

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0433805

מתחם מגורים ושטחי ציבור בגבעת שאול ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
08/08/2017

להפקיד את התכנית
12/06/2018

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. המתחם ממוקם בכניסה לגבעת שאול סמוך לכניסה לירושלים, לצומת גינות סחרוב ולאזור תעשייה גבעת שאול.
 2. התכנית משתרעת על שטח של 75.746 דונם.
 3. המתחם סומן בתכנית האב משנת 2007 לגבעת שאול לאזור מגורים ל 330-378 יח"ד ומיועד ע"י תכנית מתאר 2000 לאזור מגורים עירוני. כיום שטח התכנית אינו בנוי ומהווה "חצר אחורית" לאזור התעשייה גבעת שאול.
 4. מגמת הרחבת השכונה באה כחלק ממגמות דומות נוספות בשכונות ירושלים בכדי ליעל את השימוש הקרקעי וניצול מירבי של עתודות הקרקע בעיר. ריבוי הבעלויות במתחם זה היווה במשך שנים רבות חסם לתכנון ופיתוח באזור זה. תכנית זו מקודמת ע"י חברת חיבת אליהו אשר הצליחה לגבש כ- 70% מבעלי הקרקע (פרטיים, עיריית ירושלים ומדינת ישראל).
 5. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים על סך 530 יח"ד הכולל 6 מבני מגורים ומבנה מגורים תכנון זמין המשלב עם מסחר ותעסוקה. בנוסף לשטחי המגורים מקצה התכנית שטחים ל: מבנים ומוסדות ציבור, שטח מונה הדפסה 55 ציבורי פתוח, דרך, תעסוקה ומסחר ותחבורה.
 6. כמו כן התכנית מאפשרת הקמת מבנה לדיור בר-השגה בבעלות העירייה.
 7. מבני המגורים החדשים הינם בני 12 קומות בחתך מהרחוב העליון (עקיבא אזולאי/גבעת שאול) ועוד כ-4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שישמשו לחניה תת קרקעית משותפת ומחסנים.
 8. הצפיפות המוצעת דומה לבנייה החדשה הקיימת ברחוב עקיבא אזולאי, ונעשה כל מאמץ תכנוני למזער הסתרות ולייצר מערך שטחים פתוחים איכותיים.
 9. לצורך מענה על דרישות המגורים במתחם ובשכונה ההפרשה לצרכי ציבור תהווה 80% משטחי התכנית.
 10. הייעודים השונים מוקמו בהתחשב בטופוגרפיה, בקשרים בין שטחים פתוחים, מוסדות ומעברים ציבוריים, תשתיות, וכבישים קיימים.
 11. בשטח התכנית ישנם מבנים שנבנו לפני שנת 1953 וכן מבנים שנבנו ללא היתר.
 12. מגישת התכנית חתמה על עסקאות קומבינציה עם בעלי הקרקע.
- התכנית מוגשת בשיתוף עיריית ירושלים כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם מגורים ושטחי ציבור בגבעת שאול ירושלים

ומספר התכנית

101-0433805

מספר התכנית

75.746 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
217944	קואורדינאטה X
633250	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם בכניסה לגבעת שאול בין הרחובות עקיבא אזולאי ממזרח לבין רחוב גבעת שאול מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק	96, 98	58, 75-78, 92-93
30186	מוסדר	חלק		18, 114, 147, 162
30230	מוסדר	חלק		36
30259	מוסדר	חלק	5-20, 35-46, 65, 73-74, 83-91, 99-101, 113	3-4, 21-22, 34, 47-48, 66, 77, 80-82, 92, 95-97, 105, 111
30260	מוסדר	חלק	21, 121	24, 42, 79, 115, 118-119

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

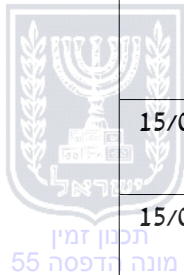
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/09/1985	3345	3248	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1726	החלפה	1726
15/09/1983	10	2960	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3164	החלפה	3164
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
06/06/2013	5168	6605	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5246/א	החלפה	5246 / א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק אפריל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק אפריל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - תכניות מחייב לעניין: קווי בניין, מספר מרבי של כניסות לחניה, מספר בניינים ומפלסי פיתוח.	04/06/2018	יצחק אפריל	28/02/2018	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח בינוי - חזיתות וחתכים מחייב לעניין: קווי בניין, מספר מרבי של כניסות לחניה, מספר בניינים ומפלסי פיתוח.	30/05/2018	יצחק אפריל	22/05/2018	1		מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח המלצות איכות הסביבה	05/02/2018	שרוני אלדד	05/02/2018	124		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח איחוד וחלוקה	05/03/2018	ראובן אלסטר	05/03/2018	1		מחייב	חלוקה ורישום
לא	טבלת איזון והקצאה	05/03/2018	חזקיה העצני	05/03/2018	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון והקצאה	05/03/2018	חזקיה העצני	05/03/2018	44		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז	23/01/2018	נרית ברוד	24/12/2017	1		מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית לניקוז	23/01/2018	נרית ברוד	24/12/2017	13		מנחה	ניקוז
לא	חוברת נספח נוף ופיתוח	05/06/2016	אילן עקריש	05/06/2016	11		מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח פיתוח שלב א	28/02/2018	אילן עקריש	28/02/2018	1		מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח פיתוח שלב ב	05/03/2018	אילן עקריש	05/03/2018	1		מנחה	פיתוח סביבתי
לא	חוברת סקר עצים	05/06/2018	אדיר אלוס	11/01/2018	131		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים	05/06/2018	אדיר אלוס	11/01/2018	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה שלב א	23/01/2018	איתי ינון	15/01/2018	1		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה שלב ב	23/01/2018	איתי ינון	15/01/2018	1		מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	31/05/2018	ראובן אלסטר	06/12/2015	1		רקע	תשריט התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857		
	פרטי			חיבת אליהו בע"מ	ירושלים	שלומציון) (1	18		02-5388774	roy@rivlinlaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2366.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חיבת אליהו בע"מ	ירושלים	שלומציון) (1	18	02-6251431	02-6241788	aharonrivlin@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2366.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297857		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כמפורט בנספח איחוד וחלוקה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק אפריל		מלצר-אפריל אדריכלים	ירושלים	המלך גיורג'	30	02-6509323		office@maar cs.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	שרוני אלדד		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	052-2333555	03-9032190	aadir@013.ne t
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il
יועצת ניקוז	מתכנן	נרית ברוד		ינון הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	nirit@yeno n.co.il
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	חזקיה העצני	744		ירושלים	בן יהודה	34	02-5631083	02-5631028	appraise@017 .net.il
מהנדס	מהנדס	איתי ינון	116687	ינון הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	yenon@yeno n.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אילן עקריש		ינון הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	תל אביב- יפו	דרך השלום) (1		03-7166630	03-7169530	ilanakrish.lan d@gmail.co m

(1) כתובת: ת.ד. 67 תל אביב, מרכז עזריאלי 3, מגדל משולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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**

הקמת בנייני מגורים ומבני ציבור חדשים ושטחים פתוחים בגבעת שאול.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 55

1. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

א. שינוי יעוד משטח לשמורת טבע ל- מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך.

ב. שינוי יעוד משטח לדרך לשטח ל- שצ"פ, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, לדרך ו/או טיפול נופי, ושטח למסחר, תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, ותעסוקה.

ג. שינוי יעוד משטח לציבורי פתוח לשטח מגורים.

ד. שינוי יעוד משטח דרך ו/או עיצוב נופי ל- תעסוקה, שצ"פ, דרך, מגורים, תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.

3. קביעת בינוי בגובה 12 קומות לבנייני המגורים.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

5. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

6. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

8. ביטול דרכים מאושרות.

9. קביעת הוראות להצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.

10. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מתרדים סביבתיים.

11. קביעת שלביות ביצוע.

12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

13. קביעת הוראות למבנים ומוסדות ציבור.

14. קביעת הוראות לשטח ציבורי פתוח.

15. קביעת הוראות לשטח משולב למסחר, תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור.

16. קביעת הוראות לשטח משולב למגורים, מסחר ותעסוקה.

17. קביעת הוראות לשטח לדרך ו/או עיצוב נופי ברחוב עקיבא אזולאי.

18. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

19. קביעת קווי בניין.

20. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

21. קביעת מסי יחידות הדיור ל-530.

22. קביעת הנחיות ניקוז מחייבות בתיאום עם יועץ ניקוז.

23. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	85, 81, 23
דרך מאושרת	86, 84, 82
דרך מוצעת	83
מבנים ומוסדות ציבור	52 - 50
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	56
מגורים ג'	1A, 1B
מגורים מסחר ותעסוקה	40
שטח ציבורי פתוח	25, 22 - 20
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	24

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	83
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	52 - 50
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	1A, 1B
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	22, 20
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	85, 23
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	84, 82
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	83
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	52 - 50
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	56
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1A, 1B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	40
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	25, 22 - 20
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	24
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	85, 23
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	84, 82
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	83
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	52
גשר/מעבר עילי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	56
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	25
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	23
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	86, 82
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	83
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	52 - 50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	56
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	1A, 1B
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	40
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	25, 22 - 20
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	24
הנחיות מיוחדות	דרך /או טיפול נופי	85, 23
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	82
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	83
הנחיות מיוחדות	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	56
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	25
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך /או טיפול נופי	23
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	82
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	83
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	52 - 50
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1A, 1B
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	22, 20
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	52
חורשה להעתקה	מגורים ג'	1A
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	21
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	83
חורשה לעקירה	מגורים ג'	1B
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	25, 20
מבנה להריסה	דרך /או טיפול נופי	85
מבנה להריסה	דרך מאושרת	82
מבנה להריסה	דרך מוצעת	83
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	52, 51
מבנה להריסה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	56
מבנה להריסה	מגורים ג'	1A
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	21, 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך /או טיפול נופי	23
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	86, 82
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	83
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	52 - 50
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1A, 1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	25, 22 - 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
30.12	22,811.4	דרך ו/או עיצוב/טיפול נופי
34.86	26,408.07	דרך מאושרת
1.02	770.5	שטח ציבורי פתוח
34.01	25,757.69	שמורת טבע
100	75,747.66	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.81	21,064.51	דרך ו/או טיפול נופי
18.80	14,243.39	דרך מאושרת
7.36	5,575.33	דרך מוצעת
12.90	9,771.05	מבנים ומוסדות ציבור
2.77	2,100.22	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
14.02	10,620.46	מגורים ג'
3.45	2,612.62	מגורים מסחר ותעסוקה
12.09	9,158.74	שטח ציבורי פתוח
0.80	603.1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	75,749.42	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, מחסנים ושטחי שירות
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית 6 מבנים בני 12 קומות ממפלס הרחוב העליון, חניה תת קרקעית ומחסנים מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2. מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבניין. זאת במטרה למנוע יצירת קירות לחזית הרחוב ולשפר את הנגישות. מפלס הכניסה הקובעת בכל בניין לא יהיה מעבר ל- 1 מ' ממפלס הרחוב בנקודת הכניסה למגרש. לבניינים המוצעים תהיינה שתי כניסות- אחת מהרחוב העליון והשנייה מהרחוב התחתון וזאת לשם הבטחת מעבר ישיר ונגיש להולכי רגל בין הבניינים המוצעים ובין המרחב הסמוך, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. יתאפשר בינוי של קומות מסד בגובה של 4-5 קומות במישור אחיד עם קו בניין קדמי מחייב של 3 מ' וקו אפס כלפי הרחוב הפנימי, עם בינוי בקיר משותף בקו בניין אפס צדי וחיבור בין בניינים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>5. בתחום בנייני המגורים יוגדרו שטחים משותפים לטובת דיירי הבניין לשימוש חדר עגלות/אופניים ו/או מועדון דיירים בגודל כ-25 מ"ר. כמו כן, יוגדרו שטחים פתוחים משותפים בחזית הבניין או בתחום הנסיגות הנוצרות מקומות המסד והכל כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>6. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.</p> <p>7. המרחקים בין הבניינים בקומות שמעל קומות המסד לא יפחתו מ- 7 מטרים, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>8. תמהיל יח"ד- לפחות 20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יחידות דיור ששטחן קטן מ-75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), וזאת בנוסף לדירות הקטנות המוצעות בתא שטח 40.</p> <p>9. מספר בנייני המגורים בתא שטח 1A יהיה 4.</p> <p>10. מספר בנייני המגורים בתא שטח 1B יהיה 2.</p> <p>11. מרפסות: שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. מרפסות אלו יהיו התחום קווי הבניין.</p> <p>א. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.</p> <p>ב. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס הרחוב התחתון ונגישים ממפלס הרחוב</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>העליון, כמפורט בנספח הבינוי. תותר סטייה של עד 1 מ' מגובה זה.</p> <p>2. הבנייה תיעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה הקיימת של המגרש.</p> <p>3. הפיתוח יכלול מיתון ע"י יצירת טרסות בכל קומה, על מנת שלא ליצור קיר אחד תלול. גובה הטרסה לא יעלה על גובה קומה + מעקה ע"פ התקן.</p> <p>4. המרחב המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי תחתם.</p> <p>5. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות (במידה וניתן).</p> <p>6. גובה ראש הקיר הבנוי בגדרות כלפי הכבישים לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>7. חדרי האשפה ימוקמו בתחום קווי הבניין או בקו המגרש הצידי ולא בחזית הרחוב.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין תת-קרקעי הנו עבר שטחי הבניה הממוקדים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>3. קו בנין עילי הינו עבור שטחי קומות מעל קומות המסד.</p> <p>קומת המסד תוקם בצמוד לקו הבניין ובמישור אחיד כלפי הרחוב הפנימי ויתאפשר בה בינוי בקיר משותף המחבר בין הבניינים, בדומה למופיע בנספח הבינוי. ניתן יהיה לחרוג מקווי הבניין כלפי הרחוב הפנימי עד קו בניין אפס כל עוד נשמר רצף קומת המסד ונשמרת רציפות מפלסי הפיתוח עם הרחוב הסמוך.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. הוראות הפיתוח, גובה קירות התמך ועומק הטרסות כמפורט בסעיף 4.1 א' הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. ההנחיות למרחקי בינוי מינימאליים כמפורט בסעיף 4.1 א' (7) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. המספר המרבי של הכניסות לחניה כמפורט בנספח התנועה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים שיוותרו בתאי השטח:</p> <p>א. תא שטח 50: בית כנסת, מקווה, 3 כיתות גנ"י ודוור להשכרה.</p> <p>ב. תא שטח 51: 2 בתי ספר יסודיים לבנים ולבנות.</p> <p>ג. תא שטח 52: שלוחת מתנ"ס, ספרייה, מעון יום, 2 כיתות גנ"י, בית כנסת.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמה של מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. תינתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית במגרש.</p> <p>2. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו מעבר הולכי רגל. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר הולכי רגל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגיש הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתא שטח 52 תתוכנן מעלית לשימוש ציבורי על מנת לחבר ולהנגיש את רחוב עקיבא אזולאי לשצ"פ ולשטחי הציבור המוצעים בתוך הוואדי.</p> <p>2. בתא שטח 50 תתאפשר הקמת דיור בהישג יד להשכרה</p> <p>א. מעל מבנה הציבור המוצע בתא שטח זה תתאפשר הקמת תוספת יחידות דיור בשימוש של דיור בהישג יד להשכרה, גובה הבינוי יהיה עד 12 קומות. עליהם יחולו במלואן הוראות תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) תשע"ה 2014.</p> <p>ב. לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה תחול הגבלה על שימוש ביחידות דיור אלו.</p> <p>ג. יחידות דיור אלו יהיו בבעלות אחידה של הרשות המקומית.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. נטיעות, גינון</p> <p>ב. מעברים ושבילי הליכה</p> <p>ג. ספסלי גן ושולחנות גן</p> <p>ד. מתקני משחק</p> <p>ה. מחסן לשימוש מחלקת הגננות בעיריית ירושלים</p> <p>ו. תאורה</p> <p>ז. אזור למתקני משחק בתוך היער</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. תכנון הפיתוח בשטחים הפתוחים הציבוריים בהתאם לנספח הפיתוח.</p> <p>2. תא שטח 21 יתוכנן כמעבר ירוק, רחב ונגיש ברוחב שלא יפחת מ 12 מ' ובהתאם לנספח הפיתוח.</p> <p>3. השטחים לשצ"פים יטופלו עפ"י הנחיות נספח ניקוז מפורט תוך מתן דגש לנושא בניית מתקני ניקוז לתפיסה, אצירה ושימור מי נגר עילי.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. ב. גשר

4.4	דרך מאושרת
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תנאי למתן היתר לביצוע הגשר המוצע בתכנית הוא אישור תכנית בינוי להקמת הגשר בקנה מידה שלא יקטן מ-250:1 ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. תכנית הבינוי תכלול בין היתר העמדה, חתכים, חזיתות ופרטי בנין ועיצוב אדריכליים, תכנית פיתוח שטח מסביב לבסיסי הגשר וכו', הכל כדרישת מהנדס העיר.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. 3. סלילת שבילי האופניים בתוואי הדרכים הכוללות שבילי אופניים בתכנית תהא חלק מביצוע זכות הדרך.
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	א. דרך ב. גשר הולכי רגל. ג. טיפול נופי לפי נספח נופי
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. הפיתוח יבטיח נגישות למעברים, רחובות ושצ"פים בדופן המזרחית של הרחוב ככל הניתן. 2. יתוכננו מתקני משחק בשטח מדרום לגשר המתוכנן. 3. טיילת ברחוב עקיבא אזולאי: א. הטיילת תתוכנן כך שקירות התמך הקיימים כלפי רחוב עקיבא אזולאי ימותנו באמצעות עבודות פיתוח ומפלסים מדורגים, בהתאם למדיניות התכנון של הועדה ובהנחיית לשכת התכנון. ב. הפיתוח יכלול מיתון ע"י יצירת טרסות בכל קומה, על מנת שלא ליצור קיר אחד תלול. גובה הטרסה לא יעלה על גובה קומה+ מעקה ע"פ התקן. ג. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי תחתם. 4. גשר המעבר הרגלי יתוכנן באופן המשתלב המתחבר אל מפלסי הפיתוח של המגרש הצמוד אליו ממזרח ואל מפלס הבינוי של מבנה הציבור בתא שטח 52.
4.7	מגורים מסחר ותעסוקה

4.7	מגורים מסחר ותעסוקה
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. מסחר ג. תעסוקה ד. חניה, מחסנים שטחי שירות</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי- מגורים :</p> <p>1. תותר בניית מבנה בן 3 קומות ראשונות למסחר ותעסוקה ומעליהן 9 קומות מגורים, חניה תת קרקעית ומחסנים מתחת לכניסה הקובעת, בדומה למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>2. מפלסי הכניסה הקובעת לבניין יהיו בגובה מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבניין, כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית, מתכת ועץ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. יחידות הדיור יהיו בגודל של עד 80 מ"ר.</p> <p>5. בתחום בנייני המגורים יוגדרו שטחים משותפים לטובת דיירי הבניין לשימוש חדר עגלות/אופניים ו/או מועדון דיירים בגודל כ-25 מ"ר. כמו כן, יוגדרו שטחים פתוחים משותפים בחזית הבניין או בתחום הנסיגות הנוצרות מקומות המסד והכל כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>מרפסות :</p> <p>א. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.</p> <p>ב. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ו. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי- מסחר ותעסוקה :</p> <p>1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומה העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה למפלס הרחוב הסופי כמפורט בנספח הבינוי. תותר סטייה של עד 1 מ' מגובה זה.</p> <p>1. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה הקיימת של המגרש</p> <p>2. הפיתוח יכלול מיתון ע"י יצירת טרסות בכל קומה, על מנת שלא ליצור קיר אחד תלול. גובה הטרסה לא יעלה על גובה קומה+ מעקה ע"פ התקן.</p> <p>3. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם</p>





מגורים מסחר ותעסוקה	4.7
<p>אדמת גן וללא בינוי תחתם</p> <p>4. תתאפשר יציאה לטרסות אלו מתוך הדירות (במידה וניתן).</p> <p>5. גובה הגדרות הבנויות כלפי הכבישים לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p> <p>6. חדרי האשפה ימוקמו בתחום קווי הבניין או בקו המגרש הצדי ולא בחזית הרחוב.</p>	
קווי בנין	ד
<p>1. קווי הבניין למסחר, תעסוקה ולמגורים יהיו כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו הבניין התת-קרקעי, כמפורט בנספח הבינוי הינו עבור חניה, מחסנים ושטחי שירות בתת-הקרקע במלואם בלבד.</p>	



מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4.8
שימושים	4.8.1
א. בריכה ב. חדר כושר ג. חדר תנועה ומחול ד. משרדים וחדרי מלתחות ה. דרך ו. גשר	
הוראות	4.8.2
תנאים למתן היתרי איכלוס	א
שטח ציבורי זה יירשם על שם עיריית ירושלים ובהתאם לטבלת האיחוד וחלוקה.	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
שימושים	4.9.1
א. מגרש ספורט לשימוש בתי הספר והציבור.	
הוראות	4.9.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי						שרות
360	(4)	(4)	(4)	(4)	12 (3)	47.25 (2)	36	10485	3340 (1)		1902	4883	1416	50	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)				14324	1920		100	12304	6202	51	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)				7102	2800		50	4252	2151	52	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)				2600	1600		150	850	2069	56	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	
3240	(4)	(4)	(4)	(4)	12 (5)	47.25 (2)	324	62279	20890 (1)		10129	28020	7830	1A	מגורים ג'	מגורים ג'	
1460	(4)	(4)	(4)	(4)	12 (5)	47.25 (2)	146	24963	8230 (6)		4509	10764	2790	1B	מגורים ג'	מגורים ג'	
600	(4)	(4)	(4)	(4)	12 (8)	47.25 (7)	60	21822	15250 (6)		1892	4080	2612	40	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(4)	(4)	(4)	(4)				(6) 4420			325	(9) 4095	2612	40	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה בטבלה מס' 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד (בדומה למופיע בנספח הבינוי). לא יותר ניוד שטחי חניה ומחסנים לשימושים אחרים. כל סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת.
- שטחי השירות המובלעים בטופוגרפייה המשמשים לחניה, מחסנים וחדרים לשימושים טכניים יחושבו כשטחים תת-קרקעיים.
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת שטחים וקומות לצורך חניה, שטחים טכניים ופתרונות אשפה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח התנועה והחניה בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. לעת מתן היתר, ניתן יהיה להקצות שטחים תתי"ק נוספים לצורך תפעול נושא האשפה בתיאום עם היח' הסביבתית והתברואה של עיריית ירושלים.
- (2) גובה הבניה המירבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית על פי נספח הבינוי.
- (3) 12 קומות כלפי הרחוב העליון כמפורט בנספח הבינוי.
- (4) לפי המסומן בנספח הבינוי.
- (5) 12 קומות כלפי הרחוב העליון כמפורט בנספח הבינוי.
- (6) לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח התנועה והחניה בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. לעת מתן היתר, ניתן יהיה להקצות שטחים תתי"ק נוספים לצורך תפעול נושא האשפה בתיאום עם היח' הסביבתית והתברואה של עיריית ירושלים.
- (7) גובה הבניה המירבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד עבור מדרגות וחדר מעלית על פי נספח הבינוי..
- (8) 12 קומות כלפי הרחוב העליון בדומה למופיע בנספח הבינוי.
- (9) למסחר ותעסוקה בקומות קרקע, 1 ו-2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי****סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי**

גשר המעבר הרגלי יתוכנן באופן המשתלב בבינוי מבנה הציבור בתא שטח 52, ויאפשר פתרון נגיש למפלס הקרקע ע"י מעלית חיצונית או פנימית למבנה, ובנוסף יתוכננו מדרגות ציבוריות שיאפשרו חיבור במפלס רחוב עקיבא אזולאי בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.2**עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.3**חניה**

א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

6.4**איכות הסביבה**

חדר שנאים :

א. יותר מיקום חדרי שנאים במגרשים הפרטיים בתיאום מראש עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ב. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.
חניון :
א. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.
ב. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבני המגורים המתוכננים.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הנכת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.6**ניהול מי נגר**

מי הנגר יועברו ככל האפשר אל השצ"פ בתאי שטח 002 על פי דרישות סעיף 23.3.3 בתמ"א 34 ב' 4 בעניין נושא העברת מי נגר לשצ"פ סמוך. במידה והעברת מי הנגר בחלק משטח התכנית לשצ"פ או למתקני החדרה, תוכח כלא ישימה, ובוצעו הנחיות להחדרת מי נגר על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א ויקבע כי היקף התכסית הפנויה להחדרה לא יפחת מ-20% בתחום המגרש.



תכנון זמין
הדפסה 55

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.</p> <p>2. הוראות שימור עצים: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 2.5 מ' מהיקף העצים.</p> <p>3. יועתקו כל העצים שניתן להעתיקם עפ"י חוות דעת האגרונום, המצויים בתחום בינוי.</p> <p>4. סימון העתקות, סוגי העתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפני העתקה, עפ"י מפרטים גננים מקובלים ולפי קביעת האגרונום. העצים מועתקים יטופלו ויתוחזקו ע"י היזם ו/או מגיש ההיתר.</p> <p>5. מחלקת הגננות תבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס של כל מגרש בנפרד.</p> <p>6. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>7. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p> <p>8. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>9. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

סטיה ניכרת	6.8
<p>1. הוראות הפיתוח, גובה קירות התמך ועומק הטראסות כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב) ו 4.7.2 (ג) הינן מחייבות וכל סטייה מהן תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. המרחקים בין הבניינים המפורטים בנספח הבינוי ובסעיף 4.1.2(א)(7) הינם מינימאליים וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. מספר הבניינים כמפורט בסעיף 4.1.2 (א) ס"ק 9 ו 10 הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. מספר הכניסות המירבי לחניה כמפורט בנספח התנועה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

פסולת בניין	6.9
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
<p>נדרש סימון התכנית בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 בקצוות מנוגדים של המבנה (קו אלכסוני, או בקוטר המבנה). לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מידית לגף טרום חה"א 03-6067972</p>	

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
<p>א. תנאי לטופס 4 יהיה העברת השטחים לעיריית ירושלים בתאום עם המחלקה למבני ציבור ומחלקת נכסים, בהתאם לשלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.</p> <p>ב. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס 4.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>ד. תנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות וזאת מלבד מערכת אספקת המים שבנתה הגיחון בשטח התוכנית אשר תפונה ע"י חברת הגיחון ועל חשבונה מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום עצים לשימור, ערוגות והגנות לעצים המיועדים לשימור. הכל בהתאם לאמור בסעיף 6.2.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך בתא שטח 83 בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות ובתיאום עם אגף תושי"ה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי למניעת מטרדים סביבתיים לאישור המחלקה לאכס"ה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מראש ואישור המחלקה לאכס"ה לעניין מיקום פירי אוורור בחניונים.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש המגורים יהא הגשת תכנית פיתוח לכל השטח הפתוח שבין הבניינים.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהא פינוי מוחלט של כל המבנים והשימושים הקיימים כיום בתחום ההיתר המבוקש.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תכניות מתאר מקומיות, תכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>יב. לעת מתן היתר ראשון לתכנית יתואם תכנון ודרישות מח' שיפור פני העיר בעיריית ירושלים</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת גנות הכוללת מיקום מיועד להעתקת עצים בתחום התכנית והבטחת קיומם פיתוח נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לנספחי הפיתוח.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום נושא הטיפול בעצים הבוגרים עם אגף שפי"ע.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר בניה לשימור העצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, הכל באחריות היזם, ובהתאם לנספחי הפיתוח.</p>	<p align="center">6.12</p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע עבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר ע"י מח' הגננות ויגיש לאישור מח' הגננות נספח עצים וטבלת עצים לשימור/העתקה או עקירה שיבטיחו שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת עבודות העתקת העצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות העצים החלופיים, הכל בהתאם לנספחי הפיתוח.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים לנושא פטור מביצוע סקר קרקע.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית דיגום ופינוי קרקע מזוהמת לאישור היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום קווי מים קיימים בתחום התכנית עם חברת מקורות, מרחב מרכז.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תחזיות של רעש וזיהום אויר מכיוון הכבישים לגבי כל מבני המגורים המוצעים. התחזיות יוצגו למחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים לגבי רחוב עקיבא אזולאי ורחוב גבעת שאול בחלופות הכוללות את הגשר ובלעדיו.</p>	



היטל השבחה	6.13
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
מתן היתר בניה למבנה הציבור הכולל את המעלית הציבורית בתא-שטח 52 ואישור תכנית פיתוח לשצ"פים בתאי-שטח 20 ו-22.	מתן היתר בניה למבנה ראשון ושני בתאי שטח שהינם בייעוד למגורים בשטח התכנית	1
מתן היתר בניה לתא שטח 50, 53 ואישור תכנית פיתוח עבור תא שטח 21	מתן היתר בניה למבנה המגורים השלישי והרביעי בתחום התכנית	2
מתן היתר בניה עבור תא שטח 51	מתן היתר בניה למבנה המגורים החמישי התחום התכנית	3
השלמת מבני הציבור, כולל ביצוע המעלית הציבורית, והשטחים הפתוחים בהתאם להיתר הבניה או תכנית הפיתוח, כפי שפורט לעיל ולשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו	מתן טופס אכלוס לכל בניין	4

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.