

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2000

שם תוכנית: תכנית מתאר ירושלים

מחוז: ירושלים

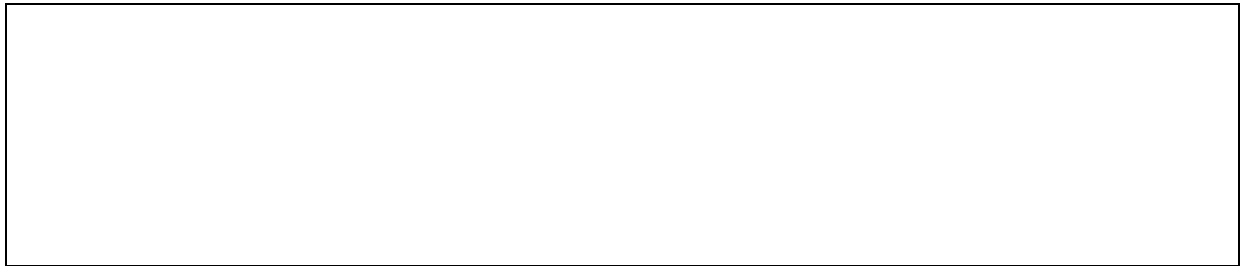
מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית



דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תכנית מתאר ירושלים

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

2000

מספר התוכנית

כ- 125,000

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

מרץ 2009

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים**

222000 קואורדינטה X
632000 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירושלים**

התייחסות לתחום הרשות
• כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירושלים

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• מוסדר	• חלק מהגוש • כל הגוש		
	רישום ראשון • בהסדר			
	• בהסדר, מספר הגוש "ארעי"			
	רישום בשטח לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מטה יהודה, הראל, איו"ש.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	מתאר 62
15.01.2004 כ"א טבת תשס"ד	5264	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית החניה. תכנית החניה תחול על תכנית זו.	כפיפות	5166
23.03.1996 ב' ניסן תשנ"ו	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
			<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות • ביטול • פירוט • התלייה • אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית • אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית 	

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית		03.2009	-	30	-	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית		03.2009	1		1: 15,000	מחייב	תשריטת התוכנית
	הועדה המחוזית		03.2009	1		1: 15,000	מחייב	נספח מס. 1: תבנית הבניה בעיר
	הועדה המחוזית		03.2009	1		1: 15,000	מנחה	נספח מס. 2: תנועה ותחבורה
	הועדה המחוזית		03.2009	1		1: 15,000	מנחה כשהנתונים הבאים מחייבים: מתחמי תיירות, צירי תיירות, טיילות, שדרות ואתרי טבע עירוני.	נספח מס. 3: שטחים פתוחים ותיירות
	הועדה המחוזית		03.2009	1		1: 15,000	מנחה	נספח מס. 4: תשתיות, איכות סביבה ואזורי רגישות לרעידות אדמה
	הועדה המחוזית		03.2009				רקע	נספח א': רשימת אתרים ארכיאולוגיים
	הועדה המחוזית		03.2009		צריך לקבל מהחב' להגנת הטבע		מחייב	נספח ב': רשימת אתרי טבע עירוני
	הועדה המחוזית				צריך לקבל מהעירייה		רקע	נספח ג': רשימת מבנים שנבנו עד 1948

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1 ירושלים					

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
			עיריית ירושלים		כיכר ספרא 1 ירושלים						חוכר
			ממ"י		יפו 216 ירושלים						בעלים
			שונים								בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	משה כהן										• עורך ראשי
	מהנדס מיכאל נקמן										• יועץ תנועה
	אדריכל שלמה אהרונסון										• נוף
	אדריכל פסקואל ברויד										• תכנון פיזי
	אדריכל ברוך יוסקוביץ										• מתודולוגיה
	דורון צפירי										• מגורים
	ארתור ספקטור										• מוסדות ציבור ומלונאות
	אדריכל עמי שנער										• מרכז עיר ותעסוקה
	אדריכל אמיר מן										• מרכז עיר ותעסוקה
	אדריכל דויד קרויאנקר										• שימור
	אמיר מוסק										• תכנון
	מהנדס דן וינד										• תשתיות

									רון לשם	• איכות סביבה
									ישי ספרים	• כלכלה
									עמירם גונן	• חברה
									סרגיו דלה פרגולה	• דמוגרפיה
									מוחמד נכאל	• מיעוטים
										• יועץ משפטי
										• שמאי
										• מודד

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אזור מוטה תחבורה ציבורית	אזור המצוי במרחק של פחות מ- 300 מטר בקו אוירי ממרכזה של דרך שבה פועל קו רכבת קלה, או נתיב המיועד לתחבורה ציבורית, או קוי אוטובוסים עירוניים במספר ובתדירות משמעותיים.
אכסון תיירותי	בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות נוער וכיוצ"ב
אתר טבע עירוני	אזור או אתר שבו ערכי טבע, צומח או בעלי חיים, המפורט בנספח ב' ומסומן בנספח 3 – שטחים פתוחים ותיירות.
אתר/מתחם לשימור	מקום שנקבע בתכנית כמתחם, אתר, בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם לרבות סביבתם הקרובה הראויים לשימור בשל ייחוד, ציביון או חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
בניה גבוהה	בניין שמספר קומותיו הוא 18 קומות ויותר.
בניה ירוקה	בניה המתוכננת ומבוצעת באופן החוסך ומייעל את השימוש במשאבים קיימים וחדשים.
בניין אופייני	בניין אשר בשל מרכיביו האדריכליים הינו בעל תפקיד משמעותי בהגדרת האופי של המרקם האורבני בו הוא מצוי.
בניין לשימור	בניין הראוי לשימור בשל ייחוד, ציביון או חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית.
בניין מדורג	בניין הבנוי בצורת מדרגות העוקבות אחר שיפוע הקרקע הטבעית במגרש.
גגות ירוקים	גגות של מבנים שתכסיתם מגוננת.
גינון קהילתי	גינון בשטח ציבורי פתוח המבוצע ע"י תושבי האזור הסמוך.
החוק	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לרבות התקנות והצווים אשר הותקנו וניתנו על פיו.
חניון חנה וסע	חניון המיועד לחניה בצמוד לתחנה להסעת המונים לצורך חניה יומית במטרה להגביר את השימוש בתחבורה הציבורית

שטח לחניית כל רכב המובילים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק שירותי הובלה, התשנ"ז 1997.	חניון לכלי רכב המובילים חומרים מסוכנים
ציר הפונה אל הנוף ומיועד לפיתוח טיילת להולכי רגל ושבילי אופניים.	טיילת נוף
ייעוד מהיעודים המפורטים בסעיפים 4.20 עד 4.27 להלן.	ייעודים לשטחים פתוחים
בניין המשמש לצורכי חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, ספורט, רווחה או סעד.	מבנה ציבורי
מתחם בשכונת מגורים המצוי בסמוך למרכז מסחרי או למבנים ציבוריים המיועדים לשימוש הקהל רחב.	מרכז שכונה
	מרפסת זיזית
מתחם המסומן בנספח מס' 3 - שטחים פתוחים ותיירות, אשר מתקיימות בו פעילות בנושאי תיירות.	מתחם תיירות
שטח מגוון המשרת מספר שכונות באזור בו הוא ממוקם.	פארק/גן ציבורי
ציר המסומן בנספח מס' 3 - שטחים פתוחים ותיירות, ואשר מהווה דרך בעלת חשיבות תיירותית.	ציר תיירות
ציר המסומן בנספח מס' 3 - שטחים פתוחים ותיירות, ואשר מהווה אחת מהשדרות המרכזיות היוצאות ממרכז העיר.	שדרה עירונית
תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור שהוכן על ידי המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה, בעבור משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים, משרד האוצר ומשרד החינוך, בנוסח ספטמבר 2005 או כל נוסח אחר שיבוא במקומו מעת לעת.	תדריך תכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור
תעשייה שתהליך הייצור או המוצרים שמוצרים בה מאופיינים במורכבות טכנולוגית ו/או מתאפיינת בשיעור השקעות גבוה למחקר ופיתוח ו/או חלק ניכר מעובדיה הינם בעלי השכלה טכנולוגית או אקדמאית.	תעשייה עתירת ידע
כל התכניות שתחילתן לפני מועד תחילתה של תכנית זו.	תכניות קודמות
תכנית המאפשרת תוספת שטח המיועד לבינוי בהיקף של 50,000 מ"ר או יותר למטרות עיקריות, או תוספת של 100 יח"ד או יותר.	תכנית להרחבה ניכרת

תכנית ששטחה לא יפחת מ 3 דונם ואשר כוללת הוראות בדבר הריסת מרבית השטח הבנוי בתחומה ובניית בניינים חדשים במקומם תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה המירביות.	תכנית להתחדשות עירונית
תכנית המתאר לירושלים מס' 62 המאושרת משנת 1959.	תכנית 62

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. ביסוס מעמדה והמשך פיתוחה של העיר כבירת מדינת ישראל, כמרכז לעם היהודי וכעיר מקודשת לשלוש הדתות המונותאיסטיות.
- ב. שימור ערכיה האורבניים וצביונה המיוחד של העיר והגנה על המורשת התרבותית הבנויה וטיפול בה למען תושבי העיר והמבקרים בה.
- ג. חיזוקה של העיר כעיר בירה ועיר עולם תוך טיפול במוסדות ואתרים לאומיים ובינלאומיים.
- ד. העצמת מעמדה הכלכלי-חברתי והעלאתה איכות החיים והסביבה של תושביה. הגברת כוח המשיכה של העיר לכלל קבוצות האוכלוסייה המתגוררות בה, תוך העלאת רמת הרווחה ואיכות הגמורים, הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה.
- ה. התחדשות וחיזוק מרכז העיר והעיר ההיסטורית, תוך דגש על המאפיינים האנושיים-תרבותיים-פיסיים הייחודיים למקום.
- ו. העצמת מרכזיותה של ירושלים כיעד תיירות עולמי תוך שמירה וחיזוק היעודים לתיירות.
- ז. עיגון מערך השטחים הירוקים, כשלד ציבורי פתוח עירוני.
- ח. התאמת מערך התשתיות לצרכי העיר העתידיים, תוך מיצוי משאב הקרקע, שמירה על איכות סביבה ופיתוח בר קיימא.
- ט. קביעת מדיניות סביבתית עירונית מאוזנת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - משטח פתוח למגורים ג', תעשייה, שצ"פ עם עיצוב מיוחד, גן/פארק ציבורי, שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות, אזור לתכנון בעתיד.
 - מתעשייה ליעוד משולב מגורים-מסחר-תעשייה.
 - ממגורים ושטח מסחרי למע"ר.

ב. קביעת ייעודי קרקע ושימושים, נפח הבניה, צפיפותה ואופייה באופן התואם את מימושן של מטרות התכנית.

ג. קביעת הוראות להכנתן של תכניות מפורטות מכוחה של תכנית זו.

ד. קביעת היחסים בין תכנית זו לתכניות שהיו בתוקף ערב אישורה.

ה. קביעת הוראות שיש לכלול בתכניות מפורטות המתאשרות מכוחה של תכנית זו שעניינן שכונות, שימור ותשתיות שונות.

ו. קביעת הוראות שיש לכלול בתכניות מפורטות המתאשרות מכוחה של תכנית זו שעניינן איכות הסביבה.

ז. קביעת הוראות שיש לכלול בתכניות מפורטות המתאשרות מכוחה של תכנית זו המסדירות את השימושים בשטחים הפתוחים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	125,000
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית (יושלים)

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100-300	מגורים
	301-359	מגורים ג'
	360	מבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות
	370	מגורים מסחר ותעשייה
	380	שטח לתכנון בעתיד
	401, 402, 403	מע"ר
	404	מסחר
	500-599	מלונאות
	700-759	תעסוקה
	760-799	תעשייה
	800-859	מבנים ומוסדות ציבור
	860	מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים
	870, 871, 872	בית קברות
		ספורט ופנאי
		שצ"פ עם עיצוב מיוחד
	900-999	גן לאומי
		שמורת טבע
		יער
		שטחים פתוחים
		שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות
		פארק/ גן ציבורי
	001	מגורים, מלונאות, מבנים ומוסדות ציבור
	002	נמל תעופה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : מגורים
4.1.1	שימושים
א. כללי	בייעוד זה יותר כל שימוש המשתלב בסביבתו כפי שיקבע בתכנית מתאר מקומית או מפורטת, שאינו לתעשייה ובתי מלאכה לרכב לסוגיהם, והכל בכפוף להוראות תכנית זו.
ב. שימוש למשרדים	<p>1. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, ייחשב כשימוש למגורים לצורך סעיף זה.</p> <p>2. בתכנית מפורטת, באזור המיועד למגורים, לא ניתן להתיר שימוש למשרדים אלא במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים.</p> <p>3. אין באמור לעיל כדי לשלול האפשרות להתיר שימוש למשרדים בשימוש חורג.</p>
4.1.2	הוראות
א.	זכויות והוראות הבניה והוראות הבניה בייעוד זה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה הקבועה בסעיף 5 (להלן : "סעיף 5").
ב.	<p>אזור למגורים בבניה של עד 4 קומות</p> <p>אזורים המסומנים בנספח מס' 1 כאזורים ל"בניה של עד 4 קומות", לא תופקד תכנית המאפשרת בניה חדשה שאיננה תוספת למבנה קיים, אלא אם היא כוללת את כל המסמכים הבאים :</p> <p>1. נספח בינוי שלא יפחת מקנ"מ של 1:200 ואשר יכלול התייחסות לפרטים שיידרשו על ידי מתכנת המחוז.</p> <p>2. נספח תנועה וחניה.</p> <p>3. בדיקה פרוגרמטית של שטחים פתוחים וצרכי ציבור אחרים ככל שאין בידי מוסד התכנון בדיקה עדכנית כאמור.</p> <p>4. מסמכים נוספים על פי דרישת מתכנת המחוז כפי שתקבע מעת לעת.</p>
ג.	<p>אזור למגורים בבניה של עד 6 קומות בכפוף לתנאים</p> <p>אזורים המסומנים בנספח מס' 1 כאזורים ל"בניה של עד 6 קומות בכפוף לתנאים", לא תופקד תכנית המאפשרת בניה של מעל 4 קומות, אלא אם היא כוללת את כל המסמכים הקבועים בס"ק ב' לעיל וכן עומדת בכל התנאים הבאים :</p> <p>1. היא חלה על שטח שלא יפחת מ- 10 דונם.</p> <p>2. כלולים בה שטחים לצורכי ציבור כמתחייב מהיקף יחידות הדיור</p>

<p>המוצע בה.</p> <p>3. גבול התכנית משיק לדרך שרוחבה 12 מטר לפחות. כלול בתחומה פתרון חניה בהתאם לתקן התקף באותה העת.</p>		
<p>באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כאזורים ל"בניה של עד 6 קומות", לא תופקד תכנית המאפשרת בניה חדשה שאיננה תוספת למבנה קיים, אלא אם היא כוללת את כל המסמכים הקבועים בס"ק ב' לעיל.</p>	<p>אזור למגורים בבניה של עד 6 קומות</p>	<p>ד.</p>
<p>א. באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כאזורים ל"בניה של עד 6 קומות" ניתן לאפשר בתכנית מפורטת, על מגרש פנוי ששטחו 1 דונם נטו לפחות, הקמת בניין חדש בגובה של עד 8 קומות.</p> <p>ב. על מגרש העונה על הדרישות הקבועות בס"ק 1 לעיל, ניתן בתכנית מפורטת לאפשר, בהתקיים סיבות תכנוניות המצדיקות זאת, הקמת בניין חדש בגובה של עד 12 קומות.</p> <p>ג. על מגרש העונה על הדרישות הקבועות בס"ק 1 לעיל, ניתן בתכנית מפורטת לאפשר הקמת בניין חדש בגובה העולה על 12 קומות, אם הגובה המוצע מתאים לגובה המבנים המצויים בסביבתו של תא השטח עליו חלה הבנייה המוצעת.</p> <p>ד. על אף האמור בסעיף זה ניתן יהיה לאפשר בניה של עד 18 קומות בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 להלן.</p>	<p>בניה של יותר מ-6 קומות באזור למגורים בבניה של עד 6 קומות</p>	<p>ה.</p>
<p>1. בכל האזורים המסומנים בנספח מס' 1 לבניה למגורים, ניתן לאפשר, בתכנית מפורטת, תוספת בנייה על מבנה קיים, ללא הריסת הבניין, של עד 2 קומות בלבד, וזאת בתנאי שמספר הקומות הכולל לאחר התוספת לא יעלה על המותר באותו אזור בתכנית זו.</p> <p>2. תכנית מפורטת לתוספת קומות על בניין קיים תוגש בליווי המסמכים הבאים:</p> <p>א. נספח בינוי שלא יפחת מקני"מ 200:1 המציג את השתלבות התוספת המוצעת בבנייה הקיימת. על פי דרישת מוסד התכנון נספח הבינוי יכלול התייחסות גם לחומרי הגמר, שיפוץ המבנה הקיים, מתן פתרונות למערכות תשתית הנדסית קיימות ומתוכננות, שמירה על דפוס בניה קודם וכיוצא בזה.</p> <p>ב. מסמך המתייחס לשיפור חזות הבניין לרבות העתקת כבלים וצנרת תשתית מחזיתות הבניין אל מתחת לקרקע.</p> <p>ג. מסמכים נוספים על פי דרישת מוסד התכנון כפי שתקבע מעת</p>	<p>תוספת עד 2 קומות על בניין קיים</p>	<p>ו.</p>

		לעת.
ז.	אתר / מתחם לשימור	באזורים המותחמים בתשריט ובנספח מס' 1 כאתר / מתחם לשימור ואשר אינם בייעוד מע"ר לא יחולו הוראות תבנית הבניה הקבועות בסעיפים קטנים ב' עד ו' לעיל והוראות סעיף 5. כל תכנית מפורטת שתוגש במתחם זה תבדק על פי התאמתה לסביבה הקרובה תוך מאמץ לשמור על קנה המידה של העיר ההסטורית.
ח.	אזור מגורים ללא ציפוף	באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כ"אזור מגורים ללא ציפוף" יחולו ההוראות הבאות: 1. לא תתאפשר הוספת יחידות דיור לבניין קיים. 2. בתכנית מוצעת לבניין חדש יחולו הוראות סעיף 5. מספר יחידות הדיור שניתן לאפשר בתכנית כאמור לא יעלה על ממוצע יחידות הדיור לדונם נטו למגורים המותרות על פי תכניות מאושרות, ללא הקלות, בשכונה בה מצויה התכנית המוצעת.
ט.	תכנית להרחבות דיור	בכל האזורים המסומנים בנספח מס' 1 לבניה למגורים, ניתן, בתכנית מפורטת, לאפשר הרחבות דיור, בבניינים שבנייתם הושלמה לפחות עשר שנים לפני הגשת התכנית המפורטת, ובלבד שתכנית זו תכלול התייחסות לנושאים הבאים ואת ההוראות הבאות: 1. התייחסות לכל הבניין ולאפשרות לקבוע הרחבות דיור למירב יחידות הדיור בבניין במידת האפשר. 2. נספח בינוי בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:200 שיהיה מחייב לעניין גובה הבניה ומרווחים בין חלקי בניין או בניינים. 3. הוראות לעניין גובה הבניה ומרווחים בין חלקי בניין או בניינים. 4. התייחסות למיקום ההרחבות באופן שימזער במידת האפשר את הפגיעה במבנים גובלים. 5. שמירה על קווי הבניין האופייניים לרחוב ולשכונה. 6. התאמת ההרחבה המוצעת לסגנון הבניה האופייני לבניין ולשכונה לרבות התאמת חומרי הבניה וגמר. 7. הוראות המתייחסות לטיפול בחזיתות חיצוניות של הבניין ושיפוצן במידת הצורך, הנחיות לטיפול בחצר, לרבות נטיעות וטיפול במתקנים המוצבים בה. 8. התייחסות לאופן יישומה של תמ"א 38 ככל שתעודכן מעת לעת. 9. הוראות בדבר אופן יישומו של סעיף 83 לחוק, הקובע הוראות

<p>בדבר שמירה על עצים בוגרים.</p> <p>10. שלבי ביצוע אשר יקבעו, במידת האפשר, כי:</p> <p>א. תוספת הבניה בכל עמודה תבוצע בהינף אחד.</p> <p>ב. תוספת הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד.</p> <p>ג. תוספת הבניה על הגג יכול ותעשה בנפרד מתוספת הבניה בעמודות.</p> <p>11. הוראה המגבילה את בנייתן של מרפסות זיזיות עד לקוי הבניין המאושרים בתכנית בלבד והמורה כי היתר שלא בהתאם לאמור יחשב סטייה ניכרת.</p> <p>12. הוראה המגבילה בניית מחסנים או תוספת למחסנים אלא אם הם תת קרקעיים ושטחם המירבי לאחר אותה בניה או תוספת אינו עולה על 15 מ"ר לכל דירה.</p> <p>13. הוראה הקובעת כי דירה שניתן להרחיבה גם במפלס הגג וגם במפלס הדירה הקיימת תקבל הרחבה רק באחת מאפשרויות אלה בלבד.</p> <p>14. הוראות המבטיחות כי לא יפחת מספר מקומות החניה מאלו שהיו קיימים לפני ההרחבה.</p> <p>15. הוראה הקובעת כי שינוי מהוראות תכנית להרחבה בכל הנוגע לשלבי הביצוע או להנחיות העיצוביות תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>16. לא תאושר תכנית כאמור לבניינים שבהם יותר מעשר קומות אלא אם הבקשה תוגש על ידי כל דיירי העמודה ותוך התניית ביצוע הבינוי בהינף אחד.</p> <p>17. לעניין סעיף זה השלמת בנייה הינו המועד בו התקבל טופס 4 או היתר איכלוס לפי המוקדם מבין השניים.</p>		
<p>בכל האזורים המסומנים בנספח מס' 1 לבניה למגורים, ניתן להתיר הרחבות דיור, בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית אשר תעמוד בתנאים הקבועים בס"ק ח' לעיל ותקבע את קווי הבניין ואת הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי, ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הרחבת דירה על ידי תוספת בניה באותו מפלס אלא אם לאחר אותה הרחבה לא יעלה שטח המירבי של הדירה על 130 מ"ר.</p> <p>2. לא תותר הרחבת דירה על ידי תוספת בניה במפלס הקומה</p>	<p>היתר להרחבות דיור</p>	<p>י</p>

<p>שמעליה אלא אם לאחר אותה הרחבה לא יעלה שטחה המירבי של הדירה על 160 מ"ר או על 180% משטחה של הדירה במצבה שלפני ההרחבה – הקטן מבין שניהם.</p> <p>3. לא תותר הרחבת דירה על ידי תוספת בניה במפלס הקומה שמתחתיה או בחללים פנימיים, אלא אם לאחר אותה הרחבה לא יעלה שטחה המירבי של הדירה על 160 מ"ר.</p> <p>4. לא תותר בניית מחסנים או תוספת למחסנים אלא אם הם תת קרקעיים ושטחם המירבי, לאחר אותה בניה או תוספת, אינו עולה על 15 מ"ר לכל דירה.</p> <p>5. לא תותר הרחבת דירה גם על ידי תוספת בנייה במפלס הגג וגם על ידי תוספת בנייה במפלס הדירה הקיימת.</p> <p>6. לא תותר הרחבת דיור בבניינים שבנייתם הושלמה פחות מעשר שנים מיום הגשת התכנית המפורטת. לענין זה השלמת בנייה הינו המועד בו התקבל טופס 4 או היתר איכלוס לפי המוקדם מבין השניים.</p> <p>7. לא תותר תוספת בנייה לבניינים שבהם יותר מעשר קומות אלא אם הבקשה תוגש על ידי כל דיירי העמודה ותוך התניית ביצוע הבינוי בהינף אחד.</p> <p>8. לא תותר בנייתן של מרפסות זיזיות אלא בתחום קוי הבניין המאושרים בתכנית בלבד ובתכניות מפורטות להרחבת דיור בסמכות הועדה המקומית תקבע הוראה המורה כי היתר שלא בהתאם לאמור יחשב סטייה ניכרת.</p>		
<p>לא תאושר תכנית להרחבת דיור לפי סעיף קטן ח' לעיל ולא תותר הרחבת דיור לפי סעיף קטן ט' לעיל, בבניין לשימור או בבניין אופייני אלא בנסיבות מיוחדות המצדיקות הרחבה כאמור ובכפוף לתנאים האמורים בסעיף קטן ח' ו- ט' בהתאמה.</p>	<p>תוספת בניה בבניינים לשימור ובבניינים אופייניים</p>	<p>יא.</p>
<p>באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כ "אזור להתחדשות עירונית" ניתן לאפשר, בתכנית מפורטת, בניה בהיקף העולה על הוראות תכנית זו בדבר מספר הקומות המירבי וזכויות הבניה המירביות.</p>	<p>אזור להתחדשות עירונית</p>	<p>יב.</p>
<p>בכל האזורים המסומנים בנספח מס' 1 לבניה למגורים, ניתן לאפשר בתכנית להתחדשות עירונית, בניה בהיקף העולה על הוראות תכנית זו בדבר מספר הקומות המירבי וזכויות הבניה המירביות.</p>	<p>תכנית להתחדשות עירונית</p>	<p>יג.</p>
<p>בכל האזורים המסומנים בנספח מס' 1 לבניה למגורים, לא ניתן יהיה לאפשר בניה, במסגרת תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, למעט</p>	<p>תכנית מתאר שכונתית</p>	<p>יד.</p>

הרחבות הדיור האמורות בסעיף קטן ט' לעיל, אלא לאחר אישורה של תכנית מתאר שכונתית כהגדרתה בסעיף 6.4 להלן, שתכלול לכל הפחות התייחסות לנושאים הקבועים בסעיפים 62א(ג)(4)(ב) ו- 62א(ג)(4)(ד) לחוק.		
--	--	--

4.2	שם ייעוד: מגורים ג'	
4.2.1	שימושים	
א. כללי	ביעוד זה יותר כל שימוש כפי שיקבע בתכנית מתאר מקומית או מפורטת שאינו לתעשייה ולבתי מלאכה לרכב לסוגיהם.	
ב. שימוש למשרדים	<p>1. שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה, ייחשב כשימוש למגורים לצורך סעיף זה.</p> <p>2. בתכנית מפורטת, באזור המיועד למגורים, לא ניתן להתיר שימוש למשרדים אלא במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים.</p> <p>3. אין באמור לעיל כדי לשלול האפשרות להתיר שימוש למשרדים בשימוש חורג.</p>	
4.2.2	הוראות	
א.	הכנת תכניות כוללות	<p>במתחם המיועד ל"מגורים ג'" לא תופקד תכנית המאפשרת בנייה אלא אם אושרה תכנית מתאר מקומית כוללת, למתחם כולו או לחלק משמעותי ממנו, אשר יצורפו לה מסמכים ונספחים כפי שתקבע מתכנת המחוז, ואשר תכלול בין היתר התייחסות או הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>1. אחוזי בניה;</p> <p>2. צפיפות יחידות הדיור אם בדרך של קביעת הוראה אחידה ואם בדרך של קביעת שונות בשיעורי צפיפות יחידות הדיור ו/או בגודלן;</p> <p>3. מספר קומות או גובה בניה;</p> <p>4. התייחסות לצורך בבנייה ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים במתחם ובמידת הצורך גם באיזורי המגורים הסמוכים לו, ובתכנית למתחם שבו מסומן בתשריט סמל "מרכז חיים" גם התייחסות למרכז חיים, הכל כאמור בסעיף 6.5 להלן;</p> <p>5. התייחסות למערך הדרכים מהמתחם ואליו לרבות בהתייחס לאזור המגורים הסמוך;</p> <p>6. הוראות בדבר שלבי ביצוע שיבטיחו כי בניית מבני הציבור ופיתוח</p>

<p>השטחים הפתוחים הנדרשים למתחם יבוצעו בד בבד עם הבניה למגורים ;</p> <p>7. הוראות שיבטיחו מעבר חופשי בין אזורים המיועדים לשטחים פתוחים הגובלים במתחם או מצויים בו לבין תאי השטח במתחם הגובלים באותם שטחים ;</p> <p>8. הוראות שיבטיחו כי גובה הבניה באותם תאי שטח הגובלים בייעודים לשטחים פתוחים לא יעלה על גובה הבניה האופייני במתחם כולו.</p>		
<p>בתכנית כוללת למתחם תל עדסה ישמר חיץ ירוק לכיוון צפון כלפי איזור התעשייה עטרות הסמוך.</p>	מתחם תל עדסה	ב.
<p>על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל, ניתן לאשר תכנית המאפשרת בינוי במתחם צפון רמות, גם בטרם אושרה תכנית כוללת למתחם זה, אם התכנית חלה על שטח שאינו נופל מ- 10 דונם.</p>	מתחם צפון רמות	ג.
<p>1. לא תאושר תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה במתחם הר נוף דרום (תא שטח מספר __) אלא לאחר אישורה של תכנית לאתר חלופי למתחם פי גלילות או אם, לאחר שנועץ מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית במשרד התשתיות, נחה דעתו כי אין צורך באתר חילופי זה.</p> <p>2. תכנית כוללת לאזור הר נוף דרום תשמור על חיץ ירוק שרוחבו 100 מ' בין תאי השטח המיועדים לבניה בתכנית החדשה לאזור התעשייה הסמוך.</p>	מתחם הר נוף דרום (מס. תא שטח)	ד.
<p>תכנית כוללת לאזור מגורים ג' בו מצוי סימן "מבנה לצרכי חינוך" תסדיר, בין שאר הוראותיה, ייעוד להשכלה גבוהה, היקפו, והשימושים המותרים בו.</p>	מבנה לצרכי חינוך	ה.
<p>על שטחים המצויים במתחם המיועד ל"אזור מגורים ג'" ואשר מצויים בתחום תמ"א 22, ימשיך לחול הייעוד לפי תמ"א 22 עד לגירעתם מתחום תמ"א 22 בתכנית מפורטת.</p>	שטחים בתחום תמ"א 22	ו.

שם ייעוד : אתר/מתחם לשימור	4.3
שימושים	4.3.1
מתחם זה כולל תאי שטח שלהם ייעודים שונים, והשימושים המותרים בהם הינם אלו המותרים על פי תכנית זו באותם ייעודים.	א.

4.3.2	הוראות	
א.	תכנית כוללת לשימור	<p>בכפוף לאמור בסעיף קטן ב' להלן, לא תופקד תכנית המאפשרת בינוי בתחום אתר / מתחם לשימור, אלא אם אושרה לאזור בו מצויה התכנית אותה מבקשים להפקיד, תכנית כוללת לשימור אשר תכלול את כל אלו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רשימה של בניינים לשימור בתחומה ומיונם לפי דרגות שימור שונות שיקבעו בה. 2. הוראות שימור בהתאם לדרגות השימור השונות, אשר יכול שיכללו גם הוראות בדבר תחזוקת הבניינים לאחר השלמתם. 3. חובת תיעוד למבנים השונים ומתכונתה. 4. הוראות בדבר איסור הריסה, טיפול במבנים מסוכנים, חיוב בשיפוץ, דרכי השיפוץ, וחומרי הבניה. 5. תנאים למימושן של זכויות הבניה לרבות הטלת מגבלות בניה. 6. הנחיות סביבתיות, התייחסות לגדרות, צמחיה וכדומה. 7. נספח תחבורה הכולל בין היתר התייחסות לפרופיל הרחובות ההיסטוריים הקיימים, הרחבת דרכים וחניה מכוח תכניות תקפות, שמירה על חתך הרחוב האופייני למרקם ובחינת האפשרות למתן עדיפות לתנועת הולכי רגל, רכיבה על אופניים ותחבורה ציבורית. 8. תכנית כוללת לשימור יכול ותכלול בין שאר הוראותיה גם: <ol style="list-style-type: none"> א. אמצעים לתימרוץ השימור אם בדרך של תוספת זכויות ואם בדרך של העברת זכויות מבניין לשימור לתא שטח אחר. ב. הוראה המסמיכה את הועדה המקומית או רשות הרישוי לקבוע כתנאי להיתר מינויו של מפקח מטעמן, בעל ידע וניסיון בשימור, שיוודא את התאמתה של הבנייה בפועל למסמכי ההיתר ולהוראות התכנית.
ב.	אישור תכנית לבינוי בטרם אושרה תכנית כוללת לשימור	<p>על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל, ניתן לאשר תכנית בתחום "אתר/מתחם לשימור" החלה באזור שבו טרם אושרה תכנית כוללת לשימור על פי ס"ק א', ובלבד שהתכנית תכלול בין מסמכיה או נספחיה בין השאר את כל אלו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיק קדם תיעוד לכל מבנה אשר נבנה עד שנת 1948 או לפי דרישתה של מתכנת המחוז, הכולל גם התייחסות לצורך בהריסה של חללים פנימיים במבנה, ולהיקפה.

<p>2. מסמך המציג את התאמת הבינוי המבוקש בתכנית, במידת האפשר, לסביבה הקרובה, תוך שימת לב לצורך בשמירה על מרקם הבינוי בסביבתו של הבינוי המוצע.</p> <p>3. מסמך המציג את חותך הרחוב, ופריסת חזיתות מפינת רחוב אחת לשניה, שתסמן בין היתר את המבנים שנקבעו לשימור, את הבניה המקורית ותוספות שהוספו לה.</p>		
<p>לא יינתן היתר בתחום "אתר/מתחם לשימור" אלא לאחר שהתקבלה המלצה בכתב של "צוות מקצועי" שיקבע על ידי מהנדס העיר ויכלול את המהנדס או נציגו ואיש מקצוע אחד נוסף לפחות בעל ניסיון בשימור, הקובעת כי ההיתר המבוקש תואם את הוראות התכנית וכי הוא עומד בתנאים שנקבעו בה להוצאת היתר. הצוות המקצועי יכול ויקבע כתנאי להיתר העסקתו של מפקח שיוודא כי הבנייה בפועל תואמת את ההיתר והוראות השימור.</p>	<p>צוות מקצועי מלווה / אדריכל מלווה</p>	<p>ג.</p>

4.4 שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעשייה		4.4
שימושים		4.4.1
<p>ביעוד זה יותר כל שימוש המותר באזור המיועד למגורים (סעיף 4.1.1) ולתעשייה (סעיף 4.12.1).</p>		א.
הוראות		4.4.2
<p>לא תופקד תכנית המאפשרת בינוי במתחם הכלול בייעוד זה אלא לאחר שאושרה לאזור כולו תכנית מתאר שכונתית כהגדרתה בסעיף 6.4 להלן, שתקבע, לכל הפחות, את שימושי הקרקע המותרים ואת זכויות הבניה המירביות.</p>		א.

4.5 שם ייעוד: שטח לתכנון בעתיד		4.5
שימושים		4.5.1
<p>ביעוד זה יקבעו השימושים המותרים בתכניות שיאושרו לגביו.</p>		א.
הוראות		4.5.2
<p>לא תופקד תכנית המאפשרת בינוי במתחם הכלול בייעוד זה אלא לאחר שאושרה לאזור כולו תכנית מתאר מקומית, הכוללת לכל הפחות הוראות בדבר שימושי הקרקע המותרים וזכויות הבניה המירביות וכן התייחסות</p>		א.

או הוראות בנושאים המנויים בסעיף 4.2.2(א) לעיל, ככל שהם רלוונטיים לשימושי הקרקע שיקבעו בתכנית.		
---	--	--

4.6	שם ייעוד: מע"ר	
4.6.1	שימושים	
א.	בייעוד זה יותר כל שימוש למעט תעשייה לסוגיה.	
ב.	על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל, בתא השטח _____ (הכניסה לעיר) לא יותר שימוש למגורים.	
4.6.2	הוראות	
א.	תמהיל שימושים	<p>1. השימוש במפלס הרחוב יהיה למסחר בלבד.</p> <p>2. תכנית לבניה גבוהה תקבע את תמהיל השימושים בכל בניין, ותשמור על השימוש המסחרי במפלס הרחוב.</p> <p>3. תכנית מפורטת החלה על מתחם ששטחו גדול מ 2.5 דונם והכוללת 2 בניינים לפחות, לא תאפשר שימוש למגורים ביותר מ- 50% מזכויות הבניה המירביות במתחם.</p>
ב.	נפח הבניה	נפח הבניה יקבע בתכנית מפורטת בכפוף לנושאים שהוסדרו בסעיף 5 בהוראות התכנית ובהוראות נספח 1.
ג.	הוראות בדבר אתר/מתחם לשימור	ההוראות בדבר אתר/מתחם לשימור האמורות בסעיף 4.3.2 יחולו על ייעוד זה ככל שלא שונו במפורש לעיל.

4.7	שם ייעוד: מסחר	
4.7.1	שימושים	
א.	בייעוד זה יותר השימושים המותרים על פי תכניות קודמות.	
4.7.2	הוראות	
א.		

4.8	שם ייעוד: מלונאות	

4.8.1 שימושים		
א.	בייעוד זה יותרו השימושים הבאים: איכסון תיירותי, מתקני ספורט, אולמות לכינוסים וארועים.	
ב.	כמו כן יותרו בייעוד זה שימושי מסחר נילוויים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את המשתמשים בשימושי המלונאות, ובלבד שהיקפם לא יעלה על 5% מסך שטח הבינוי הכלול בתכנית מפורטת שבמסגרתה מוצע שימוש זה או על 1,000 מ"ר שטח בניה מירבי – הנמוך מבין השניים.	
4.8.2 הוראות		
א.	שימוש מעורב למגורים ומלונאות	1. תכנית המאפשרת שימושים מעורבים של מגורים ומלונאות בייעוד זה, תקבע הוראות שיבטיחו כי שילוב זה לא יפגע בשימוש המלונאי. 2. לא תאושר תכנית הכוללת עירוב שימושים כאמור אלא לאחר שמוסד התכנון המוסמך לאשר התכנית נתן למשרד התיירות פרק זמן של 30 יום לחוות דעתו בעניין זה.
ב.	מלונאות במתחם תיירות	על מגרש המיועד למלונאות המצוי במתחם תיירות יחולו הוראות סעיף 6.10 להלן.
ג.	שינוי ייעוד	לא ישונה יעודו של תא שטח באזור זה ממלונאות לייעוד אחר אלא לאחר שניתנה למשרד התיירות ההזדמנות לחוות דעתו לעניין זה.

4.9 שם ייעוד: מגורים ותיירות		
4.9.1	שימושים	
א.	בייעוד זה יותרו השימושים על פי תכניות שיאושרו בעתיד ואשר יכללו את השימושים המותרים בסעיף מגורים ג' (4.2) ומלונאות (4.8).	
4.9.2	הוראות	

4.10 שם ייעוד: שצ"פ עם עיצוב מיוחד		
4.10.1	שימושים	
א.	בייעוד זה יותרו השימושים שאושרו בתכניות קודמות או על פי תכניות שיאושרו בעתיד הכוללות בין השימושים המותרים בהם את הרחבת גן החיות.	

4.10.2	הוראות

4.11	שם ייעוד: טיילת נוף
4.11.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו השימושים המותרים בתכנית זו בייעוד לפארק / גן ציבורי ובתנאים הקבועים בו.
4.11.2	הוראות
	תכנית מפורטת המאפשרת בניה בייעוד לטיילת נוף תקבע או תכלול בין הוראותיה הוראות שיבטיחו כי לא יהיה בבניה זו הפרעה חזותית מעבר לנדרש.

4.12	שם ייעוד: תעסוקה
4.12.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה.
ב.	כמו כן יותרו בייעוד זה שימושים נילווים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את פעילות אזור התעסוקה, כגון מעונות וגני ילדים, שירותי חירום, שירותי הסעדה וכיוצא בזה, ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% מסך שטח הבינוי הכולל בתכנית לאזור זה הכוללת את השימוש הנלווה.
4.12.2	
א.	הוראות להכנת תכניות מפורטות לאזור תעסוקה הכוללת שימושים נילווים כמפורט בסעיף 4.11.1 ב', תקבע שלבי ביצוע שיבטיחו כי השימושים הנילווים יבנו בד בבד עם השימושים לתעסוקה או לאחריהם.

4.13	שם ייעוד: תעשייה
4.13.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו שימושים לתעשייה לסוגיה, בתי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה ומכירה של כלי רכב וציוד כבד אחר, אחסנה, אולמות אירועים, חנויות לממכר מוצרי המפעלים המצויים במקום ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 10% מהשטח הבנוי של המפעל הצמוד

לר.	
ב.	כמו כן יותרו באזור זה שימושים נילוויים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את פעילות אזור התעשייה, כגון מעונות וגני ילדים, שירותי חירום, שירותי הסעדה, שירותיים עסקיים ופיננסיים וכיוצא בזה, ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% מסך שטח הבינוי הכלול בתכנית לאזור זה הכוללת את השימוש הנלווה.
4.13.2	הוראות
א.	תכנית מפורטת לאזור תעשייה הכוללת שימושים נילוויים כמפורט בסעיף 4.12.1 ב', תקבע שלבי ביצוע שיבטיחו כי השימושים הנילוויים יבנו בד בבד עם השימושים לתעשייה או לאחריהם.

4.14	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו שימושים לצרכי ציבור כפי שנקבעו בתכניות קודמות.
4.14.2	הוראות
א.	

4.15	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.15.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו שימושים כפי שנקבעו בתכניות קודמות וכן שימושים לצרכיהם של הכנסת, בתי משפט, משרדי ממשלה ומוסדות ממלכתיים התואמים את יעוד השטח כקרית הלאום, לרבות שימושים הקשורים לפעילותם של כל אלה.
ב.	כמו כן יותרו באזור זה שימושים נילוויים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את פעילות אזור קרית הממשלה, כגון מעונות וגני ילדים, שירותי חירום, שירותי הסעדה, שירותיים עסקיים ופיננסיים וכיוצא בזה, ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 5% מסך שטח הבינוי הכלול בתכנית לאזור זה הכוללת את השימוש הנלווה.
4.15.2	הוראות

4.16	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור עם הנחיות מיוחדות

4.16.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו שימושים למבנה ציבורי כהגדרתו בתכנית זו ולבית קברות.
4.16.2	הוראות
א.	לא תאושר תכנית נקודתית לחלק מהשטח הכלול בייעוד זה אלא לאחר שאושרה תכנית מתארית לאזור כולו, הכוללת לכל הפחות את שימושי הקרקע המותרים ואת זכויות הבניה המירביות.

4.17	שם ייעוד: מבנה לצרכי בריאות
4.17.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו שימושים לצרכי בריאות כפי שנקבעו בתכניות קודמות.
ב.	כמו כן ניתן לאפשר בתכנית מפורטת לאזור זה שימושים נילווים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את הייעוד העיקרי, כגון מעונות וגני ילדים, שירותי חירום, שירותי הסעדה וכיוצא בזה, ובלבד שהיקפם הכולל לא יעלה על 2% מסך שטח הבינוי הכלול בתכנית לאזור זה הכוללת את השימוש הנלווה.
4.17.2	הוראות

4.18	שם ייעוד: ספורט ופנאי
4.18.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו שימושים לצרכי ספורט ופנאי כפי שנקבעו בתכניות קודמות ושימושים דומים שיקבעו בתכניות שיאושרו בעתיד.
ב.	כמו כן יותר בייעוד זה שימוש לחנות לצרכי ספורט ומזכרות, ובלבד שהיקפה הכולל לא יעלה על 150 מ"ר.
4.18.2	הוראות

4.19	שם ייעוד: בית קברות
4.19.1	שימושים

א.	בייעוד זה יתאפשר שימוש לבית קברות כפי שנקבעו בתכניות קודמות.
4.19.2	הוראות
א.	

4.20	שם ייעוד: העיר העתיקה
	העיר העתיקה מוכרזת כאתר מורשת עולמית, כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות וכאזור שימור על פי תכנית זו.
4.20.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו השימושים כפי שנקבעו בתכניות קודמות.
4.20.2	הוראות
א.	על העיר העתיקה יחולו ההוראות הכלולות בסעיף זה בלבד.
ב.	לא יבוצע כל שינוי או תוספת בניה בכותל המערבי, הר הבית (חאראם אל שאריף) וכנסיית הקבר, אלא אם הבניה היא לצורך שימור הקיים או להתאמת האתר לחיי היומיום.
ג.	הכנת תכנית מפורטת לא יוצא היתר בניה בתחום ייעוד זה אלא מכוחה של תכנית מפורטת הכוללת הוראות ומסמכים בהתאם למפורט להלן: 1. תשריט יעודי קרקע בקני"מ שלא יפחת מ- 200:1. 2. נספח שימור הכולל רשימה של בניינים לשימור בתחומה ומיונם לפי דרגות שימור שונות שיקבעו בה לרבות הוראות שימור בהתאם לדרגות השימור השונות, לעניין תוספות בניה ושימור הקיים. בהוראות השימור יכול שיכללו גם הוראות בדבר תחזוקת הבניינים לאחר השלמתם. 3. נספח תחבורה. 4. נספח בינוי.
ד.	הוראות בניה 1. באזור זה לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר להקמת מבנה במרחק הקטן מ- 10 מ' מצידה הפנימי של החומה. 2. באזור זה, לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר לבנייה במרחק של עד 50 מ' מצידה הפנימי של החומה, אם גובהה המוחלט עולה על גובה מדרך החומה.

4.21	שם ייעוד: גן לאומי
4.21.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו השימושים המותרים על פי תמ"א 8 – תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים - בגן לאומי.
4.21.2	הוראות

4.22	שם ייעוד: יער
4.22.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו השימושים המותרים על פי תמ"א 22 – תכנית מתאר ארצית ליער וייעור – בתחום יער לסוגיו.
4.22.2	הוראות
א.	

4.23	שם ייעוד: שמורת טבע
4.23.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו השימושים המותרים על פי תמ"א 8 – תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים - בשמורת טבע.
4.23.2	הוראות
א.	

4.24	שם ייעוד: נחלים
4.24.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו השימושים המותרים על פי תמ"א 34 / ב 3 – תכנית מתאר ארצית לנחלים וניקוז.
4.24.2	הוראות

		א.
--	--	----

שם ייעוד: שטחים פתוחים		4.25
שימושים		4.25.1
א. בייעוד זה יותרו שימושים לשטח טבעי, יער וחורשות, חקלאות ומטעים לרבות חקלאות עירונית, גינון קהילתי, שבילים ופעילות נופש.		
ב. בייעוד זה אסורה הקמת בניינים מכל סוג שהוא לרבות מבני עזר לחקלאות.		
הוראות		4.25.2
א. בייעוד זה, במקום המסומן בסמל "אתר לשפיכת עודפי עפר" ניתן לאפשר, בתכנית מפורטת, הקמת אתר לשפיכת עודפי עפר.		

שם ייעוד: פארק/ גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות		4.26
שימושים		4.26.1
ביעוד זה יותרו השימושים הבאים:		
א. שטח טבעי, יער וחורשות, חקלאות ללא מבני עזר לחקלאות, שטחי גן לאומי ושמורות טבע, גינון לרבות גינון קהילתי, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, שילוט וריהוט רחוב.		
ב. פעילות נופש, קמפינג, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מבני שירות לצרכי אחזקת הפארק, פינות ישיבה, תחנות ניטור לאיכות סביבה, משטחים להשהייה וחלחול טבעי של מי הנגר.		
ג. מסעדות ובתי קפה, שירותי תיירות שאינם כוללים אכסון.		
ד. ירידים, תערוכות ומופעי תרבות, מתקני שעשועים (לונה פארק), קייטנות ומחנות נוער- והכל בבניה פריקה.		
הוראות		4.26.2
שימושים ארעיים	א. בהיתר בניה לשימושים הקבועים בסעיף 4.26.1 ד יקבע כי השימוש המבוקש ינתן ל- 45 יום בלבד, שלא ניתן להאריכם, ויעשה בבנייה פריקה בלבד.	
הוראות לפינוי מבנים ארעיים	ב. היתר בניה כאמור בס"ק א' לעיל יכלול הוראות המבטיחות כי מבקש ההיתר יפנה במועד שנקבע לכך את כל המבנים שהקים ויחזיר את מצבו של השטח לקדמותו. ההיתר יקבע מתן ערבויות להבטחת האמור לעיל.	

ג.	היקף הבניה	הבניה בתחום הפארק המטרופוליני תהיה בהיקף מצומצם אשר לא יפגע באופיו הפתוח של השטח.
ד.	מתקן קומפקטי לטיהור שפכים	לא יוצא היתר בניה לבניין של קבע אלא לאחר אישורה של תכנית לפארק הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. בתכנית זו ניתן לאפשר הקמתו של מתקן קומפקטי לטיהור שפכים שמיקומו יקבע בהתאם לנספח הניקוז שיציג בין היתר את קווי ההצפה של הנחלים בפארק בהסתברויות שונות ובאופן שימזער את הפגיעה הנופית.
ה.		תכנית מפורטת כאמור תכלול במידת האפשר מתן אפשרות להזרמת מים מטוהרים באפיק הנחלים ליצירת גופי מים לצרכי נופש, לקיום ושדרוג מערכות טבעיות.

4.27	שם ייעוד: פארק/ גן ציבורי	
4.27.1	שימושים	
א.	בייעוד זה יותרו השימושים המותרים בפארק / גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות (פארק מטרופוליני) למעט שימושים לחקלאות.	
4.27.2	הוראות	
א.	על שטחים המצויים בייעוד זה יחולו הוראות סעיפים 4.26.2 א-ה וההוראות דלהלן.	
ב.	הוראות לתכניות מפורטות	לא יוצא היתר בניה לבניין של קבע אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת בין השאר את ההוראות הבאות:
ג.	1. השטח הבנוי הכולל המיועד לבית קפה / מסעדה, בכל תחום הפארק, לא יעלה על 150 מ"ר שטח מירבי. 2. תכנית המאפשרת בנייתו של מקלט ציבורי תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג המקלט בפארק כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגונן.	
ד.	בית קברות	בייעוד זה הכולל סימון "בית קברות" לא יוצא כל היתר אלא לאחר אישורה של תכנית החלה על תא השטח האמור והמייעדת אותו לבית קברות.

4.28	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.28.1	שימושים	

בייעוד זה מותרים כל השימושים הכלולים בתכניות קודמות.	א.
הוראות	4.28.2
	א.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.29
שימושים	4.29.1
בייעוד זה מותרים כל השימושים הכלולים במונח דרך כהגדרתו בחוק, וכן כל שימוש שהותר בתכניות קודמות.	ב.
הוראות	4.29.2
א. מחלף מאושר 1. מיקומו המדויק של מחלף ומיפרדה מפלסית יעשה בהתאם לתכנית שאישרה את הקמתו ובתנאים הקבועים בה. 2. הוספת מחלפים והפרדות מיפלסיות לא תהווה שינוי לתכנית זו.	א.

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.30
שימושים	4.30.1
בייעוד זה יותרו השימושים שייקבעו בתכניות המפורטות שתאושרנה.	א.
הוראות	4.30.2
א. דרכים בתכנית זו המסומנות כדרכים מוצעות הינן מיתווה רעיוני בלבד, ואין בהתוויתן כדי לאפשר את סלילת הדרך ובניית מתקני דרך ומבני דרך או להטיל מגבלה כלשהי בגינה. פרטיהם המדויקים של כל אלו ייקבעו בתכניות מפורטות שיוכנו להם.	א.
ב. מחלף מוצע 1. מיקומם המדויק של מחלף ומיפרדה מפלסית יעשה בהתאם לתכנית שתאשר את הקמתם ובתנאים שיקבעו בה. 2. הוספת מחלפים והפרדות מיפלסיות לא תהווה שינוי לתכנית זו.	ב.

שם ייעוד: מסילת ברזל מאושרת	4.31
שימושים	4.31.1

א.	בייעוד זה יותרו השימושים המותרים בתחום מסילת ברזל עפ"י תמ"א 23.
4.31.2	הוראות
א.	על מערכת מסילות הברזל הכלולות בתמ"א 23 על שינוייה יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית הנ"ל.

4.32	שם ייעוד: דרך נופית
4.32.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו השימושים המותרים הכלולים במונח "דרך" כהגדרתו בחוק ובכפוף להוראות תכנית שתוכן לדרך זו.
4.32.2	הוראות
א.	על דרך המסומנת בתשריט כדרך נופית יחולו הוראות הנוגעות לדרך נופית בתמ"א 3 על שינוייה.
ב.	הועדה המחוזית רשאית להגדיר דרך או קטע דרך כ"דרך נופית" לרבות בחינת חלופות להתנוויה מדויקת של הדרך, וזאת באופן המבטיח מזעור הפגיעה בנוף, ולהחיל עליה את הוראות תמ"א 3 על שינוייה כולם או חלקם.

4.33	שם ייעוד: מסוף אוטובוסים/מוניות
4.33.1	שימושים
א.	בייעוד זה יותרו השימושים הבאים: תחנות רכבת לסוגיה, תחנות אוטובוסים לסוגיהן, תחנות מוניות וחניונים ציבוריים לכלי רכב.
ב.	כמו כן יותרו בייעוד זה שימושים נילווים המיועדים בעיקרו של דבר לשרת את פעילות מרכז התחבורה, כגון מסחר ושירותים כיוצא בזה, ובלבד שהיקפם לא יעלה על 5% מסך שטח הבינוי הכלול בתכנית לאזור זה הכוללת את השימוש הנלווה.
4.33.2	הוראות
א.	תכנית מפורטת לתכנית מפורטת למרכז תחבורה תשלב בין סוגי התחבורה השונים תוך הבטחת נגישות טובה בינם לבין עצמם ובינם לבין השימושים הנלווים.

4.34	שם ייעוד: נמל תעופה
------	----------------------------

שימושים		4.34.1
בייעוד זה יותרו השימושים המותרים בשדה תעופה עפ"י תמ"א 15.		.א.
הוראות		4.34.2
על השטח הכלול בייעוד זה יחולו הוראות תמ"א 15.		.א.

שם ייעוד: מתקן הנדסי		4.35
שימושים		4.35.1
בייעוד זה יותרו השימושים המותרים עפ"י תכניות קודמות החלות על תא שטח בו מצוי המתקן וכן שימושים דומים שיאושרו בתכניות שיאושרו לאחר מכן.		.א.
הוראות		4.35.2
		.ב.

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (יושלם)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מטח	מל	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי
			עיקרי	מינימלי	עיקרי	מינימלי											
מגורים								45%			4						
								45%			6						
								45%			8						
מגרש לבניה גבוהה		מינימום 1 דונם						35%			18						
מע"ר	כניסה לעיר																
	יפו קינג גורג							35%			24						
	גן העצמאות							35%	854.40 מ' מעל פני הים								
	כל השאר										עד 10						
תעשייה	גבעת שאול צפון							50%									

					ייקבע בתכנית כוללת	50%			300							תלפיות, גבעת שאול	תעשיה
					6	50%			300							עטרות	תעשיה
					לפי תכנית מאושרת	50%			300							מלחה, פסגת זאב	תעסוקה
					12	80%			300							לאורך שדרות בגין	תעסוקה
					18	50%			300							הר חוצבים	תעסוקה
					8	50%			300							הגבעה הצרפתית	תעסוקה
					8	50%			300							הדסה, צומת אורה	תעסוקה

הערות:

1. למען הסר ספק יובהר כי נתון % בניה הנו מירבי מעל הקרקע, וכולל שטח עיקרי + שטחי שירות לרבות ממ"דים, ממ"קים, מרפסות מקורות, מרפסות שירות, חדרי מדרגות, פירים למעליות וכו' ע"פ התקנות.
2. % בניה מתייחסים למגרש נטו.
3. % בניה מירבי ייגזר באופן יחסי בהתאם לגודל המגרש.
4. תכנית מקסימלית לבניה תת קרקעית תהיה %80.
5. יודגש כי זכויות בניה אלה כוללות את תוספת הזכויות שניתנו במסגרת תכנית מתאר 62.
6. יובהר כי תכנית המתאר אינה מקנה זכויות בניה אלא קובעת מסגרת בלבד לצורך קידום תכנון בתחומי העיר וכי זכויות הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת על פי נסיבות העניין ובשיקול דעת מוסד התכנון. היקף הבניה וגובהה המותר על פי תכנית זו הנו המקסימלי ואין בו כדי לחייב את מוסדות התכנון לאשר את מלוא ההיקף. בסמכות מוסדות התכנון לשקול בכל מקרה לגופו את היקף זכויות הבניה ומספר הקומות המותרות או לקבוע תנאים לאישור.
7. מספר הקומות בבניה מרקמית באזור המע"ר יקבע בהתאם לגודל המגרש ורוחב הרחוב.

6. הוראות נוספות**6.1.**

1. לא יוצא היתר מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת אותה. סעיף זה לא יחול מקום בו נקבעה בתכנית זו הוראה מפורשת אחרת.
2. תכנית מפורטת המתאשרת מכוחה של תכנית זו תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל תא שטח. שימושים אלו יכול ויכללו שימושים שלא צוינו במפורש בתכנית זו בנוגע לאותו שטח, ככל שהם נלווים באופן מובנה (אינהרנטיים) לשימושים אלה.
3. בתכנית מפורטת הקובעת שימוש מותר בתא שטח (התואם את השימוש המותר באותו תא שטח על פי הייעוד הקבוע בתכנית זו), ניתן לסמן את ייעוד הקרקע, על פי נוהל מבא"ת, בסימון ייעוד שונה מהקבוע בתכנית זו, ככל שסימון הייעוד החדש תואם את השימוש המוצע. לא יראו בשינוי כאמור משום שינוי לתכנית זו כל עוד השימוש שנקבע בתכנית החדשה תואם את השימושים האמורים בתכנית זו.

6.2 יחס בין תכניות

1. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתקפן של תכניות קודמות. שימוש שהותר בתכניות קודמות לא יאסר בגין אישורה של תכנית זו אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו.
2. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע באפשרות להוצאת היתר מכוח הוראותיהן של תכניות קודמות כל עוד הן עומדות בתקפן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו.
3. תכנית החלה על תא שטח הכלול בתכנית זו ואשר כוללת הוראות המוסיפות זכויות או מקלה על מגבלות הנובעות מתכניות קודמות, תכלול בין הוראותיה הוראה המבטלת את כל הזכויות הנובעות מכל התכניות הקודמות.
4. תכנית זו מבטלת או משנה את הוראות תכנית 62 כדלקמן:

[להשלמה]

6.3 הוראות לתבנית הבניה**1. בניה גבוהה**

- א. לא תאושר תכנית לבניה גבוהה באזורים המצויים בתחום "אזור אסור לבניה גבוהה", "אגן העיר העתיקה", ו"אתר/מתחם לשימור" על פי המסומן בנספח מס' 1 - תבנית הבניה, וזאת למעט המתחמים המסומנים כ"עד 24 קומות" ו-"עד גובה אבסולוטי 740 מ' מעל פני הים" הנכללים בתחום "אתר/מתחם לשימור".
- ב. באזורים אחרים ניתן יהיה לאפשר בתכנית בניה גבוהה ובלבד שיתקיימו בנוגע אליה לכל הפחות 2 מתוך הקריטריונים הבאים:
 1. תא השטח עליו מתוכננת הבניה הגבוהה (להלן: "תא השטח") מצוי באזור מטה תחבורה ציבורית.

2. תא השטח ממוקם על קו רכס.
3. תא השטח ממוקם במרכז שכונה.

2. בניה מדורגת

- לא תאושר תכנית המאפשרת הקמת בנין מדורג אלא אם התקיימו בה התנאים הבאים:
- א. גובהה של כל מדרגה יהיה בן קומה אחת, והמרחק בין קיר מדרגה אחת לקיר המדרגה שאחריה לא יפחת מ 3 מ'.
 - ב. מספר הקומות מעל למפלס הרחוב העליון לא יעלה על מספר הקומות האופייני לאותו רחוב הגובל בבניין ולא יעלה על 6 קומות.
 - ג. קווי הבניין הצידיים יקבעו, במידת האפשר, כך שיובטח מרווח סביר שיאפשר הצמדת שטח קרקע לדירות בכל מדרגה.
 - ד. גובה הקיר התומך בחלקו התחתון של המגרש לא יעלה על 3 מטר אלא אם קיימות נסיבות המצדיקות זאת.

3. בניה בעמקים

בניה בעמקים תותר רק באזורים המסומנים לכך בתשריט התכנית.

4. הקצאות שטחים פתוחים ובנויים לצרכי ציבור

בכל תכנית המציעה תוספת יח"ד ייבחן שיעור הקצאות שטחי הקרקע הפתוחים והבנויים לצרכי ציבור תוך התייחסות לתקני ההקצאות של תדריך תכנון הקצאת קרקע לצרכי ציבור. לא תאושר תכנית שלדעת מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יש בה תוספת יחידות דיור שיש בהן כדי להשפיע על ניצול השטחים הפתוחים ו/או הבנויים לצרכי ציבור באזור בו מצוייה התכנית, אלא לאחר שנבחנה כמותם של השטחים הפתוחים והבנויים לצרכי ציבור באותו אזור ונמצא כי הם מספקים.

5. שימושים למסחר, שירותים, תעסוקה או בנייני ציבור באזורי מגורים

- באזור המיועד למגורים או מגורים ג' ניתן לאפשר בתכנית מפורטת שימוש למסחר, שירותים, תעסוקה או בנייני ציבור, בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:
- א. השימוש נקבע לבניין המיועד כולו לשימושים אלו, כולם או חלקם, בלבד.
 - ב. בבניין המיועד למגורים - השימושים ממוקמים במפלס הרחוב ומתחתיו, ובלבד שהתכנית תפרט את השימושים המותרים בשימוש זה, תוודא כי אין בשימושים שהיא מתירה כדי להוות מטרד לשימוש המגורים ובמידת הצורך תדאג להוראות שיבטיחו אמצעים למניעת המטרדים הנ"ל.
 - ג. בשימוש לגן ילדים או מעון, בבניין המיועד למגורים, ייבחן, בנוסף לאמור בסעיף קטן ב' לעיל, גם כי השימוש לא פוגע באופן מהותי בתנועה, בחניה ובשטח הפתוח הנדרש לצרכי בניין המגורים.

6. שינויי יעוד של בניין לשימור לייעוד תיירותי

בתכנית מפורטת המאפשרת שינוי ייעודו של בניין לשימור מייעוד קיים לשימוש תיירותי, ניתן יהיה לסטות מטבלת הזכויות והוראות הבניה הקבועות בסעיף 5 לעיל, אם שוכנע מוסד התכנון שאין בכך משום פגיעה בייחודו האדריכלי או ההיסטורי של הבניין כבניין המיועד לשימור.

6.4 תבנית הבניה באגן העיר העתיקה

1. לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר לבנייה מכוחה, במרחק הקטן מ- 75 מ' מצידה החיצוני של החומה.
2. לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר לבנייה מכוחה בתחום המצוי במרחק של מעל 75 מטר ומתחת למרחק של 150 מטר מצידה החיצוני של החומה, שגובהה המוחלט עולה על גובהה של החומה מעל פני הקרקע הטבעית בבסיס החומה, המוכפל במרחק הבניה במטרים מהחומה חלקי 75 בתוספת הגובה המוחלט של פני הקרקע הטבעית במקום בו מבוקשת הבניה.
3. לא תאושר תכנית מפורטת בפרוזדור תצפית אלא אם שוכנע מוסד התכנון שאין בכך כדי לפגוע במבטי הנוף הנצפים אל העיר העתיקה וממנה.
4. לא יוצא היתר לעבודות בשטח שבתחום העיר הקדומה בחלק המצוי מצפון לעיר העתיקה, אלא לאחר ביצוען של חפירות הצלה ארכיאולוגיות באישורה של רשות העתיקות.
5. לא תאושר תכנית החלה על שטח בתחום העיר הקדומה שנמצא מדרום לעיר העתיקה, הכוללת שינוי מיעודים לשטחים פתוחים לייעוד המאפשר בניה.

6.5 תכנית מתאר שכונתית

1. תכנית מתאר שכונתית הנה תכנית מתאר מקומית לשכונה או מתחם, אשר לדעת הועדה המחוזית עונה על הגדרת "חלק משמעותי" כהגדרתו בסעיף 62א(ג) לחוק, הכוללת, בין היתר, הוראות בעניינים הבאים:
 - א. הנושאים המנויים בסעיף 62א(ג)(4)(ב) לחוק בהתבסס על נספח חברתי-קהילתי הכולל ניתוח מגמות דמוגרפיות וחברתיות המאפיין את צרכי הקהילה המקומית, פרוגרמה לצרכי ציבור הכוללת שלבי ביצוע, נספח שטחים פתוחים כולל התייחסות לשטחים ירוקים ואתרי טבע עירוני.
 - ב. הנושאים המנויים בסעיף 62א(ג)(4)(ד) לחוק בהתבסס, בין השאר, על תכנון רחובות עירוניים תוך התייחסות לחתכי רחוב, עיצוב המרחב הציבורי וכדומה, תכנית חניה הכוללת איתור שטחים לחניונים ציבוריים ופתרונות חניה אחרים (במידת הצורך), נספח תחבורה הכולל בין היתר התייחסות לתחבורה ציבורית, הולכי רגל, רוכבי אופניים והקשרים בין אמצעי התחבורה השונים, ונספח תשתיות המתייחס לניקוז ומי נגר, ביוב, חשמל וכיוצא בזה.
 - ג. זיהוי מוקדים מרכזיים וצירים ראשיים תוך התייחסות תכנונית ועיצובית למקומות אלה.
 - ד. התייחסות לתמהיל גדלי דירות בשכונה בבניה החדשה, תוספת יחידות דיור על גגות והרחבות דיור ככל שישנן בשכונה.
 - ה. התייחסות לשילוב בניה גבוהה בשכונה.
 - ו. נספח היבטים סביבתיים.
 - ז. הוראות להכנת תכניות מפורטות ו/או להוצאת היתרי בניה, בהתאם לרמת הפירוט של התכנית השכונתית.

2. בתכנית המתייחסת לאזור שבו מסומן סימול "מרכז חיים" תכלול התוכנית התייחסות כאמור בסעיף 6.6(5) להלן.

6.6. מבני ציבור

1. בתכנית מפורטת למבני ציבור ניתן יהיה לחייב שילובם של "גגות ירוקים" אם נוכח מוסד התכנון כי קיימת הצדקה ואפשרות לעשות כן.
2. בתכנית מפורטת למבני ציבור ניתן יהיה לכלול הוראות המתייחסות לתחזוקת המבנים לאורך זמן.
3. לא תאושר תכנית לשינוי יעודם של מבני ציבור ליעוד שאיננו למבנה ציבורי או שטח ציבורי פתוח אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי קיימים נימוקים מיוחדים המצדיקים זאת.
4. בשטח המיועד למבנה ציבורי לפי תכניות קודמות ניתן יהיה להתיר הקמתו של מבנה ציבורי, לאחר ביצוע הליך פרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק, ובכפוף לתנאים הבאים:
 - א. אחוזי הבניה וגובה הבניה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית זו בנוגע לאזור בו מבוקש ההיתר.
 - ב. קווי הבנין יהיו בהתאם למותר באזור בו מבוקש ההיתר על פי תכניות תקפות.
 - ג. אין באמור בס"ק א' ו- ב' לעיל כדי לגרוע מסמכותה של הועדה המקומית להתיר סטיה מהאמור לעיל ככל שאיננה סטיה ניכרת.

5. מרכזי חיים

- בתכנית מתאר שכונתית כהגדרתה בסעיף 6.5 לעיל, ובתכנית כוללת כהגדרתה בסעיף 4.2.2 א לעיל למתחם אשר בו מסומן סימול של "מרכז חיים" בתשריט התכנית, יוגדר מתחם לשימושים ציבוריים שבו יתאפשרו שימושים למבני ציבור לצרכים שכונתיים.
- התכנית תקבע, ככל האפשר את מיקומם של מרכזי החיים והיקף הבניה והשימושים בהם מתוך מטרה שמרכזי החיים יהוו מוקדים רב תכליתיים המרכזים מוסדות ושירותי ציבור באופן שיאפשר מפגש של אוכלוסיות שונות וייתן מענה למחסור בשטחי ציבור הן לאוכלוסיה החדשה שצפויה להיכנס ליחידות הדיור החדשות המוצעות בתכנית והן לאוכלוסיה המתגוררת כיום בשכונה.

6.7. חומרי גמר

תכנית מפורטת תכלול בין הוראותיה הוראות המתייחסות לחומרי גמר שתקבענה כי מעטפת הבנין, ממישור פני הקרקע ומעלה, תיבנה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת ומחומרים אחרים לפי היחסים הבאים:

1. בבניה למגורים שאיננה בניה גבוהה, לפחות 70% משטח המעטפת ייבנה מאבן.
2. בבניה גבוהה, לכל שימוש שהוא, באזור המיועד למגורים, ניתן להסמיך את מהנדס העיר להפחית את שיעור שטח המעטפת שייבנה מאבן עד ל 50%.
3. באזורים שיעודם לתעשייה או לתעסוקה, שיעור שטח המעטפת שייבנה מאבן לא יפחת מ 60%.

6.8 חזית מסחרית

בתכנית מפורטת לתא שטח המצוי על ציר "חזית מסחרית" על פי הסימון בתשריט מס. 1 ניתן יהיה לאפשר שימושים למסחר או למסחר ושירותים ותעסוקה בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:

1. הבניין מיועד כולו למסחר או למסחר ושירותים ותעסוקה.
2. שימוש מסחרי בקומת מפלס הרחוב וקומה מעליה, בבניין המיועד למגורים, ובלבד שהתכנית תפרט את טיבם של אותם שימושים.

6.9 אתר טבע עירוני

1. לא תופקד תכנית מפורטת בשטחים המסומנים כאתר טבע עירוני או בשטחים עליהם מופיע סימול של אתר טבע עירוני אלא לאחר עריכת סקר של ערכי הטבע המצויים באותם שטחים.
2. תכנית מפורטת לאותם שטחים תקבע הוראות לשימורם ככל שניתן, של אותם ערכים.
3. תנאי להוצאת היתר בניה בשטחים אלה יהיה עריכת סקר של מצאי ערכי הטבע וקביעת תנאים בהיתר לצמצום או למניעה ככל שניתן של הפגיעה באותם ערכים, למעט אם סקר כאמור נערך בשלב הכנת התכנית מכוחה מוצא היתר הבניה.

6.10 שדרה עירונית

תכנית מפורטת החלה על תאי שטח המצויים בשדרה עירונית תקבע בין הוראותיה כי הצבת דוכני פיס, הקמת בתי קפה ונטיעת נטיעות קבע בתחום השדרה עירונית תותר רק לאחר שהועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח לשדרה העירונית הכוללת התייחסות לטיפול נופי-סביבתי, סוגי נטיעות המאפיינים את השדרה, הצבת מתקני רחוב, מסלולי אופניים וכיוצא בזה.

6.11 מתחמי תיירות

1. בתכנית מפורטת החלה על תא שטח המצוי במתחם תירות והמיועד מכוחה של תכנית למלונאות, ניתן לשנות ייעודו של תא השטח או להוסיף לו שימושים נוספים רק בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:
 - א. מוסד תכנון שוכנע, לאחר שנועץ עם משרד התיירות, כי אין בשינוי האמור כדי לפגוע בעתודות הקרקע המיועדות לאכסון מלונאי בעיר, לטווח הארוך, וכי נמצא שטח חלופי למטרות דומות.
 - ב. שינוי היעוד הנו למטרה ציבורית כהגדרתה בסעיף 188 בחוק ובלבד שמוסד התכנון שוכנע כי שינוי היעוד יתרום לחיזוקה של העיר יותר מהיעוד המלונאי הקודם.
2. לא תאושר תכנית מפורטת החלה על תא שטח המצוי במתחם תיירות אשר שטחו עולה על 3 דונם או תכנית כאמור המאפשרת שטח בניה מירבי העולה על 10,000 מ"ר, אלא לאחר שמוסד התכנון שקל בין היתר את התאמתה למטרת חיזוק התיירות בעיר.

6.12 ציר תיירות

לא תאושר תכנית מפורטת החלה על תא שטח הגובל בציר תיירות אלא לאחר שמוסד התכנון בחן את הבינוי המוצע, השימושים המוצעים והשפעתם של אלה על שמירת אופיו התיירותי והנופי של הציר.

6.13 הוראות להכנת תכניות מפורטות

1. לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, העונה על דרישות סעיף 145(ז) לחוק והכוללת את כל אלה:
 - א. נספח בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ-500:1 אשר יכלול תכניות מפלס, חתכים וחזיתות, ויפרט, בין היתר, את התייחסות המבנה/ים לטופוגרפיה, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הקיים, גבהי בניה, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון או מתכנת המחוז.
 - ב. נספח תנועה ותחבורה שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרשים המיועדים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן התקף באותה עת והתייחסות לתחבורה ציבורית במידת הצורך.
 - ג. תכנית הכוללת תא שטח אשר לגביו נקבע שימוש לגן בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול גם נספח פיתוח מחייב לשטח הגן שיפרט, בין היתר, את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז ומי נגר, מערכות השקייה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ וכיוצ"ב.
2. בתכנית מפורטת החלה על תא שטח המצוי בתחומם של כל אחד מהיעודים הכלולים בתכנית זו, ניתן יהיה לאפשר בנייה ו/או שימוש לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק, לתחנות ניטור ולתחנות דלק, בתנאים הבאים:
 - א. בנייה ושימוש כאמור בתחומם של ייעודים לשטחים פתוחים, תקבע באופן שימזער ככל הניתן את הפגיעה באותם שטחים.
 - ב. לא יתאפשר שימוש לתחנות דלק ביעודים לשטחים פתוחים.
 - ג. השימוש לתחנות ניטור יתאפשר רק ביעודים לשטחים פתוחים ובייעוד לבנייני ציבור ודרכים לסוגיהם.
3. על הגשתה ואישורה של תכנית מפורטת להרחבה ניכרת יחולו ההוראות הבאות:
 - א. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יבחן טרם הפקדתה חלופות בינוי שונות ליצירת מגוון צפיפויות מגורים ותמהיל יחידות דיור המותאמים לצרכי אוכלוסיה מגוונת בהווה ובעתיד. במסגרת זו תבחן אפשרות לקבוע כי 30% לפחות מיחידות הדיור תהיינה בגודל שלא יעלה על 85 מ"ר לשימושים עקריים.

- ב. נספח התחבורה שצורף לתכנית על פי הוראת ס"ק 6.13 (1) יערך לאחר עריכת בחינת התכנות תחבורתית (בה"ת) ויכלול גם התייחסות למערכת התחבורה הציבורית ושילוב שבילי אופניים.
- ג. נספחי התכנית יכללו בנוסף על אלו הקבועים בסעיף 6.13 (1) גם את הנספחים הבאים: נספח פרוגרמטי המתייחס לצרכי הציבור הקיימים והנדרשים; נספח חברתי קהילתי, למעט מקום בו נספח כאמור נערך בתכנית מתארית לשכונה/מתחם בו ממוקמת התכנית.
- ד. הצגת התכנית תעשה בשילוב הדמיה ממוחשבת או מודל תלת מימדי על פי החלטת מתכנת המחוז.
- ה. הוראות התכנית יתייחסו בין השאר לתחזוקת המבנים לאורך זמן ולביצוע ההכנות הדרושות לציבור המבנים למערכת תקשורת המבוססת על סיבים אופטיים.

4. על הגשתה ואישורה של תכנית לבניה גבוהה יחולו ההוראות הבאות:

- א. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יבחן טרם הפקדתה את ההיבטים הבאים:
- 1) חלופות למימושם של נפחי הבניה המוצעים בדרך של בניה שאינה בניה גבוהה, באמצעות מסמך חלופות שיוצג לפניו.
 - 2) ניצפות הבניה המוצעת מנקודות תצפית שונות ובאמצעים שונים הכל על פי קביעת מתכנת המחוז.
 - 3) השפעות רוח והצללה על בניינים סמוכים ואמצעים למזעור השפעות אלו, באמצעות חוות דעת מקצועית.
 - 4) קיומו של מענה מספק לצרכי הציבור הנובעים מהתוספת המוצעת בתכנית וזאת באמצעות מסמך פרוגרמטי שיוצג בפניו.
- ב. לתכנית יצורפו הנספחים הקבועים בסעיף 6.13 (1) לעיל, המסמכים הקבועים בסעיף קטן (א) לעיל הנדרשים לבחינתה של התכנית, ומסמכים נוספים המיועדים לוודא מצויינות אדריכלית, התאמה לסביבה ושיפור התשתיות העירוניות כפי שיקבעו מהנדס העיר או מתכנת המחוז.
- ג. הוראות התכנית יקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית.

5. חשמל:

- א. תותר חציית מעבררים של קווי חשמל או מעבר לאורכם של קווי מים, קווי ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת וכדומה, לאחר התייעצות עם חברת חשמל.

ב. כל כבלי המתח הנמוך יהיו תת קרקעיים, לא תותר העברת כבלים על חזיתות מבנים.

ג. רשתות תאורה תותקנה על עמודים ו/או אלמנטים מבונים בכבלול סמוי או תת קרקעי ובנפרד מרשת אספקת החשמל גם אם זו עילית.

6. ביוב :

א. תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר התקנת מערכת ביוב תכלול בין הוראותיה הוראות שיבטיחו מניעת מטרדי ריחות ומטרדים תברואתיים.

ב. תכנית כאמור תכלול בין הוראותיה הוראות שיבטיחו הפרדה בין ביוב סניטרי, ביוב תעשייתי וניקוז. הזרמה משותפת של מקורות ביוב שונים תותר רק לאחר שאותם שפכים טופלו במתקני קדם טיפול ובאישור נציג שר הבריאות בועדה המחוזית או מי שהוא יסמיך לכך.

7. איכות סביבה :

א. תכנית מפורטת לבניית בניין חדש, לכל שימוש שהוא, תכלול בין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח לאצירת אשפה בהיקף שיש בו כדי לאפשר הפרדה לשם מיחזור, לפחות לשני מרכיבים : יבש ורטוב.

ב. תכנית מפורטת המאפשרת הקמתו של מבנה תעשייתי תכלול בין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח להצבת מתקנים לקדם טיפול בשפכים, ככל שדרש זאת נציג שר הבריאות בועדה המחוזית.

ג. תכנית מפורטת המאפשרת את הקמתו של חניון שבו 75 מקומות חניה ומעלה תכלול בין הוראותיה תנאים שיש בהם כדי להבטיח מניעת זיהום אויר ורעש מעבר לנדרש.

ד. היתר בניה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו, יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים :

1. אמצעים למניעת חדירת גזי קרקע למיניהם, לרבות גז ראדון, לבנין.
2. אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות לעת הקמת הבנין.
3. אמצעים שיבטיחו פינוי פסולת ועודפי עפר לאתר מוסדר ובמידת האפשר גם מחזוריה של הפסולת לרבות פסולת אבנים, בין היתר באמצעות הטלת חובה להגשת תחשיב של כמות הפסולת ועודפי העפר שתעמוד לפינוי מאתר הבניה.
4. אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבנין.
5. אמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום ממיכלים צוברים ומצינורות טמונים בקרקע.
6. מיקומם של מזגנים, חדרי הסקה, מיכלי דלק ושנאים.

6.14 הוראות להכנת תכניות מפורטות לדרכים

1. מוסד תכנון המאשר תכנית לדרך הכוללת מחלפים ייבחר את הצורך והאפשרות לשלב שימוש לתשתיות ושימושים אחרים לרבות מסחר ושירותים, בתחומי המחלף, מעליו או מתחתיו.
2. מוסד תכנון המאשר תכנית לדרך מוצעת יבחן את שילובם של שבילי אופניים וכן תשתיות נדרשות, לרבות צנרת תת קרקעית להעברת סיבים אופטיים ומערכות תקשורת ובקרה, בצמוד לדרך או בתחומה.
3. תכנית מפורטת לדרך תכלול בין הוראותיה הוראה המתירה הצבת מתקן דרך על המדרכה רק אם לאחר הצבתו ישאר רוחב פנוי רציף למעבר הולכי רגל בשיעור שלא יפחת מ- 2.5 מ' בשכונות מגורים, ומ- 3.5 מ' באזור מסחרי/מע"ר.

6.15 הוראות להכנת תכניות מפורטות לשטח פתוח עם הוראות מיוחדות ופארקן ציבורי

1. לא תאושר תכנית מפורטת לפארק מטרופוליני או לפארק רובעי-עירוני אלא אם היא חלה על שטח הפארק כולו.
2. על הגשתה ואישורה של תכנית מפורטת כאמור יחולו ההוראות הבאות:
 - א. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יבחן טרם הפקדתה את ההיבטים הבאים: מסמך פרוגרמטי המתייחס לשימושי הפארק והתאמתם לצרכים הכלליים עירוניים והאזוריים, וכן סקר סביבתי וסקר משאבי טבע המתייחסים לערכי טבע, נוף ומורשת בתחום הפארק.
 - ב. לתכנית כאמור יצורף נספח פיתוח נופי שיוכן בהתאם להנחיות מתכנת המחוז.
 - ג. הוראות התכנית יבטיחו בין השאר את הדברים הבאים:
 1. רציפות השטחים הפתוחים ומעבר חופשי לציבור בכל השטחים הללו.
 2. פתיחת כל השטחים הכלולים בפארק לציבור למעט שטחים המיועדים לשימושים סחירים ולמתקני תשתיות ושטחים שיש לסגורם לציבור מסיבות של בטיחות וביטחון.
 3. מזעור ההשלכות הסביבתיות הנלוות להקמת תשתיות הנדסיות בתחום הפארק.
 4. קיומה של נגישות לפארק ממערכת הדרכים העירוניות ומאזורי המגורים הסמוכים.
 5. שלביות ביצוע שתבטיח את מימושו של הפארק.

6.16 אתרי עתיקות

1. הגדרות:
 - א. אתר עתיקות – כפי שנקבע בנספח א' לתכנית זו וסומן בנספח "שטחים פתוחים".
 - ב. סביבת אתר – שטח פתוח הקשור ישירות לאתר או נתפס כחלק המקושר אליו.
 - ג. אזור חיץ – שטח פתוח המקשר בין אתר העתיקות לסביבתו הבנויה.

- ד. תחום השפעה – שטח בנוי או פתוח השומר על זיקה תפקודית, פיסית או ויזואלית עם אתר עתיקות.
2. על הגשתה ואישורה של תוכנית החלה על תא שטח שכלול בו "אתר עתיקות מיוחד" יחולו ההוראות הבאות:
- א. לא תאושר תכנית כאמור אלא לאחר שניתנה לרשות העתיקות ההזדמנות להעיר את הערותיה לתכנית המוצעת.
- ב. תכנית כאמור אשר אתר העתיקות שבתחומה מצוי בסביבה שאיננה מבונה תכלול בין הוראותיה הוראות המאפשרות את פתיחת האתר וסביבתו לציבור.
- ג. תכנית כאמור אשר אתר העתיקות שבתחומה מצוי בסביבה מבונה, תבטיח שמירה על אתר העתיקות לרבות באמצעות יצירת אזור חיץ ואיסור על בניה באתר העתיקות שלא לצרכי האתר עצמו, ובמידת האפשר פתיחתו של האתר לציבור.
- ד. תכנית כאמור תקבע הוראות לשמירה על הזיקות שבין תחום ההשפעה לבין האתר.

6.17. תשתיות ומתקנים הנדסיים

תוכנית מפורטת המאפשרת בניית תשתיות בתחומה תקבע במידת האפשר את מיקום התשתית המוצעת בה בצמוד לתשתיות קיימות או מתוכננות.

ביוב:

תכנית מפורטת המאפשרת הוספת לפחות 50 יחידות דיור תקבע בין הוראותיה הוראה המתנה את הוצאתם של היתרי בניה מכוחה בקיומו של פתרון ביוב שאושר על פי כל דין. הוראה כאמור יכול ותקבע שלבי ביצוע המאפשרים את תחילת הבניה בטרם הושלם ביצועו של פתרון הביוב ובלבד שיהיה באותם שלבים כדי להבטיח כי השלמת הבניה והאכלוס תותנה בהשלמת ביצועו של פתרון הביוב.

מערכות הולכה תת קרקעית ומנהרות שרות: (לנסח מחדש)

1. תכנית הכוללת הסדרת מערכות הולכה של תשתיות מים, ניקוז וביוב (להלן בסעיף זה: "מערכות הולכה") תקבע כי הן ימוקמו בתת הקרקע, ככל שניתן בצמוד לדרכים או בשטחים שאינם מיועדים לבניה, ובמידת הצורך והאפשרות בתוך מינהרת תשתיות משותפת למערכות ההולכה, העוברת בעיקרו של דבר מתחת לשטחים ציבוריים. תכנית כאמור תבטיח נגישות לצרכי תחזוקה, ומנגנון שיש בו כדי להבטיח את החזרת פני השטח לקדמותם לאחר השלמת העבודות, מניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים לכך המצביע על קיומו של קו תשתית במקום.
2. תכנית כאמור המאפשרת העברת מערכות הולכה בתחומי מגרשים המיועדים לבניה על פי תכנית מאושרת, תבטיח כי בתחומי תאי השטח המיועדים לבניה, מערכות ההולכה יטמונו בקרקע באופן ובעומק שיאפשרו את מימושה של הבניה על פי התכניות החלות על אותם תאי שטח.

הפרדת מערכות תשתית

1. תכנית מפורטת המאפשרת בניה חדשה והכוללת, בין היתר, הסדרת מערכות ניקוז או ביוב תבטיח הפרדה של מערכות אלו לכל אורכן.

מערכת המים

לא תאושר תכנית מפורטת המאפשרת בנייתן של בריכות אגירה ומגדלי מים על קרקעיים, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקים בתת הקרקע באופן שיאפשר שימוש מעליהם למטרות ציבוריות שונות.

ניקוז ונגר עילי

1. תכנית המסדירה מערכות ניקוז בתאי שטח המיועדים לפיתוח ולבניה, תקבע כי מערכות אלו ימוקמו בתת הקרקע לכל אורכן.
2. תכנית כאמור החלה על שטחים שאינם מיועדים לפיתוח ובניה יכול ותקבע כי מערכות הניקוז ימוקמו אף בתעלות פתוחות ובתנאי שהזרימה בהן לא תגרום לסחף, ובתנאי שלא יהיה בכך כדי למנוע את החדרת מי הנגר העילי לתת הקרקע.
3. תכנית מפורטת תכלול הוראה המבטיחה כי ל- 20% לפחות משטחו של כל תא שטח בתכנית ייקבע שימוש המאפשר חדירת נגר עילי לתת הקרקע, או ייקבע פתרון הנדסי אחר, באישורו של מהנדס העיר, המאפשר את הובלת הנגר והחדרתו למי התהום.

חשמל

1. הוראות לתכניות מפורטות לקווי חשמל:
 - א. כבלים במתח גבוה (עד 33kv) יוטמנו בתת הקרקע. קווי חשמל עיליים יותרו רק בשטחים פתוחים במרחק של 150 מ' מכל מבנה מאוכלס בכפוף לאישור תכנית מפורטת.
 - ב. קווי חשמל במתח עליון (עד 161kv) תהיינה תת קרקעיות. קווי חשמל עיליים יותרו רק בשטחים פתוחים מחוץ למרקם הבנוי של העיר בכפוף לתכנית מפורטת.
2. תחנות משנה ותחנות מיתוג יבנו במבנים סגורים. תנאי להקמת תחנות משנה או תחנות מיתוג יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת. כניסות ויציאות של מערכת החשמל תהא בכבלים תת קרקעיים.
3. תחנות שנאים תהיינה בנויות ומשולבות בעבודת הפיתוח, או בדופן בניין או בשטח מצרני ובלבד שהמרחק בין קירות חדר ההשנאה לבין קיר של שימושים אחרים ייקבע בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית ובתיאום עם חברת החשמל.
4. בניית ארונות סעף, מערכות תמיכה וכיוצ"ב של חברת החשמל ישולבו בקירות תמך, קירות פיתוח או במסתור יעודי, באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
5. מגבלות בניה:
 - א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים עיליים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33kv 5.0 מ' מ'
 בקו מתח עליון עד 161kv (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ' ולפחות 20 מ' מציר

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא יינתן היתר למבנה א חלק ממנו במרחק הקטן מ:

3.0 מ' מכבלים במתח עליון עד 161kv

1.0 מ' מכבלים במתח גבוה עד 33kv

0.5 מ' מכבלים במתח נמוך עד 1,000w

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקו חשמל עד לגובה כביש סופי ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6. חל איסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים מתחת למערכות חשמל, אלא לאחר התייעצות עם חברת החשמל והגורמים המוסמכים על פי כל דין.

תקשורת

בדרך מאושרת או בקירות תומכים המאושרים בתכנית, ניתן יהיה להתיר שימושים לארונות סעיף סגורים ונעולים ללא צורך בתכנית מפורטת נוספת המאפשרת זאת, על פי מפרט שיקבע מהנדס העיר לשם כך.

רעידות אדמה

1. אזורי רגישות לרעידות אדמה, כפי שסומנו בנספח תשתיות, מסמנים את האזורים בהם צפויה רגישות לרעידות אדמה מעבר לערכים הקבועים בתקן ישראלי 413, ולפי הפירוט הבא:
 - א. אזורים בהם לא צפויה רגישות להגברה - אזורים בהם לא צפויה החמרה של הסיכון הסיסמי מעבר לערכים הקבועים בתקן ישראלי 413.
 - ב. אזורים בהם צפויה רגישות להגברה - אזורים בהם עלולה להתרחש הגברה בתנודות הסיסמיות מעבר לערכים הקבועים בתקן ישראלי 413.
 - ג. אזורים בהם צפויה רגישות לכשל במדרון מבונה - אזורים על גבי שכבות גיאוטכניות חלשות בהם קיים פוטנציאל לכשל בעת רעידת אדמה בשל התערבות הנדסית בלי תלות בשיפוע הטבעי.
 - ד. אזורים בהם צפויה רגישות להגברה ולכשל במדרון מבונה - אזורים בהם קיימת רגישות לשני הגורמים גם יחד.
 - ה. אזורים בהם צפויה רגישות לכשל במדרון טבעי ולכשל במדרון מבונה - אזורים בהם קיים פוטנציאל לכשל במדרון במצבו הטבעי או כאשר הוא מבונה.

1. אזורים בהם צפויה רגישות כוללת - אזורים בהם צפויה רגישות לכשל במדרון טבעי ומדרון מבונה ורגישות להגברת התנודות הסייסמיות גם יחד.
2. תכנית מפורטת המאפשרת בנייה בתאי שטח המצויים באזורי רגישות המנויים בסעיף 1 ב-ו תקבע כי לא יוצא היתר בניה בתאי שטח אלו אלא לאחר שיומצא אישור מהנדס השלד הקובע כי המבנה תוכנן לעמידה ברעידות אדמה תוך התחשבות ברמת הרגישות המאפיינת את אותו תא שטח כאמור בסעיף 1 לעיל.

6.19. איכות סביבה

פסולת

תכנית מפורטת ו/או בקשה להיתר בניה ו/או פיתוח, שהיקף חומרי החפירה המיועדים לפינוי מתחומה עולה על 5,000 מ"ק, תכלול נספח טיפול בחומרי חפירה אשר יציג את הפתרון המוצע, ותקבע תנאים להיתר בניה בנוגע ליישום הפתרון המוצע.

תחנות מעבר לפסולת

הקמת תחנות מעבר לפסולת ביתית ו/או פסולת בניין תותנה באישור תכנית מפורטת שתקבע את מימון המדויק, גבולותיהן ושטח הקרקע הדרוש להן, והכל באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. לתכנית מפורטת כנ"ל יצורפו נספחי בינוי ופיתוח והוראות למיזעור ההשפעות הסביבתיות. נספחי הפיתוח והוראות לניהול ותפעול האתר יאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת."

בניה ירוקה

בתכנית מפורטת המאפשרת הקמתם של מבני ציבור או מבנים למסחר או לתעשייה או למלונאות בהיקף העולה על 1,000 מ"ר של שטח בניה מירבי, ניתן לחייב שימוש ב"בניה ירוקה" כהגדרתה בתכנית זו, אם נוכח מוסד התכנון כי קיימת הצדקה ואפשרות לעשות כן.

6.20. שטחים בטחוניים יועבר לעיון והערות נציג שר הביטחון בועדה

1. הגדרות:
 - "שטח בטחוני" - מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון.
 - "שטח סגור" כהגדרתו בתקנות ההגנה שעת חירום 1945.
2. בתשריט התכנית לא סומנו השטחים הביטחוניים או גבולותיהם.
3. על אף האמור בתכנית זו, על שטחים ביטחוניים קיימים חלות ההוראות הבאות:
 - א. במתקן בטחוני מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח ובלבד שהתקבל על כך היתר לפי פרק ו' לחוק התכנון.
 - ב. סמכויות הועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.

- ג. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה ע"פ התכנית בשטחים ביטחוניים קיימים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כלשהו ע"פ תכנית זו לא תגרע בדרך כלשהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון.
- ד. על שטח סגור תחולנה הוראות תקנות ההגנה (שעת חירום 1945).
- ה. חדל שטח בטחוני מלשמש כשטח בטחוני - יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.
4. לא תופקד תכנית בתחום רצועת 120 מ' ממכשול קו התפר וכן לא תופקד תכנית לסלילת כביש החוצה את מכשול קו התפר, אלא לאחר התייעצות עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית. אין בסעיף זה כדי לפגוע בתוקפן של תכניות מאושרות/ מופקדות/ מאושרות להפקדה ערב אישור תכנית זו.

נספח א' - רשימת האתרים הארכיאולוגיים המסומנים בנספח 3 - "שטחים פתוחים ותיירות":

81. עיר דוד	41. קבר יסון	1. חר' עטארה
82. קברים בכפר השילוח	42. מערת הורדוס	2. חר' עדאסה (צפון)
83. העופל	43. כיכר צה"ל	3. ראס א טוויל
84. שרידים לאורך החומה	44. בריכת הסלטאן	4. חר' עדאסה (דרום)
85. עין כרם, סנט. ג'ון	45. כתף הינום	5. פסגת זאב "בנה ביתך"
86. עין כרם, כנסיית הביקור	46. מגרש הרוסים	6. נחל זמרי
87. עין כרם, חקלאות מסורתית	47. מצד ממלוכי	7. דיר ע'זאלי
88. עין כרם, מעיין	48. מנזר המצלבה	8. ראס אבו מערוף
89. כביש מס. 4	49. קוממיות, מבנה ממלוכי	9. חר' כעכול
90. בית צפפא, אל בורג'	50. חר' עין תות	10. תל אל פול
91. בית צפפא, גת	51. כפר שאול, גת	11. תל אל פול (חווה)
92. מנחת/מלחה	52. גבעת הברושים	12. שועפט, אל כניסה
93. שרפת	53. חר' חרת	13. חר' אל ראס (צפון)
94. חר' אל ראס (דרום)	54. מצפה כרם	14. יער רמות
95. גן חיות, נחל רפאים	55. אמת המים התחתונה	15. גבעת שפירא, מצד
96. עין לבן	56. אמת המים העליונה	16. מערת אם אל עמד
97. עין חניה	57. אמת מים, מנהרה	17. מערת האשכולות
98. רוגם גנים	58. קברים בנחל אצל	18. סנהדריה
99. רגים עטיה	59. הר ציון	19. חר' א מצאנע
100. רגים אל בריש	60. קבר דוד, אולם סעודה אח'	20. נחל צופים, חקלאות
101. עין יעל	61. שער האיסיים	21. חר' אל כרום
102. נחל רפאים, חקלאות	62. סנט. פטרוס אין גליקנטו	22. חר' אל בורג'
103. רכס שורק	63. גיא בן הינום	23. חר' תליליה
104. חר' בית ארזה	64. חקל דמא	24. חר' בית כיכא
105. גילה	65. דיר אבו תור	25. עלונה
106. גילה, גת	66. החומה השלישית	26. חר' עין תלם
107. גילה, קולומבריום	67. קבר הגן	27. "עמק הארזים"
108. נחל גילה, חקלאות	68. "רצפת הציפורים"	28. ליפתא
109. רמת רחל	69. קבר שמעון הצדיק	29. מעלה רומאים, דרך
110. קתיסמה	70. קברי המלכים	30. מעלה רומאים, מצד
111. חר' אום טובא	71. הר הזיתים	31. מוצא, מבנה צלבני
112. חר' זעקוקה	72. מצבות בנחל קדרון	32. הר הצופים, מערת
113. מר אליאס	73. גת שמנים	33. קבר ניקנור
114. גבעת הארבעה	74. קבר מרים ומערת גת	34. הר הצופים (מזרח)
115. גבעת המטוס	75. כנסיית אלאונה	35. הר הצופים, מנזר
116. חר' אל קט	76. דומינוס פלויט	36. נבי עכאשה, קמריה
117. הר חומה	77. קברי הנביאים	37. מרכז הקונגרסים
118. דיר אל עמוד	78. כנסיית העליה	38. בריכת ממילא
119. חר' מזמוריה	79. בית פגי	39. בית קברות ממילא
120. חר' לוקה	80. הכנסייה הרוסית	40. ממילא, בית מרחץ

נספח ב' - רשימת אתרי טבע עירוני המסומנים בנספח 3 - "שטחים פתוחים ותיירות":