

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0452615

טופ בורוכוב - פינוי בינוי ברחוב בורוכוב 2-4

ירושלים

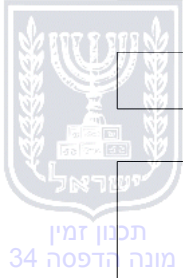
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית אב יובלים זיהתה את המקום כמתאים להתחדשות עירונית: מיקומו בכניסה לשכונה ועל הרחוב הראשי, ובנגישות לרכבת הקלה, מתאים ליצירת מרקם מגורים צפוף יותר, בעל תמהיל דירות רחב ואוכלוסייה מגוונת בשילוב מסחר ותעסוקה.

תכנית זו מציעה פינוי בינוי למרקם הקיים הכולל 36 יח"ד במבנים שמצבם הפיזי רעוע, ובנייה של מבנים נמוכים בני שש קומות ומגדל בן 30 קומות בפינת הרחובות זנגוויל והנטקה. בנוסף, לאורך רחוב זנגוויל מציעה התכנית חזית מסחרית ומעליה קומת משרדים.

הבינוי יוצר כיכר בצומת הרחובות זנגוויל והנטקה, וגינה פנימית בזיקת הנאה לאורך שביל הולכי רגל הקיים בדופן המגרש ומוביל לרחוב בורוכוב. בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך רחוב בורוכוב מוסיפה התכנית שטחים למעונות יום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

טופ בורוכוב - פינני בינוי ברחוב בורוכוב 2-4

מספר התכנית 101-0452615

1.2 שטח התכנית

4.583 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	216920
קואורדינאטה Y	630611

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה לשכונת קריית יובל מכיוון שדרות הרצל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	בורוכוב	2	
ירושלים	בורוכוב	4	

קרית יובל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30408	מוסדר	חלק	143-144, 166	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2007	3511	5691	תכנית זו מחליפה את תכנית 11267.	החלפה	11267
21/01/2010	1593	6052	הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62	החלפה	62



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	רקע		50	02/01/2018	אנני גלר בלבן	15: 18 08/02/2018		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			08/08/2019	קרני גטריידה	09: 16 11/08/2019		לא
נספח חברתי	רקע		20	03/06/2018	יורם אסידון	15: 47 18/02/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		25	27/07/2017	אדיר אליוס	18: 18 14/02/2018		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		05/08/2019	נעמה מליס	09: 16 11/08/2019	מחייב לעניין מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	27/07/2017	אדיר אליוס	18: 15 14/02/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/06/2019	אייל קראוס	11: 19 04/06/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/03/2018	אהוד קראוס	10: 49 21/03/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
	פרטי	מתי כרמון		טופ בורוכוב בע"מ	ירושלים	(1)	4 יב			zafranitali@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בורוכוב 4, יב כניסה ב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתי כרמון		טופ בורוכוב בע"מ	ירושלים	(1)	4 יב			zafranitali@gmail.com

(1) כתובת: בורוכוב 4, יב כניסה ב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
מהנדס	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430		Photocad@kraus-eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ורד סינגר		תפנית ניהול בניה בע"מ	צובה	(1)				vered@tafnit-eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



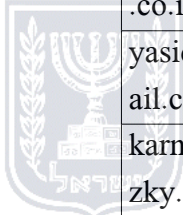
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס			ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ads@ekroads .co.il
התחדשות עירונית	יועץ	יורם אסידון			נהריה	סוסקין	16			yasidon@gm ail.com
כלכלן ושמאי מקרקעין	יועץ	קרני גטריידה			גן שלמה	(2)			03-5184879	karni@zarnit zky.co.il
	יועץ סביבתי	אנני גלר בלבן		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	27	073-2590252	03-9024224	annie.geller @avivamcg.c om
סוקר עצים	אגרונים	אדיר אלזוס		אדיר אלזוס - סוקר עצים	חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.ne t

(1) כתובת: ת.ד. 3381 ירושלים

9103302, ישראל.

(2) כתובת: קבוצת שילר ד.ג. עמק שורק 7680200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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**

פינוי שני מבני מגורים לצורך חידוש עירוני בפינת הרחובות הנטקה, זנגוויל ובורוכוב (שכונת קריית היובל בירושלים), ובניית מגדל ומבני מגורים נמוכים חדשים בשילוב שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מיעוד מגורים מיוחד וייעוד מגורים עד 6 קומות, לייעוד מגורים עם חזית מסחרית ולייעוד שצ"פ.
2. קביעת הוראות לפינוי 36 יח"ד ובניית 233 יח"ד במקומן.
3. קביעת היקף שטחי הבנייה המירביים למגורים, למסחר, לתעסוקה ולצרכים ציבוריים.
4. קביעת הוראות לבינוי מגדל בגובה 30 קומות מעל לכניסה הקובעת ומבנים נמוכים בני 6 קומות.
5. קביעת קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט ייעודי הקרקע.
6. קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.
8. קביעת זיקות הנאה (א) למעבר רגלי לציבור המקשרת בין השכונה לצומת המרכזי הקרוב לתחנת הרכבת הקלה (ב) ולמעבר לרכב למגרשי המגורים הסמוכים.
9. קביעת הוראות להפרשת שטח מבונה לצרכי ציבור.
10. קביעות הוראות בדבר עצים בוגרים

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	701	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	701
שטח ציבורי פתוח	601	בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	502, 501	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	701
		בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601
		בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	502
		דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
		זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	601
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	701
		חזית מסחרית	מגורים	701
		מבנה להריסה	מגורים	701
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	502
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים	701
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	601
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	502, 501
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	701
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,008	22.27
מגורים 6	2,283	50.44
מגורים מיוחד	1,235	27.29
סה"כ	4,526	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	274.86	6.06
מגורים	3,449.98	76.03
שטח ציבורי פתוח	813.08	17.92
סה"כ	4,537.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים :</p> <p>מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירת המגורים, לרבות גינות פרטיות, מרפסות פתוחות ושטחים משותפים לכל הדיירים ; חנייה תת קרקעית.</p> <p>2. מעונות יום</p> <p>3. תעסוקה וחזית מסחרית :</p> <p>א. בקומות הקרקע הפונות לרחוב ישראל זנגוויל תהיה חזית מסחרית לשימושים : מסחר, משרדים, מרפאות, הסעדה.</p> <p>ב. בקומה הראשונה מעל לקומת המסחר, בדופן המזרחית של הבינוי, תהא קומת תעסוקה לשימושים נקיים ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, תעשיה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב.</p> <p>ג. שימושים ותכליות אסורים : שימושים הגורמים רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה של המבנים הנמוכים יהא עד 6 קומות. גובה המגדל יהא עד 30 קומות.</p> <p>2. גובה הבנייה המרבי למעט מתקנים טכניים מינימאליים, ומספר הקומות הינם מקסימליים. כל הגדלה/הגבהה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. תכסית המבנים מעל קומת הקרקע תעמוד על 55% משטח המגרש לכל היותר. מתוכה תכסית המגדל המקסימאלית ללא מרפסות תהיה 600 מ"ר. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. קווי הבניין המצויינים בתשריט הם מחייבים. המרחק בין המבנים מעל לכניסה הקובעת לא יפחת מ-6 מ' בין המבנים הנמוכים ו-10 מ' בין המגדל והמבנים הנמוכים. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. מפלס הכניסה למבני המגורים יהא כמסומן בנספח הפיתוח, ככל הניתן. הכניסה תהיה נהירה ונגישה ממפלס הרחוב. כל סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת, אלא אם תואם ואושר אחרת מול לשכת התכנון.</p> <p>6. סגירת מרפסות או / מרפסת גג אסורה ותחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>7. הבינוי במפלס הקרקע בפינת הרחובות ישראל זנגוויל והנטקה, יכיל שימושי מסחר תומכי רחוב כדוגמת בית קפה, הסעדה ושימושים מקבלי קהל ליצירת חזית פעילה הפונה לשצ"פ. כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>8. שטחי המסחר והתעסוקה בתכנית המצויינים בטבלה 5 מטה, הם שטחים מחייבים. כל סטייה מהשטחים המצויינים תחשב כסטייה ניכרת לתכנית זו. תתאפשר המרת שטחים בין שימושי המסחר לתעסוקה, ליצירת גמישות בתמהיל השימושים.</p> <p>9. שלביות הביצוע תיעשה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בנייה מרקמית לאורך הרחובות : בורכוב וא.ד. גודון. שורת מבנים נמוכים עד לגובה 6 קומות כל אחד. ובנוסף, מגדל בגובה עד 30 קומות בפינת הרחובות זנגוויל והנטקה.</p> <p>2. לפחות 20% מיחידות הדיור תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.</p>

4.1

מגורים

3. מפלס הגגות יעוצב כחזית חמישית או כגגות ירוקים.
4. מעונות היום ימוקמו בקומת הקרקע של מבני המגורים המערביים, בחזית הפונה לרחוב בורכוב, בהתאם לנספח הבינוי.
5. מפלסי הכניסה לחנויות/למשרדים בחזית המסחרית יהיו בהתאם למפלס המדרכה הסמוך.
6. גודלן של חנויות לא יעלה על שטח כולל של 100 מ"ר, אורך החזית המקסימאלי לחנות יהיה עד 6 מ'.
7. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע או בחלק של הבניין.

תנאים למתן היתרי בניה

ג

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 250:1. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש; מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית; קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים; חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסה לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושילובם של מתקני סילוק אשפה; קביעת פרטים אופייניים מנחים; קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים; מיקום הסופי של מתקני השצ"פ; פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות; פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרת נגר עילי; סימון עצים קיימים לשימור, העתקה ועיקרה בתחום התכנית; פירוט האמצעים לגידול עצים בוגרים מעל לחניון בהתאם להוראות סעיף 6.3 בתכנית זו; פירוט תמהיל יח"ד ובכללן יח"ד קטנות בהתאם להוראות סעיף 4.1.3 בתכנית זו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ולשטחים בזיקת הנאה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לחינוך בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח על שם העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.
4. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו יכללו:
 - א. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין שבתחום התכנית ובסמוך למקרקעין שבתחום התכנית.
 - ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
 - ג. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אדריכל העיר או מי מטעמו למיקומים המוצעים למתקני האשפה ושיטת פינוי, כולל מתקני מחזור.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו למיקום השנאי ותאום עם חברת חשמל.
7. קבלת היתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבנייה, אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.
8. תנאי להיתר בנייה ראשון יהא הכנת מסמך סביבתי מפורט לעניין רוחות והצללה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה למסמך זה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת נספח אקוסטי על-פי מסמך מתודולוגיה לתכנון כבישים אשר יוגש ויאושר על-ידי המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

4.1	מגורים
	<p>א. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש כהגנה מפני רעש מכבישים ייקבע בהתאם לתכנון המפורט של הבניינים, על-פי תכנית כבישים ותחזיות תנועה עדכניות.</p> <p>ב. המיגון האקוסטי ייקבע בהתאם לדרישות הוועדה הבין-משרדית לרעש מכבישים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה או איכלוס למבנה/עסק מסחרי יהא הגשת מסמך אקוסטי בהתייחס למערכות אלקטרומכניות, פריקה-טעינה וכדומה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה יהא ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו, וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידת אדמה ככל שיימצא.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתוך המגרש.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהא בחינת מהנדס העיר להצעה למיקום חלופי או נוסף ביחס לכניסה המוצעת לחניה מהיבטי תחבורה, תנועה ובטיחות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהא עדכון סקר העצים בכל תחום התכנית ואישורו ע"י פקיד היערות.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תשמר זיקת הנאה לציבור עבור מעבר להולכי הרגל לאורך רחוב ישראל זנגוויל. המעבר יהא תקף אך ורק במפלס הרחוב וישמר כמעבר ציבורי בכל שעות היממה.</p> <p>2. תשמר זיקת הנאה לציבור עבור מעבר להולכי הרגל במרכז מגרש המגורים בסמוך לשצ"פ. זיקת ההנאה תהא במפלס השצ"פ (תא שטח 601) ותפותח כחלק בלתי נפרד ממנו. תחויב גישה ישירה ממבני המגורים למפלס השטח בזיקת ההנאה.</p> <p>3. התוואי המדויק לזיקת ההנאה יקבע בעת בקשה להיתר בנייה תוך שמירה על עקרונות המעבר המחבר בין מגרש המגורים, דרך השצ"פ ולרחוב זנגוויל. תותר סטייה מהמיקום המסומן בתשריט, ככל שישמר היקף השטח של זיקת ההנאה.</p> <p>4. אזור זיקת ההנאה לאורך רח' זנגוויל יהיה המשכי למפלס המדרכה, והפיתוח בו יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף, נטיעת עצים וצמחיה הדומה לזו הקיימת ברחוב ובהתאם לתכנית אדריכל הנוף.</p> <p>5. בשטח זיקת ההנאה לא תותר תנועת כלי רכב, למעט רכבי שירות והצלה.</p> <p>6. בתחום זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ובניית מרתפים.</p> <p>7. להבטחת שמירת הזיקה, תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר, כתנאי לטופס אכלוס. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס אכלוס יהא פיתוח השצ"פ והשטחים בזיקת ההנאה, להנחת דעת מהנדס העיר.</p>
ו	<p>גמישות להיתר</p> <p>1. הבינוי המפורט בנספחי הבינוי הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים, בתאום עם מחלקת תכנון עיר בעירייה.</p> <p>2. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומות חניה תת-קרקעיות מעבר למפורט בנספחים ובהתאמה לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/כיכר עירונית, שבילים, מתקני משחק, מצללות, הצללה, ריהוט</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	רחוב, שילוט, תאורה וגישה לרכבי שירות והצלה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל השטחים יפותחו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר.
ב	רישום שטחים ציבוריים השטחים המיועדים לצרכי ציבור, השצ"פ בתא שטח 601, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
ג	זכות מעבר לרכב בתחום המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 601 בתשריט, תתאפשר זכות מעבר ברכב לצורך גישה למגרש המגורים הסמוך.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות בינוי
א	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מחנת הקובעת	מעל הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3262 (6)	0 (5)	3	3	3	4 (4)	30 (3)	233	55 (2)	13800	200 (1)	7238	18250	3450	701	מגורים	מגורים	
									250	850 (7)				701	מסחר	מגורים	
											300	1000		701	תעסוקה	מגורים	
											80	440 (8)		701	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה מיועדים לשטחים משותפים לכלל דיירי המתחם כגון חדר כושר, מועדון דיירים ועוד.
- (2) תכנית המגדל תהיה עד 600 מ"ר (לא כולל שטחים למרפסות). תכנית קומות הקרקע תהיה עד 75%. תכנית לחניון תת-קרקעי תהיה עד 100%.
- (3) מגדל אחד עד 30 קומות מעל כניסה קובעת ומבנים נמוכים עד 6 קומות מעל כניסה קובעת.
- (4) יותרו תוספת שטחים וקומות לחניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה התקף ובאישור מהנדס העיר.
- (5) קו בניין קדמי לשצ"פ.
- (6) 14 מ"ר בממוצע לכל יחידת דיור מיועדים עבור מרפסת. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות. במידה ולא יבנו המרפסות לא יתווספו שטחים אלו למניין השטחים העיקריים.
- (7) שימושי המסחר ימוקמו לאורך רחוב זנגוויל והשטח הציבורי הפתוח בפינת רחוב הנטקה, הכניסה לחזית המסחרית תהא ממפלס הרחוב.
- (8) 440 מ"ר עיקרי + 120 מ"ר לטובת חצר עבור מעונות יום בקומת הקרקע בבניינים הנמוכים.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. עיצוב מבנים וחזותם
 - א. הכניסות לבניינים יודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, ציון מס' הבית ושילוט מתאים. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בניין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה.
 - ב. תובטח כניסה נפרדת לשטחי המגורים מהכניסה לשטחי התעסוקה. שטח מבואת הכניסה לשטחי התעסוקה לא יפחת מ-50 מ"ר וזאת לא כולל שטח המעליות והמדרגות.
 - ג. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 - ד. בבנייה הגבוהה למגורים יותר שילוב של חומרים נוספים בקירות חיצוניים של הבניין, וזאת בתיאום עם מהנדס העיר ובתנאי שלפחות 50% משטח החזית ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - ה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
 - ו. לעת הגשת היתר בניה, תיבחן האפשרות ליצירת מעבר באמצעות מדרגות בין השטח הפתוח בזיקת ההנאה במרכז מגרש המגורים לבין רחוב זנגוויל, בתיאום עם לשכת התכנון.
 - ז. הבנייה תכלול אלמנטים של בניה ירוקה על פי הנחיות מהנדס העיר.
2. שטחי שירות ומחסנים

תותר העברת שטחי שירות למחסנים מיחידת דיור אחת לאחרת, בתנאי שלא תהא חריגה מסך היקף שטחי השירות למחסנים של פי התכנית.
3. גגות
 - א. גגות המבנים יהיו שטוחים.
 - ב. חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ג. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף במידה ויש, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.
 - ד. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ויעוצבו כחלק שלם והומוגני עם חזיתות הבניין.
 - ה. קולטי השמש ודודי המים יוסתרו במלואם על ידי מעקה הגג.
4. מרפסות
 - א. תותר בניית מרפסות זו מעל זו כולל מרפסות גג מקורות. שטחן יהיה 14 מ"ר במוצע ליחיד, שטחים אלו יועדו לשימוש מרפסות בלבד. לא ניתן יהיה להמיר שטח זה לשטח עיקרי למגורים או לשטחי שירות.
 - ב. במבני המגורים יותרו מרפסות זיזיות בעומק של עד 4 מ'.
ג. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תירשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין.
 5. דירוג מבנים, קירות תמך וגדרות
 - א. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב או מזיקת ההנאה. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא יבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך.
 - ב. הגדרות ייבנו מחומרי המבנה או ממתכת שלאורכה יינטעו צמחים מטפסים/מכסים.
 - ג. גובה הגדר הבנויה לא יעלה על 1.6 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.1 הוראות בינוי	6.1
<p>6. תשתיות</p> <p>א. מבני עזר, פילרים, מתקני אשפה, תשתיות חשמל, מים, גז, מחזור ואלמנטים טכניים אחרים ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. בניית מבני עזר במרווח הקדמי אסורה.</p> <p>ב. חדרי האשפה יהיו בעלי דלת כניסה אשר תישאר סגורה לאורך כל היום למניעת כניסת בעלי חיים לחדר האשפה.</p> <p>ג. כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. אסורה התקנת צינורות על קירות חיצוניים.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>הנחיות לשימושי מסחר ועירוב שימושים:</p> <p>א. ככלל, בתי האוכל ימוקמו תוך הפרדה משימושי המגורים לצורך מניעת מטרדי רעש, חזות וכד'. עם זאת, בסמכות עיריית ירושלים להקל מדרישת סעיף במידה ושוכנעה כי במקום לא ייווצרו מפגעים בשל אופי הפעילות ו/או האמצעים שיוטקנו במקום.</p> <p>ב. לצורך שמירת סביבת המגורים, לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובשטח המרחב הציבורי.</p> <p>ג. עבור שימושי המסחר יוקם חניון תפעולי תת-קרקעי עבור השינוע והתפעול של הייעוד המסחרי. החניון יכיל גם את מתקני האיסוף ואצירת האשפה והמחזור, מערכות אלקטרומכאניות שונות ועוד.</p> <p>ד. מערכות האוורור ומיזוג האוויר של שימושי המסחר יהיו בקומת החניון. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור בחזיתות. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל לגג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום עם מחלקת איכות סביבה בהתאם להנחיותיה.</p> <p>ה. מיקום פתחי יניקת ופליטת האוויר יתואמו עם מחלקת איכות סביבה בעיריית ירושלים, כאשר פתחי כניסה האוויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (לדוגמה, בצד הכביש הראשי), והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ו. נקודות פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק טפעילות הציבור.</p>	
6.3 סביבה ונוף	6.3
<p>1. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי. (לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש (תא השטח) הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל קרקעיים). יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו' ובהתאם לרשימה מומלצת המפורטת בסקר טבע עירוני.</p> <p>2. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'.</p> <p>3. במקרה של בניה בתת-קרקע יהיה הפיתוח במפלס הקרקע הסובב ללא הגבהות וקירות.</p> <p>4. יש לאפשר גינון בלפחות מ 70% מהשטח הפנוי מעל מרתפים תת קרקעיים (שטח שאינו מנוצל</p>	

<p align="center">סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>למבנה או למעבר מקורה).</p> <p>5. עובי אדמת הגינון מעל מרתפים יהיה מינימום 50 ס"מ. בשטח המסומן כזיקת הנאה בתחום החצר המשותפת של בנייני המגורים, יובטח מילוי אדמת גן בעומק של כ 100 ס"מ לצורך שתילה מעל למפלס הסופי של גג החניון וקומת המסחר.</p> <p>6. במידה ונדרש למקם עצים מעל מרתפים, יוכנו בתי גידול אינטגרליים עבורם במבנה גג. גודל בית גידול לעץ יהיה 1.5 מ"ק לפחות.</p> <p>7. לאורך כל המדרכות, מגרשי החנייה הפתוחים (הן הפרטיים והן הציבוריים) ואיי התנועה יינטעו עצים בוגרים רחבי צמרת בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר 3" לפחות לכל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים יהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעיריית ב"ש</p> <p>8. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. נספח התנועה הינו מנחה בלבד. מיקום החניות כמצוין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה לכל השימושים ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>3. ניתן יהיה להתקין מעליות או מכפילי חניות בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>4. תותר כניסה לחניה מרח' א.ד. גורדון כפי שמסומן בנספח התנועה לתכנית זו.</p> <p>5. תותר גמישות בתכנון מיקום הכניסה לעת מתן היתר בניה בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובכפוף לשמירה על עקרון נוחות היציאה מהחניון והמנעות מהעמסת רחוב בורכוב שלא לצורך.</p> <p>6. בחניון תהיה הפרדה פיזית בין החניה עבור המגורים לבין החניה עבור שאר השימושים.</p> <p>7. לא תותר חסימת הגישה לחניות המיועדות למסחר, שירותי ציבור, חניות אורחים וחניות תפעוליות בהתאם למצויין בנספח התנועה.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד והחלוקה ללא הסכמה. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית זו.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שמונה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאת הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>4. הזכויות בתאי השטח לפי תכנית זו יירשמו בהתאם לטבלת ההקצאה המופיעה כנספח לתכנית זו.</p> <p>5. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>6. השטחים המיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית זו יופרשו לטובת העירייה במסגרת הוראות החלוקה החדשה, ובעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>בשטחים המיועדים לפיתוח, השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב וכמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. 5. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר האמצעים להפניית מי הנגר לתחום שטחים פתוחים סמוכים לתכנית ו/או חילחולם לתת הקרקע ו/או השחייה בתחום המגרש באמצעים הנדסיים.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.7</p>
<p>שימושים בתת הקרקע הכרוכים בפליטת מזהמים או ריחות, ובכלל זה חניונים תת-קרקעיים וכן שימושים נלווים למסחר והסעדה, יכללו הוראות מחייבות להרחקת ולפיזור מזהמים וריחות באמצעות פירי אוורור לכל גובה המבנה, וככל שידרש לשם מניעת מפגעים ומטרדים לשימושי המגורים הסמוכים גם ארובות המשכיות מעל למפלס הגג העליון. ייאסרו פתרונות אוורור בהם פליטת האוויר המזהם עלולה להוות מטרד למשתמשים במרחב הציבורי ולשימושים סמוכים אחרים.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. כל הגדרות הקיימות בתחום מגרש המגורים מיועדים להריסה. 2. המבנים המסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבניין באותו מגרש או לבניין שבא במקומו. 3. ניהול העבודה ואופן ההריסה יקבע סופית בהיתר הבניה של כל בנין בהתייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה ירושלים. יובטח כי יצומצמו המטרדים לתושבי הסביבה בעת ההריסה והבניה מחדש, ככל הניתן.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. שטחי ההתארגנות באתר יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. 2. תוצג תכנית לניהול סביבתי של אתר הבנייה, שתכלול התייחסות נושאים כגון: א. הקמת גדר בגובה 2 מ' לרבות שערים ושילוט. ב. שילוב אמצעים להפחתת צריכת חשמל ומים באתר בתהליך ההתארגנות. ג. אמצעים להפחתת היווצרות אבק וסילוקו בתחומי האתר ובדרכי הגישה. ד. מניעת תשטיפים מתוך האתר אל הסביבה מחוץ לאתר. 3. בכל זמן הבנייה יישמר תפקוד הרחוב ותישמר גישה פנויה למדרכות למעבר להולכי רגל בסביבת אתר העבודות.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	



6.12 שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. לא יותרו עבודות גיזום נוף ו/או גיזום שורשים ולא יבוצעו עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ 3 מ' מקצה גזע העץ ללא תאום עם הסוקר.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ושיטת ההעתקה וכן הטיפול האגרונומי בעצים לפני ואחרי העתקתם יבוצעו ע"פ המפרט שיוגדר ע"י האגרונום המלווה.</p> <p>5. אין לבצע את כריתת/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת היתר כריתה כחוק -מפקיד היערות העירוני. עצים המאושרים לכריתה, ישולם תמורתם פיצוי נופי.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
<p>א. גובה הבניה המירבי הוא 118.5 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה, במידה ותדרש, מחויבת באישור משרד הביטחון.</p> <p>ב. נדרש סימון המבנה הגובה ביותר בתכנית בסימון לילה : בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה ; בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות, הכל לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ג. עגורנים ומנופים יסומנו בסימון יום (צבע כתום-לבן) ולילה, לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p> <p>ד. במידה ותדרש חריגה מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד בלבד	תנאי לביצוע התכנית תהא הריסת שני בנייני המגורים בתחומה, כמסומן בתשריט
2	תנאי למתן היתר בניה	1. הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ולשטחים המסומנים כזיקת הנאה 2. רישום תצ"ר בשטח התכנית
3	תנאי לטופס אכלוס	פיתוח השצ"פ והשטחים המסומנים כזיקת הנאה



7.2 מימוש התכנית

משך הזמן המוערך למימוש תכנית זו הוא 10 שנים