
<p>19. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע מידול רוחות בהתאם לתכנית הפיתוח הסופית ואישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה. בהתאם לממצאי הבדיקה יבחנו אמצעים שונים למיתון רוחות כגון אמצעים אדריכליים מבונים ושינוי מיקום חצרות לימודיות, בליווי מידול רוחות חוזר להוכחת יעילותם. האמצעים למיתון הרוח, במידה ויקבעו, יוטמעו בבקשה בהיתרי הבנייה ולא יחושבו כשטחים ולא יחושבו כשטחים עיקריים ותותר חריגה סבירה מקווי הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>20. ביצוע בדיקות מתאימות של רעש, רעידות ואיכות אויר בהתאם לבינוי המוצע לעת עריכת היתרי הבנייה המפורטים לכל מתחם ומתחם. זאת להשפעות האפשריות של תכניות דיפו הרכבת הקלה, חניון האוטובוסים ומנהרת הרכבת התת קרקעית העתידית</p>	
תשתיות	6.6
<p>כל התשתיות לתקשורת קווית/אלחוטית תהיינה משולבות ותאפשרנה פיתוח והתרחבות באופן שלא תידרש פגיעה במרחב הציבורי בטווח זמן כפי שיקבע עם הרשות המקומית</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>במתחמים הבנויים, לפחות 15% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע. במידה והשטח הפנוי יקטן מ-15% יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר וניקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.8
<p>1. התכנית אינה כוללת הוראות איחוד וחלוקה.</p> <p>2. לאחר אישורה של תכנית זו, וכתנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית ולעבודות פיתוח, תוכן ע"י יזמי התכנית או מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית איחוד וחלוקה לרבות בנוגע למגרשים התלת מימדיים לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. לאחר אישור התכנית לאיחוד וחלוקה הנ"ל ותוך 3 חודשים מאישורה תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. במידה ולא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאית הוועדה המקומית להכין התצ"ר ולגבות החלק היחסי של הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות רישומו ממגישי כל בקשה להיתר, כתנאי למתן היתר הבניה המבוקש.</p> <p>5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ, לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה העתידית.</p> <p>6. בתאי השטח בייעוד שטח ציבורי פתוח, דרכים לסוגיהם ובשטח מבנים ומוסדות ציבור יתאפשר ביצוע רישום תלת מימדי במסגרת תכנית רישום עתידית בהתאם להוראות החוק ותקנות רישום תלת מימד, כלהלן:</p> <p>א. הנפח מעל פני הקרקע ירשם ע"ש הרשות הציבורית, עם זיקת הנאה לציבור. מספור תאי השטח העיליים כמופיע בתשריט התכנית.</p> <p>ב. הנפח מתחת לפני השטח ישמש לחניה ושרות עבור כלל השימושים וירשם ע"ש הדיירים. נפחים תת קרקעיים אלו יסומנו בהתאמה למספור תאי השטח העיליים המופיעים בתשריט-בתוספת האות A.</p> <p>ג. למרות סעיף 2 שלעיל, במידה ולא תהיה אפשרות לרישום תאי השטח כמגרשים תלת מימדיים בהתאם לחוק, ניתן לבצע ולהשלים את התכנית לרבות רישום בית משותף עם זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לפני הקרקע לפי העניין. כמו כן רישום זכויות בעלות ע"ש הדיירים</p>	

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>בכל תא השטח עם זיקות הנאה לציבור מעל ומתחת לפני הקרקע ותחזוקת השטח הציבורי ע"י הרשות המקומית לפי העניין .</p> <p>ד. יתאפשר רישום נפח הרכבת התת קרקעית, כמותווה ברקע התשריט, לאחר שיבוצע התוואי המוצע, במסגרת תכנית רישום עתידית בהתאם להוראות החוק ותקנות רישום תלת מימד.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מבני שנאים יוקמו במבנה נפרד או כחלק מבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ולפי הנחיות והגבלות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. מערכת החשמל תהייה תת קרקעית בתיאום עם חברת החשמל ומכלול מערכות התשתית של השכונה.</p> <p>3. כל ארונות החלוקה במרחב הציבור, יאוגדו לאגד משותף שיכלול את השירותים האחרים כמו תאורת רחובות (המרכזייה) ותקשורת (ראה להלן). הארונות יהיו זהים בגודלם ואופן התקנתם.</p> <p>4. תאורת החוצות תהייה ברמת סף לא פחות מדרישות משרד הבינוי והשיכון,</p> <p>5. תאורת החוצות על כל מרכיביה, תכלול תשתית שליטה ובקרה שתאפשר קישוריות חוטית או אל חוטית למרכז הבקרה העירוני.</p> <p>6. הקמת חדרי שנאים תהיה כפופה לתיאום מול אדריכל העיר לעת היתר בניה.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.10</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון לתא שטח מגורים יהיה הצגת תכנית ניקוז כוללת לרבות האמצעים לקליטה, השהייה, מיתון וקליטת מי הנגר בתחום התכנית. התכנית תתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה ועם מחלקת הגנת בעירייה. תכנית הניקוז תבחן את כושר הנשיאה של המובל הקיים ותציג פתרונות למיתון והשהיית נגר לכל המתחם.</p> <p>2. יש לשאוף לחיסכון מרבי במים ולהשתמש במי נגר על מנת להשקות את הצומח שישתל בשטחים הציבוריים.</p> <p>3. יש להבטיח המשכיות הגעה זרימת מי נגר עילי לשטחים הפתוחים.</p>	
<p>פיתוח ונוף</p>	<p>6.11</p>
<p>1. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התוכנית, לרבות דרכי גישה לשטח העבודות. בשטחי עבודה הגובלים בשטח טבעי פתוח תוקם גדר זמנית לפני תחילת העבודות. יש להימנע מכול חריגה של כלי רכב מעבר לגבול התוכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יהיו באזורים שמיועדים לבינוי או לפיתוח. ניתן למקמם בשטח מופר שאינו מיועדים לפיתוח, בתנאי כי השטח ישוקם לאחר פירוק שטחי ההתארגנות.</p> <p>3. יש לצמצם למינימום את פריצת דרכי הגישה לשטח העבודות.</p> <p>4. חציבה וקרקעות</p> <p>א. יש להימנע, ככל האפשר מחציבה.</p> <p>ב. יש לפנות את עודפי העפר ואת פסולת הבנייה לאתר מורשה.</p> <p>ג. במקומות שבהם אין מינים פולשים, רצוי לשמור את שכבת הקרקע העליונה למטרות שיקום אקולוגי וגינון לאחר סיום הבינוי, למעט קרקע ממקום הקרוב יותר מ-10 מ' מפרטים של מינים פולשים.</p> <p>ד. אם יש צורך להביא קרקע מבחוץ, רצוי להשתמש בקרקעות כמה שיותר דומות לקרקע המקומית ולהקפיד שהיא תהיה נקיה ממינים פולשים ודומה בהרכבה לקרקע המקומית.</p> <p>5. מהלך הביצוע</p> <p>א. לא יבוצעו עבודות לילה על מנת למנוע זיהום אור ולמזער את השפעת הרעש על השטחים הטבעיים.</p>	

6.11	פיתוח ונוף
	<p>ב. אין לחסום את המעבר בין השטחים הטבעיים לכיוון דרום או לנחל רפאים באף שלב של הביצוע.</p> <p>ג. יש לגדר את השטחים לשימור במהלך ביצוע עבודות בסמוך על מנת למנוע פגיעה בשטחים אלו.</p> <p>ד. אין לחרוג מגבולות הקו הכחול, לרבות פריצת שבילים או דרכים ואחסון או השלכת פסולת ועודפי עפר.</p> <p>6. בכל מגרשי הבינוי תהיה חובת נטיעות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח מגרש פנוי מבינוי על קרקעי, וכי לאורך המדרכות יינטעו עצים בוגרים במרווחים של לכל היותר 7 מטר.</p>



6.12	איחוד וחלוקה סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	<p>ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכח התכנית בכפוף לאישור תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה בכל תחום התכנית.</p>

6.13	סטיה ניכרת
	<p>1. כל שינוי משלבי הביצוע שלא בהתאם לתוכנית זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002, סעיף 2 (19).</p> <p>2. שינוי במספר הקומות ובקווי הבנין שלא בהתאם לתוכנית זו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002, סעיף 2 (19).</p>



6.14	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>1. לא יותר סימון חניה נגישה מחוץ לתחום תא השטח עבור מגורים ב', מגורים ג', מגורים ד' מבנים ומוסדות ציבור וחזית מסחרית בעת הליך להוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס</p> <p>3. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (התאמות נגישות למקום ציבורי שאינו בניין), תשע"ד - ככל וניתן בהתאם לטופוגרפיה המשופעת באתר.</p>

6.15	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח ברדיוס 4 מטר מגזעו.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עצים בוגרים שסווגו כעצים לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בניה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י יועץ אגרונום מומחה.</p>




שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות יועץ אגרונומי מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של המומחה שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש.</p> <p>אגף גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס.</p> <p>4. בחירת העצים לשתילה במרחב הציבורי, שתילתם ותחזוקתם ייעשו על-פי "מדריך עצי הרחוב בישראל" (גלון, הלר וערן, 2013. משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה). רשימת הצמחייה ותוכנית הצמחייה תתואם עם אקולוג מתוך רשימת צמחייה מומלצת</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.16
<p>תנאים כלליים מקדימים לעריכת תכניות כוללות לשטח התכנית :</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא עריכת תכנית איחוד וחלוקה לרבות בנוגע למגרשים התלת מימדיים ואישורה.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה ראשון בשטח התכנית יהא הגשת תכנית פיתוח כוללת מפורטת לשטח התכנית לאישור מהנדס העיר, שתכלול בין היתר את העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי הדרכים והמדרכות, הגישה לחניות תת קרקעיות, מפלסי חצרות, מפלסי שטחי הציבור והשטחים הפתוחים, הדרכים, תיאום תשתיות, הכנות למרכיבי בניה ופיתוח הנדרשים עבור בקורות, תקשורת ותשתיות של עיר חכמה, באם יידרש ע"י עיריית ירושלים וכיו"ב.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא הגשת תכנון מפורט של מערכות הדרכים והחניה הציבורית שבתחום התכנית, לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. התכנון יכלול תנוחת כביש, גבהי פיתוח לאורכו, תכנון החניה לאורכו, חתכים וכדומה, כדרישת עיריית ירושלים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא תיאום עם צתא"ל, בנושא אופן ביצוע צומת הכניסה הצפונית מדרך בנבנישתי, עם ביצוע תוואי שלוחת מסילת השירות לדיפו הרכבת הקלה במנחת. כולל מסירת כתב שיפוי באם יידרש ע"י צתא"ל, למקרה של פגיעה בקו הרכבת הקלה שבתחום התכנית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז ושל רשת המים העירונית בשטח התכנית, תוך התווית קוי ניקוז וביוב וקוי מים חדשים וחיבורם לרשת העירונית במקום קוי הביוב והניקוז וקווי המים הקיימים בשטח לאישור מח' המים ומח' הביוב בעיריית ירושלים והגיחון.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים שבתכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים הציבוריים שבשטחם והגובלים בהם, לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט לגבי גינון ונטיעות, מתקני גן ורחוב, תאורה, פירוט תשתיות תת קרקעיות ועלילות נוספות, פירוט חומרי בניה ופיתוח, מיקום מתקני אשפה וכו'. הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם המח' להסדרי תנועה בדבר</p>	



	<p>6.16 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>פתרון החניה הנדרשת עפ"י התקן, בכפוף לאמור בסעיף 6- חניה להלן. 8. תנאי לביצוע השטח המיועד לשב"צ יהיה תיאום הפיתוח בתא שטח 106 המיועד לשצ"פ עם תכנון פארק רפאים, בהתאם לתכנית 12222 לרבות יצירת חיבור רגלי לפארק</p>	<p>6.16</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>6.17 שרותי כבאות</p> <p>1. דרכי גישה יהיו ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים. 2. 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. כדי לספק כמויות מים אלו מומלץ שהקו העירוני יהיה מיני קוטר 6". 3. יש להבטיח שבזמן ביצוע תשתיות המים במקום, אספת המים למבנים תהיה כדלקמן: בנין מגורים שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות - 1000ל/ד בלחץ של 1.5 באר. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצרכי הכיבוי אש בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבנין עצמו אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה. 4. תנאי לטופס אכלוס יהיה: א. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוס סיבוב התוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ב. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. ג. אישור מתכנן מערכת אספקת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים של כב"א.</p>	<p>6.17</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל תא שטח, בקני"מ 1:200, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, הגדרת חצרות פרטיות ופרטי בניה וכיו"ב. 2. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 3. תנאי להיתר במגרשים למגורים ולמבני ציבור יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון מקלט, או/ו ממ"ק או/ו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות. 4. הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב והמים שבתחום המגרש וחיבורן למערכות הביוב והמים העירוניות, לאישור מח' המים ומח' הביוב בעיריית ירושלים. 5. תיאום העבודות עם רשות העתיקות כמפורט בסעיף עתיקות להלן. במידה ובמהלך העבודות יחשפו עתיקות, היזם יודיע את הנושא לרשות העתיקות 6. תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג. 7. תיאום עם מחלקת התברואה לפתרון איסוף ופינוי אשפה. 8. אישור מורשה לנגישות מתו"ס למבני הציבור ומסחר.</p>	<p>6.18</p>

6.18

תנאים למתן היתרי בניה

9. אישור רשות הכבאות לתכנון המבנה בתא השטח.
10. אישור המחלקה לאיכות הסביבה בנושא פתרונות למניעת חדירת גז ראדון בבניין או/ו שחרורו, הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בעת הבניה ופתרונות לפינוי פסולת הבנייה ועודפי עפר.
11. תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין נטיעת עצים חדשים בשטח התכנית.
12. תיאום ואישור עם רכבת ישראל לנושא בחינת אלמנטי הביסוס של מבנים בתחום התכנית, שלא יחדרו לתחום העמוק מ-15 מ' מרום תחום ההפקעה, הנמצא מתחת למפלסי הבינוי בחלק מתכנית זו



6.19

סביבה ונוף

1. יש לקבל היתר מרשות הטבע והגנים על כל פגיעה צפויה בערכי טבע מוגנים על-פי החוק, לרבות העתקת גאופיטים ואיסוף זרעים של מינים מוגנים.
2. ריכוזי גאופיטים הראויים ומתאימים להעתקה יאותרו בסקר מקדים שייערך במהלך החורף והאביב שלפני תחילת עבודות הפיתוח
3. לאחר סיום המיפוי המפורט ייערך סיור תיאום עם האקולוג וגורם מקצועי מטעם המזמין ונציג רשות הטבע והגנים. במקרה שהאיסוף יבוצע מיידית, אין צורך בסימון מוקדם.
4. לאחר ביצוע הסקר או כשלב מקדים לעבודות החישוף וקבלת ההיתר הנדרש מרשות הטבע והגנים, יבוצע איסוף מחלקות עשירות בגאופיטים מוגנים לפי ההבנות שיסוכמו ובתיאום עם אדריכל הנוף והאקולוג. העתקה תתבצע בהתאם למפרט טכני מיוחד שיוכן לאיסוף גאופיטים ולהעתקתם.
5. צמחים פולשים
 - א. יש להימנע מנטיעה של מיני צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.
 - ב. אין להביא חומר משטח שבו גדלים צמחים פולשים (מרחק של לפחות 10 מ'), ואין להשתמש בקרקע זו לצרכי חיפוי בשל החשש מהימצאות זרעים שעשויים לנבוט ולהתבסס באתרים חדשים.
 - ג. היה ובכל זאת נבטו צמחים פולשים באזור העבודה, יש להדבירם מוקדם ככל האפשר, בטרם יספיקו לפרוח וליצור זרעים.
 - ד. יש להתאים את שיטת ההדברה למינים הספציפיים, ולהעדיף הדברה כימית סלקטיבית על פני כריתה או גיזום
 - ה. עצים ושיחים המוגדרים כמינים פולשים הגדלים בתחום התוכנית (לפי "הצמחים הפולשים בישראל" (דופור-דרור 2019, ולפי פרסומים עדכניים יותר), יודברו או ייכרתו בהתאם לטיפול המיטבי לכל מין או פרט.
 - ו. יש לבצע ניטור של צמחים פולשים לאורך שולי השכונה הגובלים בשטח הפתוח אחת ל-3 חודשים במשך תקופה של עד 3 שנים מתום העבודה. צמחים פולשים שיימצאו יודברו בהקדם.
 - ז. הטיפול בצמחים פולשים ומתפרצים ייעשה לפי המלצות מסמך המדיניות של רט"ג - "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות" (וולצ'אק ואנגרט 2012 ודופור-דרור 2016).
6. המלצות למניעת זיהום אור בשטחים טבעיים צמודים
 - א. התאורה הנמצאת בגבול השטח הפתוח תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו על ידי רשות הטבע והגנים על מנת למזער את הפגיעה בבעלי-חיים בשטחים הפתוחים הצמודים לכבישים ולהמלצות מסמך המדיניות של האגודה הישראלית לאקולוגיה ולמדעי הסביבה.
 - ב. רצוי להימנע מתאורה לכיוון שטחים פתוחים. במידה שיוחלט על תאורה בשל שיקולים בטיחותיים או ביטחוניים, התאורה תמוקם בשולי השטח הבנוי כשהיא אינה מופנית לעבר



6.19

סביבה ונוף

השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.
 7. תכניות התאורה בגבול השטח הפתוח, לרבות תכנית תאורה פוטומטרית, יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה או תיאום תשתיות במגרשים הגובלים בפארק נחל רפאים. התכניות יציגו את עוצמות התאורה בתחום ההיתר ובתחום השטח הפתוח הגובל על פי הנחיית המחלקה.
 8. תשתיות איסוף האשפה יהיו מסוג פחים חסיני נבירה לבעלי חיים.

6.20

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ובכפוף לכל דין, זאת לאחר אישור תכנית איחוד והחלוקה עתידית.

6.21

הנחיות מיוחדות

1. נספחי הבינוי מנחים. ניתן לערוך בהם שינויים ובכפוף לשמירה על שטחי הבנייה המירביים, קווי הבניין וגובה המבנים המצויינים בנספח הבינוי.
 2. על מבקשי התר בניה להתקשר עם חברת ניהול למבני המגורים- לניהול ותחזוקת השטחים המשותפים- הפתוחים והבנויים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה ראשון	עריכת תכנית כוללת למבני ציבור, שצ"פים וזיקות הנאה בתחום התכנית אשר תכלול את מפלסי הדרכים והמדרכות. פיתוח המגרשים למגורים יותנה בביצוע החיבור התנועתי לדרך בנבנישתי הכלול בתכנית.
2	תנאי להיתר הבנייה בכל מתחם בנפרד	תיאום מפורט של תכנון השטחים הציבוריים המבונים מול מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.
3	קבלת טופס אכלוס לכל מתחם למגורים בנפרד	השלמת ביצוע השטחים הציבוריים המצרניים לאותו מתחם - כבישים, שצ"פים וזיקות הנאה השלמת ביצוע השטחים הציבוריים המבונים והעברתם לבעלות העירייה
4	קבלת טופס אכלוס למתחם המגורים השני	השלמת ביצוע מבני הציבור בתא השטח המיועד למבני ציבור, למתן שירותי ציבור להיקף האוכלוסיה המיועדת.

7.2 מימוש התכנית

זמן ביצוע תכנית זו יהא באומדן 10 שנים מיום פרסומה למתן תוקף.
 הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.