

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0532325

פינוי בינוי מרכז קליטה גילה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/03/2020

להפקיד את התכנית

04/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

חברת עמידר יוזמת תכנית המבקשת לחדש ולחזק את מתחם "מרכז הקליטה" בשכונת גילה הן מבחינה פיזית והן מבחינה חברתית ע"י ציפוף המרחב הקיים, בתוספת של 1037 יח"ד, בהליך של בינוי-פינוי-בינוי. המתחם הינו מתחם מגורים ישן בן 287 יח"ד מהן 178 בבעלות עמידר ו-109 בבעלות פרטיות, ובליבו יש מקבץ גדול של בנייני ציבור עירוניים. מתחם "מרכז הקליטה" ממוקם על גב רכס גילה, ומוקף ברחוב אריה בן-אליעזר ממזרח, צפון, ומערב ורחוב ורדינון בדרום. התכנית מציעה הקמת שכונה בת 1324 יח"ד במרקם מגוון המשלב מבנים רבי-קומות ומבנים מרקמיים, מופע הבינוי המוצע ייצפה באופן בולט מחלקים נרחבים בעיר. התכנית מגדירה תמהיל דירות מעורב הנותן מענה לדיור איכותי לטובת הדיירים הקיימים והתושבים החדשים. התכנית כוללת שמירה על ערכים ומאפיינים מקומיים בעזרת שמירה על מערכת תנועת הולכי הרגל הקיימת. בנוסף התכנית מציעה פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי, עיבוי ותוספת מבני ציבור, תוספת שטח ציבורי פתוח, תוספת שטחי מסחר ותוספת מערך חניונים תת-קרקעי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית פינוי בינוי מרכז קליטה גילה

**מספר התכנית** 101-0532325

**1.2 שטח התכנית** 80.027 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** 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** כן



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218838
קואורדינאטה Y	627040

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם "מרכז הקליטה" מוקף ברחוב אריה בן-אליעזר ממזרח, צפון, ומערב ורחוב ורדינון בדרום.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	88	בן אליעזר אריה	ירושלים
	89	בן אליעזר אריה	ירושלים
	80	בן אליעזר אריה	ירושלים
	85	בן אליעזר אריה	ירושלים
	87	בן אליעזר אריה	ירושלים
	83	בן אליעזר אריה	ירושלים
	84	בן אליעזר אריה	ירושלים
	82	בן אליעזר אריה	ירושלים
	86	בן אליעזר אריה	ירושלים
	81	בן אליעזר אריה	ירושלים
	90	בן אליעזר אריה	ירושלים
	1	ורדינון	ירושלים
	12	ורדינון	ירושלים
	14	ורדינון	ירושלים
	4	מבוא נטף	ירושלים

שכונה גילה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
28046	מוסדר	חלק	38-39, 57	58
28048	מוסדר	חלק	3-7, 26, 38-39, 45	40, 44

**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**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



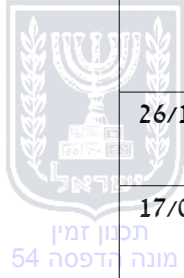
תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/1974	758	2078	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א.1690.	החלפה	א /1690
17/04/1977		2312	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1905.	החלפה	1905
21/06/1979	1686	2545	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2445.	החלפה	2445
14/01/1982	792	2778	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1985.	החלפה	1985
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/5022 א.	החלפה	מק/5022 א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5166 ב.	החלפה	ב /5166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית גלעדי-ווילנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית גלעדי-ווילנברג		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת סביבתית	16: 55 20/06/2021	רון לשם	31/05/2021	141		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	טבלאות איזון והקצאה ואיזון ועקרונות	10: 55 07/05/2021	פנחס פרגיי	05/05/2021	50		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תכנית אספקת מים וסילוק השפכים	18: 44 28/06/2020	אברהם בלאו	18/06/2020	7		רקע	מים
לא	נספח שימור וניצול נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3	09: 12 21/06/2021	אלעזר במברג	20/06/2021	18		מנחה	ניהול מי נגר
לא	היבטים חברתיים בתכנון	12: 16 21/06/2021	אסף טולדנו	20/06/2021	77		רקע	נספח חברתי
לא	נספח פרוגרמה	15: 46 28/04/2021	זאב ברקאי	27/04/2021	2		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים	16: 07 28/04/2021	ניר מעוז	27/04/2021	46		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי - מחייב לעניין מיקום השטחים המבונים לצרכי ציבור, קווי בניין, מספר קומות, מפלסי פיתוח עקרוניים, מפלסי 0.00, מיקום הכניסות הראשיות למבנים, מיקום כניסות ויציאות מהחניון, מיקום מגרשי ספורט.	13: 01 06/05/2021	קרן ידוב	06/05/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חשמל מצב קיים	15: 43 28/04/2021	יוסף קבררה	13/04/2021	1	1: 750	רקע	חשמל
לא	נספח מים ושפכים	16: 47 28/04/2021	אברהם בלאו	14/04/2021	1	1: 500	מנחה	מים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז וניהול מגר עילי	15: 41 28/04/2021	אלעזר במברג	27/04/2021	1	1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי	10: 23 07/05/2021	רחל וינר	03/05/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	16: 07 28/04/2021	ניר מעוז	27/04/2021	1	1: 800	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה מנחה	15: 59 20/06/2021	דותן ריגלר	20/06/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		17: 36 13/04/2021	אורית גלעדי-ווילנברג	11/04/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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 54



**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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425	074-7681441	gurin@moc h.co.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-6931532		a.elyatim@ bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	חולון	הרוקמים	26	03-6931532		a.elyatim@bezeqint. net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	אורית גלעדי-ווילנברג	36408	אוקא- אורית ווילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-5612626		office@ok- a.co.il
אדריכל	עורך ראשי	קרן ידוב	104994	אוקא- אורית ווילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-5612626		office@ok- a.co.il
מהנדס הדנסה אזרחית וחקלאית	מהנדס	אברהם בלאו	2424830		ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	office@blau- eng.co.il
מהנדס חקלאי	מהנדס	אלעזר במברג	28583855		קרית אונו (1)			03-6356858		office@hydr omodul.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	רחל וינר	40207		ירושלים	כספי מרדכי	9	02-5670080	02-5670090	Rachelle@wi si.co.il
יועץ איכות סביבה	יועץ	רון לשם			ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		ram@shl.co.i l
שמאי מקרקעין	שמאי	פרגי פנחס	1658		הרצליה	המנופים	2	09-9700800		pini@pazgro up.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	יוסף קבררה	119073		ירושלים	יד חרוצים	4	02-6735062		yosic@e- blum.com
מהנדסת תנועה	מהנדס	דותן ריגלר	1236071		תל אביב- יפו	אלון יגאל	א 55	03-6363500	03-6363501	dotan- r@amymeto m-ta.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	23	02-5631087		zevbar@012.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפינר ושות'	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	dovrat@agdo.co.il
	מתכנן	אסף טולדנו			בנימינה- גבעת עדה	(2)		04-6568485		viaoffice@viaplan.co.il
אקולוג	אגרונום	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gmail.com
מודד	מודד	אריה פישמן	368		תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6443667	03-6487272	medva@medva.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 895.

(2) כתובת: ת.ד. 303.



משרד תכנון ופינוי בינוי  
מונה הדפסה 54



משרד תכנון ופינוי בינוי  
מונה הדפסה 54

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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 בינוי מרכז קליטה גילה והקמת כ-1300 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

10-12

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית.
2. קביעת זכויות בניה הוראות בינוי, הוראות פיתוח, והוראות עיצוב אדריכלי.
3. קביעת הוראות לבינוי שבעה מבנים בגובה 25-35 קומות, קביעת הוראות לבינוי עשרה מבנים בגובה 10-12 קומות, וקביעת מספר יחידות דיור ל-1,324.
4. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ד'.
5. שינוי יעוד ממגורים א' לשטח ציבורי פתוח.
6. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
7. שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור.
8. שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור לכיכר עירונית.
9. שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור למגורים ד'.
10. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.
11. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
12. קביעת קווי בנין.
13. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
14. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
15. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
16. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
17. קביעת שלביות פיתוח.
18. קביעת הוראות להפקעה.
19. קביעת הוראות בגין הפרשת שטחי ציבור מבוניים.
20. קביעת הוראות לאיזון והקצאה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	601
מגורים ד'	1000 - 1002, 1004, 2000 - 2003
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 205, 406
שטח ציבורי פתוח	402, 405, 407 - 409
ככר עירונית	401, 403, 404
דרך מאושרת	410, 502, 504
דרך מוצעת	503
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	703, 3004, 3005
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	700 - 702, 704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	403, 404
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202, 205, 406
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	1002, 1004, 2002, 2003
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	703
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	700 - 702
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	402, 405, 407, 408
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	410, 502, 504
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201, 202, 204, 205, 406
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	1001, 1002, 1004, 2000 - 2003
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	703, 3004, 3005
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	700
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	402, 405, 407, 408
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	502
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 205
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	405
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	701, 704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	704, 701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	601
חזית מסחרית	מגורים ד'	2000, 1004, 1002 - 1000
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3005, 3004, 703
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	704, 702 - 700
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	409 - 407
להריסה	דרך מוצעת	503
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	406, 202
להריסה	מגורים ד'	2003 - 2001, 1004, 1002, 1001
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3005, 3004, 703
להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	700
להריסה	שטח ציבורי פתוח	408, 407, 405, 402
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	406
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	2003 - 2000, 1004, 1002 - 1000
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3005, 3004, 703
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	704, 702, 700
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	409 - 407, 405, 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	504, 502, 410
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	503
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	404, 403, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	406, 205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2003 - 2000, 1004, 1002 - 1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3005, 3004, 703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	704, 702 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	409 - 407, 405, 402

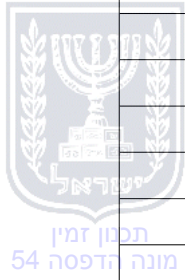
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	4,652	5.81
מבנים ומוסדות ציבור	43,430	54.27
מגורים 1	31,912	39.88
מתקן הנדסי	32	0.04
<b>סה"כ</b>	<b>80,026</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,651.56	5.81
דרך מוצעת	1,842.13	2.30
ככר עירונית	3,590.63	4.49
מבנים ומוסדות ציבור	41,487.72	51.84
מגורים א'	229.59	0.29
מגורים ד'	11,488.34	14.36
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,611.38	4.51
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1,892.71	2.37
שטח ציבורי פתוח	11,232.83	14.04
<b>סה"כ</b>	<b>80,026.89</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ושימושים נילוויים למגורים.                      ב. מסחר בחזית מסחרית בהתאם להיקפים שנקבעו בטבלה 5. מיקום שטחי המסחר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.                      ג. בתאי שטח 1001 ו-1002 שטח בנוי של 130 מ"ר ו-175 מ"ר חצר צמודה ורציפה עבור גן ילדים בכל אחד מתאי השטח, כמסומן בנספח הבינוי.                      ד. ניתן יהיה לשנות את השימוש הציבורי המפורט בסעיף ג' לעיל בכפוף לפרסום בקשה להקלה בהתאם לסעיף 149 בחוק התכנון והבניה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. במפלס רחוב בן אליעזר ורחוב ורדינון ימוקמו שימושים שאינם למגורים: מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים, וכמו כן כניסות למבני המגורים.                      2. בקומת הכניסה במפלס השטח הציבורי הפתוח ימוקמו כניסות למבני המגורים, ודירות מגורים ובנוסף יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים.                      3. בכל שאר הקומות יותרו שימושים למגורים ושימושים נלוויים למגורים.                      4. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>היקף אחסון</b></p> <p>1. לכל דירה יבנה מחסן בשטח 8 מ"ר מקסימום, המחסנים ייבנו בתת הקרקע בלבד.                      2. יוקצו שטחים משותפים למגורים לצורך חדרי עגלות ואופניים, בקומות הכניסה של המבנים המוצעים.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.                      2. מרחק בין מבנים סמוכים שאינם רבי קומות לא יפחת מ-8 מטרים.                      3. קו הבניין בחלקות המצרניות (1000, 1001, 1002, 1004, 2000), לרחוב אריה בן אליעזר, יהיה קו בנין 0 כלפי הרחוב.                      4. קו הבניין כלפי השטח הציבורי הפתוח יהיה 4 מ'; קו הבניין כלפי תא שטח 205 יהיה 3 מ'.                      5. מותרת הבלטת מרפסות עד 1.2 מטר מעבר לקווי הבניין, לרבות קו בניין אפס לרחובות ורדינון ובן-אליעזר.                      6. קווי הבניין והמרחקים בין הבניינים הינם מחייבים. סטייה בעניין קווי הבניין והמרחקים בין הבניינים תהיה סטייה ניכרת, וזאת על מנת להבטיח את מופע הבינוי בתכנית.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה המבנים ומספר קומותיהם יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.                      2. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול את העמדת המבנה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, וחומרי גמר.                      3. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר לרבות ממ"ד. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



4.1	מגורים ד'
	<p>4. בתאי שטח 1000, 1001, 1002, 1004, 2000 יובטחו כניסות למבנים הן ממפלס רחוב אריה בן אליעזר והן ממפלס הרחוב הפנימי בשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>5. מרפסות:</p> <p>(1) שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>(2) המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>(3) תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>(4) תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כלי הדפסה 54 תכנון זמין</p> <p>כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>(5) שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>(6) כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. בתא שטח 2000 תחויב חזית מסחרית בשטח של 200 מ"ר.</p> <p>4. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.</p> <p>5. בחזיתות המסחריות יותר מסחר קמעונאי לסוגיו ובלבד שלא יהווה מטריד רעש, עשן וריח, מונה הדפסה 54 תכנון זמין</p> <p>בטיחות, וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות בתכנית זו.</p> <p>6. היקף שטחי המסחר ומיקומם בקומת הקרקע של המבנים, כמתואר בנספח הבינוי, הינם מחייבים. מותרת גמישות בתצורה הסופית של שטחי המסחר בהתאם לתצורה הסופית של הבינוי המוצע, כל עוד ישמר מיקומם בקומת הקרקע.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר השימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטו אדריכלי וכדומה, בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהיה בתאום עם מהנדס העיר לעת בקשת היתר בניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>3. חלונות ופתחים יחושבו במניין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן.</p> <p>4. מערכות מכניות על הגג יוסתרו על ידי מעקות ויאושרו על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. בתא שטח 201 יותרו שימושים של מעון יום, גני ילדים ובית כנסת.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ב. בתא שטח 202 יותרו שימושים של מעון יום, גני ילדים ובית כנסת.</p> <p>ג. בתא שטח 203 יותרו שימושים של בית ספר וגני ילדים.</p> <p>ד. בתא שטח 204 יותרו שימושים של בית ספר וגני ילדים.</p> <p>ה. בתא שטח 205 יותרו שימושים של בית ספר, ספריה, מתנ"ס, מעון יום, בריכה וחדר כושר.</p> <p>ו. בתא שטח 406 יותרו שימושים של חברה, קהילה וספורט. סוג מגרשי הספורט יתואם ויאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ז. שינוי בשימוש הציבורי מהמואשר בסעיפים א' עד ו' לעיל, ו/או תוספת של שימוש ציבורי חדש לשימושים המאושרים לעיל יעשה באישור מהנדס העיר, לאור בחינה פרוגרמטית של מצאי שרותי ציבור למצב הקיים ולמצב העתידי בשכונה, ובכפוף לביצוע ההליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ח. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ט. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 406 יובטחו כניסות למבנה וגישה למגרשי הספורט הן ממפלס רחוב אריה בן אליעזר והן ממפלס הרחוב הפנימי בשטח הציבורי הפתוח.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר החניות הנדרש ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. תקן חניה מופחת למגורים יוגדר בסעיף 6.9 להלן.</p> <p>3. תותר חניה על קרקעית ו/או חניה תת קרקעית.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>יושם דגש על שילוב מבני הציבור בטופוגרפיה הקיימת ובנייתם תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה כגון ע"י שימוש בגגות המבנים לאזורי פעילות חוץ כהמשך לשטחים הפתוחים במגרש.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית בנוי לכלל השימושים במגרש מבני הציבור הכוללת שילוב של מספר שימושים ציבוריים שונים בתא השטח כגון מעונות, גני ילדים, בתי כנסת, חזית מסחרית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>במגרשים של מבני הציבור ניתן להקים מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו כגון: מתקני חלוקת דואר, תחנת טרספורמציה, חדרי בזק וכו'.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבות עירוניות, מתקנים לספורט, לבילוי ונופש, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל, פרגולות ומצללות, והעברת תשתיות מוטמנות.</p> <p>ב. תותר הקמת דרך גישה לרכבי חרום, ומיקום רחבות הערכות לכיבוי אש.</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	ג. בתת הקרקע תותר הקמת חניונים ציבוריים ופרטיים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> ראה סעיף 6.3 להלן.
<b>4.4</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מרחבי שהייה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל. 2. גינון ונטיעות, ריהוט גן כגון מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, לוחות מודעות, מחסומי רכב, עמודי תאורה, מתקני חניה לאופניים וכד'. 3. בתת הקרקע תותר הקמת חניונים ציבוריים ופרטיים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> 1. מטרת תכנון המרחב הציבורי הפתוח הינה שמירת הקישוריות הקיימת בשכונת גילה ויצירת ממשק רציף אל המרחב הסובב את מתחם מרכז הקליטה, לרבות גישה לתחנות הרק"ל הסמוכות לתכנית. 2. רחבות וכיכרות עירוניות יתוכננו כמרחבים מרוצפים, המעוצבים לפי הסטנדרט הנדרש לכיכרות עירוניות בירושלים. חזיתות הבינוי המקיף את הכיכר כוללות חזית מסחרית ומבני ציבור. 3. הכיכרות יכללו עצי צל ברצף רחבות ישיבה, אפשרות לאלמנט מים, אלמנט פיסולי וכו'.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות עצים, מתקני מחזור, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה, ותשתיות מוטמנות ועיליות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות עצים, מתקני מחזור, חניה עילית ותת קרקעית ודרכי גישה לחניה, ותשתיות מוטמנות ועיליות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים העיקריים והנלווים יהיו לפי התכניות התקפות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> בתחום המוגדר בתכנית כזיקת הנאה לכלי רכב יתאפשר מעבר כלי רכב מרחוב בן אליעזר לתא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

<p><b>4.7</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>שטח 201, זאת לצורך מתן גישה למבני הציבור.</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בקומת הקרקע ימוקמו שימושים שאינם למגורים: מסחר, מבואות לתעסוקה, מבואות לשימושים ציבוריים, וכמו כן מבואות למגורים.</p> <p>ב. בקומה הראשונה יותרו שטחי תעסוקה, שימושים ציבוריים (פירוט לפי תאי שטח בסעיפים ו' תכנון זמין מונה הדפסה 54 עד ט' להלן), ושטחי עזר לשימוש מגורים.</p> <p>ג. בקומת הכניסה במפלס השטח הציבורי הפתוח, בתא שטח 703, ימוקמו מבואות למגורים, ושימושים ציבוריים (פירוט לפי תאי שטח בסעיפים ו' עד ט' להלן).</p> <p>ד. בכל שאר הקומות יותרו שימושים למגורים.</p> <p>ה. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר והתעסוקה, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ו. בתא שטח 703 יותרו שימושים ציבוריים של חברה וקהילה (280 מ"ר שטח בנוי), מעון יום 3 כיתות (440 מ"ר שטח בנוי ו 305 מ"ר של חצר צמודה), ובית כנסת (200 מ"ר שטח בנוי).</p> <p>ז. בתא שטח 3004 יותרו שימושים ציבוריים של מעון יום 3 כיתות (440 מ"ר שטח בנוי ו-305 מ"ר של חצר צמודה ורציפה).</p> <p>ח. בתא שטח 3005 יותרו שימושים ציבוריים של גני ילדים 2 כיתות (כל כיתה 130 מ"ר שטח בנוי ו-175 מ"ר חצר צמודה), ובית כנסת (200 מ"ר שטח בנוי).</p> <p>ט. ניתן יהיה לשנות את השימוש הציבורי המפורט בסעיפים ו' עד ח' לעיל בכפוף לפרסום בקשה להקלה בהתאם לסעיף 149 בחוק התכנון והבניה.</p>
<p><b>4.8.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>1. לכל דירה יבנה מחסן בשטח 8 מ"ר מקסימום, המחסנים ייבנו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>2. יוקצו שטחים משותפים למגורים לצורך חדרי עגלות ואופניים, בקומות הכניסה של המבנים המוצעים.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בנין 0 כלפי רחוב אריה בן אליעזר ל-3 קומות מסד במגרשים 703, 3004, 3005. מעל לקומות המסד תקבע נסיגה של 3 מטר של קומות המגדל ביחס לרחוב ולכירות.</p> <p>3. קו הבניין לקומות שמעל קומות המסד יהיה 3.0 מ' כלפי הרחוב והכיכר העירונית.</p> <p>4. מותרת הבלטת מרפסות, לשימוש מגורים, עד 1.2 מטר מעבר לקווי הבנין לרבות קו בנין אפס לרחובות ורדינון ובן-אליעזר.</p> <p>5. קווי הבנין והמרחקים בין הבניינים הינם מחייבים. סטייה בעניין קווי הבנין והמרחקים בין הבניינים תהיה סטייה ניכרת, וזאת על מנת להבטיח את מופע הבינוי בתכנית.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גובה המבנים ומספר קומותיהם יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול את העמדת המבנה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, וחומרי גמר.</p> <p>3. 20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות, ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר לרבות ממ"ד. סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.</p>

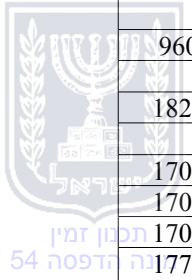
<p align="center"><b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.8</b></p>
<p>4. יובטחו כניסות למבנים הן ממפלס רחוב אריה בן אליעזר והן ממפלס הרחוב הפנימי בשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>5. מרפסות:</p> <p>(1) שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>(2) המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>(3) תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>(4) תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כלי הדפסה 54 תכנון זמין מונה הדפסה 54</p> <p>כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>(5) שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>(6) כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p align="center"><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.</p> <p>4. בחזיתות המסחריות יותר מסחר קמעונאי לסוגיו ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות בתכנית זו.</p> <p>5. היקף שטחי המסחר ומיקומם בקומת הקרקע של המבנים, כמתואר בנספח הבינוי, הינם מחייבים. מותרת גמישות בתצורה הסופית של שטחי המסחר בהתאם לתצורה הסופית של הבינוי המוצע, כל עוד ישמר מיקומם בקומת הקרקע.</p>	<p align="center">ד</p>
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. יותר השימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטו אדריכלי וכדומה, בקירות חיצוניים של הבניין. עיצוב החזיתות יהיה בתאום עם מהנדס העיר לעת בקשת היתר בניה, ובתנאי שלפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>3. חלונות ופתחים יחושבו במניין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן.</p> <p>4. מערכות מכניות על הגג יוסתרו על ידי מעקות ויאושרו על ידי אדריכל העיר כתנאי להתר בניה.</p>	<p align="center">ה</p>
<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.9</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.9.1</b></p>
<p>א. בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר, מבואות כניסה לתעסוקה ומוסדות הציבור כמפורט להלן, ובנוסף יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים.</p>	



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>ב. בשטחי המסחר יותר שימוש למסחר קמעוני לסוגיו ושימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>ג. בקומה הראשונה יותר שטחי תעסוקה מוסדות ציבור כמפורט להלן.</p> <p>ד. בקומה השניה, בתא שטח 700 יותר מוסדות ציבור כמפורט להלן.</p> <p>ה. בתת הקרקע יותר שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר והמשרדים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ו. בתא שטח 700 יותר שימושים ציבוריים של חברה וקהילה (1030 מ"ר שטח בנוי),</p> <p>ז. בתא שטח 701 יותר שימושים ציבוריים של חברה וקהילה (430 מ"ר שטח בנוי),</p> <p>ח. בתא שטח 702 יותר שימושים ציבוריים של חברה וקהילה (455 מ"ר שטח בנוי),</p> <p>ט. בתא שטח 704 יותר שימושים ציבוריים של חברה וקהילה (310 מ"ר שטח בנוי),</p> <p>י. ניתן יהיה לשנות את השימוש הציבורי המפורט בסעיפים ו' עד ט' לעיל בכפוף לפרסום בקשה להקלה בהתאם לסעיף 149 בחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>קווי בנין</b></p> <p>א</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. קו הבניין כלפי הכיכר בעירונית והשטח הציבורי הפתוח יהיה קו בניין אפס.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ב</p> <p>1. גובה המבנה ומספר קומותיו יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול את העמדת המבנה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתיות, גדרות, וחומרי גמר.</p> <p>3. בתאי שטח 700 ו-702 יובטחו כניסות למבנים הן ממפלס רחוב אריה בן אליעזר והן ממפלס הרחוב הפנימי בשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>4. היקף שטחי המסחר והתעסוקה ומיקומם בקומת הקרקע והקומה הראשונה של המבנים, כמתואר בנספח הבינוי, הינם מחייבים. מותרת גמישות בתצורה הסופית של שטחי המסחר והתעסוקה בהתאם לתצורה הסופית של הבינוי המוצע, כל עוד ישמר מיקומם בקומת הקרקע והקומה הראשונה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח 701, ו-704 גג המבנה יהיה גג ירוק המחובר לשטח הפתוח הציבורי ללא גדרות וממשך את מפלסיו. במפלס הגג מותרת הקמת שטח טכני מקורה למערכות הבנין, גדלו ומיקומו יאושר בתכנית בינוי כמפורט לעיל.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ד</p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>1. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.</p> <p>2. בחזיתות המסחריות יותר מסחר קמעונאי לסוגיו ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן וריח, מונה הדפסה 54</p> <p>בטיחות, וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות בתכנית זו.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום	קו בנין (מטר)				מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			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	
											שרות						עיקרי
480	0	(1) 4	0	(1) 4	12	46	40	60	2160	1335	3315	720	1000	מגורים ד'			
										30	250	720	1000	מסחר			
1440	0	(1) 4	(1) 4	(1) 4	12	46	120	60	6105	4010	9940	2347	1001	מגורים ד'			
										30	250	2347	1001	מסחר			
											130	2347	1001	מבנים ומוסדות ציבור			
960	0	(1) 4	(1) 4	(1) 4	12	46	80	60	3410	2675	6625	1620	1002	מגורים ד'			
										30	250	1620	1002	מסחר			
											130	1620	1002	מבנים ומוסדות ציבור			
960	0	(1) 4	(1) 4	(1) 4	12	46	80	60	3200	2675	6625	1500	1004	מגורים ד'			
										30	250	1500	1004	מסחר			
1824	0	(1) 4	(2) 3	(1) 4	30	101	152	65	3000	6060	12470	1015	2000	מגורים ד'			
										20	180	1015	2000	מסחר			
1704	(1) 4	(2) 3	(1) 4	(1) 4	28	95	142	60	3000	5975	11655	1409	2001	מגורים ד'			
1704	(1) 4	(2) 3	(1) 4	(1) 4	28	95	142	60	3630	5975	11655	1428	2002	מגורים ד'			
1704	(1) 4	(2) 3	(1) 4	(1) 4	28	95	142	60	3630	5975	11655	1445	2003	מגורים ד'			
1776	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	32	110	148	100	3300	6185	12145	1100	3004	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0						36	300	1100	3004	מסחר			
														מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			



מ"ר העיקרי (מ"ר) מקסימום	קו בנין (מטר)				מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			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	
											שרות						עיקרי
	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0					90	460	1100	3004	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
									100	450	1100	3004	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
1944	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	35	119.5	162	100	4250	6795	13365	1415	3005	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0						72	600	1415	3005	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0						130	640	1415	3005	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
										100	450	1415	3005	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



מ"ר מקסימום	מ"ר העיקרי	מ"ר לשטח בנוסף	מ"ר מקסימום	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר קומות מקסימום	קו בנין (מטר)				תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			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	
														שרות						עיקרי
					15.5	3	0	0	0	0	100	2130	36	300	710	700	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
													35	150	710	700	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
													220	910	710	700	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
					8	2	0	0	0	0	100	200	24	200	433	701	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
													86	344	433	701	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
					15.5	3	0	0	0	0	100	400	24	200	433	702	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מ"ר מקסימום	מ"ר העיקרי	קו בנין (מטר)				מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
												שרות					עיקרי
											35	150	433	702	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
											90	365	433	702	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
1392	(3) 3	(3) 4	(3) 4	(3) 3	27	95	116	80	2852	5020	9600	1095	703	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0							30	270	1095	703	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0							130	530	1095	703	תעסוקה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
											155	825	1095	703	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין מונה הדפסה 54



תכנון זמין מונה הדפסה 54

מ"ר מקסימום	מ"ר העיקרי	מ"ר לשטח בנוסף	מ"ר מקסימום	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר קומות מקסימום	קו בנין (מטר)				תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			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	
														שרות						עיקרי
					9		0	0	0	0	2	100	825	20	150	315	704	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
														60	250	315	704	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
							3	3	3	3					(7) 200	1730	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							0	3	3	3					(7) 200	1491	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							(8)	(8)	(8)	(8)					(7) 320	8789	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							(8)	(8)	(8)	(8)					(7) 320	6740	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
							5	9	0	9					(7) 320	19779	205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
																1949	401		ככר עירונית	
													5340			1780	402		שטח ציבורי פתוח	
													795			825	403		ככר עירונית	
																810	404		ככר עירונית	
													4175			1390	405		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

מ"ר מקסימום	מ"ר העיקרי	מ"ר לשטח בנוסף	מ"ר מבנה- מעל הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) מקסימום	מספר קומות מקסימום	קו בנין (מטר)				תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
														שרות						עיקרי
					9		2				24	5985	350	1450 (9)	2955	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
												8225			3244	407		שטח ציבורי פתוח		
												10785			4239	408		שטח ציבורי פתוח		
												1725			577	409		שטח ציבורי פתוח		
															151	410		דרך מאושרת		
															3669	502		דרך מאושרת		
															1842	503		דרך מוצעת		
															832	504		דרך מאושרת		
															230	601		מגורים א'		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת, וכן לא יותר ניוד שטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.
- ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים, וסגירת מרפסות אסורה.
- ג. שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת הינם משותפים למספר מבנים ותאי שטח.
- ד. יותר ניוד זכויות בניה תת קרקעיות בין תאי שטח 408, 409, 703, 704, 1000, 1001, 2000, 2001, המהווים חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח אלו.
- ה. יותר ניוד זכויות בניה תת קרקעיות בין תאי שטח 407, 702, 1002, 1004, 2002, 2003, המהווים חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח אלו.
- ו. יותר ניוד זכויות בניה תת קרקעיות בין תאי שטח 402, 403, 405, 406, 700, 701, 3004, 3005, המהווים חניון תת קרקעי משותף לתאי שטח אלו.
- ז. מותרת בניית עד 5 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת ובהתאם לשטחי הבניה התת קרקעיים המותרים.
- ח. מותרת הבלטת מרפסות, לשימוש מגורים, עד 1.2 מטר מעבר לקווי הבניין.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) לשטח ציבורי פתוח.
- (2) לשטח מבנים ומוסדות ציבור.
- (3) לקומות מגורים מעל קומות מסד.
- (4) לקומות מסד.
- (5) קו בנין 0 ל-2 קומות תחתונות, קו בנין 3 מ' לקומה עליונה מעל מפלס שטח ציבורי פתוח.
- (6) לככר עירונית.
- (7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות, לא תותר תוספת שטחים מעבר לזאת בתא השטח.
- (8) ראה תשריט.
- (9) יותר ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- (10) צפוני.
- (11) מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>א. מפלסי הכניסה למבני המגורים מרחוב בן אליעזר, מרחוב ורדינון ומהשטח הציבורי הפתוח יהיו תואמים למפלסי הרחוב או השצ"פ המצרניים עם גמישות מזערית בלבד. סטיה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת, וכן לא יותר ניווד שטחים שאינם למגורים לשטחי מגורים.</p> <p>ג. מחסנים יבנו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ד. במפלס הרחוב יותרו שימושים שאינם למגורים בלבד, כגון מסחר, תעסוקה, ושימושים ציבוריים, וכן כניסות למבני המגורים.</p> <p>ה. לא יותרו דירות במפלס קומת הקרקע של המבנים בחזית הפונה כלפי רחוב אריה בן אליעזר, ולא תותר הצמדת גינות במפלס קומת הקרקע כלפי הרחוב.</p> <p>ו. מיקום השטחים לצרכי ציבור ושטחי המסחר יהיו כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ז. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים.</p> <p>ח. סגירת מרפסות אסורה.</p> <p>ט. שימושי המסחר יהיו טעונים אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ואישור יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 הוראות בינוי סימון בתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>א. במבנים בהם מסומנת חזית מסחרית, היקף שטחי המסחר, ומיקומם בקומת הקרקע, כמתואר בנספח הבינוי, הינם מחייבים. סטיה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. תותר גמישות בתצורה הסופית של שטחי המסחר בהתאם לתצורה הסופית של הבינוי המוצע, כל עוד ישמר מיקומם בקומת הקרקע.</p> <p>ב. בחזיתות המסחריות יותר מסחר קמעונאי לסוגיו ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות בתכנית זו.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הוראות פיתוח</b></p> <p>מטרת התכנון הינה שימור קישוריות קיימת בשכונת גילה וממשק רציף אל המרחב הציבורי של מרחב הבינוי החדש.</p> <p>בפרוייקט קיימות שתי מערכות של חללים עקרוניים המופרדים מפלסים :</p> <p>א. מרחב ציבורי במפלס הרחובות הקיימים.</p> <p>חללים עקרוניים במפלס רחוב בן אליעזר ורחוב לבונה הכוללים :</p> <p>(1) חתכי רחוב משודרגים, כולל הרחבת מדרכות, רצף עצי צל בגודל 9 לפחות ובמרחק של עד 8 מ' זה מזה ושביל אופניים. הכל בהתאם לסטנדרט הפיתוח הנדרש לרחובות של עירית ירושלים</p> <p>(2) רחבות וכיכרות עירוניות מרחבים מרוצפים, מעוצבים לפי סטנדרט הנדרש לכיכרות עירוניות בירושלים, בשיפוע מתון שלא יעלה על 3% בנגישות מלאה לחזיתות הבינוי הכוללות מסחר ו/או מבני ציבור, כולל עצי צל ברצף, רחבות ישיבה, איזורים מגוננים, אפשרות לאלמנט מים/אלמנט פיסולי וכו'. גודל העצים יהיה גודל 9 לפחות, בהתאם להנחיות עירית ירושלים.</p> <p>ב. מרחב ציבורי במפלס הבינוי החדש</p> <p>שדרה פנימית ורחבות על תקרת חניונים המתוכננים, בנגישות מלאה לבינוי החדש.</p> <p>(1) כל המרחב יתוכנן באופן שמאפשר נגישות מלאה ורציפה לכל אורכו, עד 5% שיפוע.</p> <p>(2) יתוכננו מעברי מדרגות בצירים הממשיכים את הקישוריות למרחב הסובב ויחברו את</p>	<p><b>6.3</b></p>

## 6.3

## הוראות פיתוח

המרחב הפנימי אל השכונה הקיימת (ראה תרשים קישוריות בנספח הנופלי).

(3) השדרה הפנימית תהיה מרוצפת, תאפשר מעבר רכב חירום, ותלווה במערכת גינון של שיחים ועצים, כולל עצי צל בוגרים במרווח קבוע שלא יהיה גדול מ-8 מ' בין עץ לעץ. רוחב השדרה הפנימית לא יקטן מ-12 מ'. גודל עצי שדרה יהיה גודל 9 לפחות לפי סטנדרטים של עירית ירושלים. סוג העצים באישור עירית ירושלים.

(4) יתוכננו רחבות ואיזורי פעילות למתקני משחק ולמתקני ספורט. גודל רחבה כזו לא יקטן מ-10 מ' רוחב ו-15 מ' אורך. פרוגרמת הפעילות והמתקנים תתואם עם המחלקה לשפ"ע ומהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו. רחבות אלו ילוו במערך גינון נלווה, כולל רצף עצי צל, מתקני הצללה, רחבות ישיבה ושטחי גינון רציפים.

(5) על מנת לאפשר שתילה נאותה של עצים בוגרים במרחב המתוכנן על תקרת חניון, יש להקפיד על עומק מינימלי של 1.5 מ' נטו בית גידול. יש לתכנן הגינות בבתי שתילה ארוכים ורציפים ככל הניתן, ולהימנע מבית גידול של "קופסאות" קטנות. גודל העצים לא יקטן מגודל 7 לפי תקני משרד החקלאות, ועצי השדרה בגודל 9 לפחות, הכל לפי הנחיות עירית ירושלים.

(6) השצ"פ על תקרת החניון יבוצע ע"י היזם כחלק מביצוע עבודות הפיתוח של החניון והבינוי. יש לתכנן כל הקומפלקס כמערכת אחת שמרכיביה קשורים זה בזה. שלביות הביצוע תתואם עם עירית ירושלים, השצ"פ יימסר בתום הביצוע לתחזוקת עירית ירושלים.

ג. עקרונות הפיתוח המפורטים לעיל יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהא סטייה ניכרת, וזאת על מנת להבטיח פיתוח איכותי של המרחב הציבורי בתכנית.

ד. גובה גדרות הפונות אל המרחב הציבורי, לרבות גדרות של חצרות פרטיות, יהיה עד 1.5 מ' ביחס למפלס הפיתוח הצמוד.

ה. קירות תמך בין המבנים, יתוכננו ויבוצעו בדירוג של עד גובה 3 מטר מקסימום, ובאופן בו ניתן לבצע פיתוח שטח ונטיעות במדרגות הפיתוח.

ו. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.

ז. מפלסי הפיתוח ומפלס קומת הקרקע יהיו במפלס זהה ככל הניתן למפלס הרחוב/המגרשים הסמוכים אליהם. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מהרחובות המקיפים ומן הרחוב העליון יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ותואמים למפלסי הרחוב והשצ"פ המצרניים עם גמישות מזערית בלבד. סטייה מההוראות בעניין זה תהיה סטייה ניכרת, וזאת על מנת להבטיח קשר נגיש ובלתי אמצעי בין הרחובות המקיפים, הרחוב הפנימי ומבני המגורים.

ח. תובטח בתא שטח 406 הקמת 3 מגרשי ספורט בשטח שלא יפחת 750 מ"ר כל אחד.

## 6.4

## בניה ירוקה

תכנון המבנים ובנייתם יעשו, ככל הניתן, בהתאם לדרישות התקן לבנייה ירוקה ת"י 5281 ובהתאם לדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים התקפות לאותה עת.

## 6.5

## איכות הסביבה

א. איכות אוויר

(1) תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

(2) מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים)

6.5

איכות הסביבה

ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.  
 (3) פתחי פליטת אוויר מחניונים ימוקמו בגגות המבנים.  
 (4) תנאי להיתר בנייה למבנה הכולל שטחי מסחר יהיה הצגת פתרון האיורור למטבחים, חניונים ופליטות למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.  
 ב. רעש  
 (1) מפלס רעש התחבורה בתוך חדרי שינה או מגורים לא יעלה על 40 dB(A), כאשר חלונות המעטפת סגורים.  
 (2) תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה, במסגרתה יקבע המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנים להגנה מפני רעש מכבישים וכן הערכה של מפלסי הרעש מהמערכות המכניות על מבני התכנית, שימושים מסחריים בשטח התכנית ושימושי קרקע סמוכים. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990 ודרישות הוועדה הבינמשרדית.  
 ג. מטרדי רוח  
 אמצעים למיתון והפחתת מטרדי רוח ישולבו במסגרת התכנון המפורט ויוצגו למחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים כתנאי להיתר בניה.  
 ד. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרונות מיגון אקוסטיים למוסדות הציבור למחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.  
 ה. בשלב התכנון המפורט יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים מסמך אקוסטי הבוחן ומציג פתרונות אדריכליים לחזיתות הרועשות והגנה אקוסטית משלימה למעטפת המבנה. ו. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים הבוחן את מפלסי הרעש החזויים על שימושים רגישים סמוכים כתוצאה מתוספת התנועה הצפויה מהתכנית והצגת פתרונות מיגון לקולטים רלוונטיים על פי הצורך.  
 ז. תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יהיה הכנת ואישור נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. הנספח יתייחס גם למבני הציבור הקיימים בסביבת התכנית, תוך מתן הנחיות למניעת מטרדי רעש ומיגונים נדרשים על מנת שלא לפגוע בפעילותם. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.  
 ח. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.  
 ט. אזורי הפריקה וטעינה של עסקים יהיו מקורים או מוסתרים ללא קו ראייה לבתי המגורים.  
 י. תנאי למתן היתר בניה למבנה מסחרי יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים כגון פאבים ומועדונים אשר להם פוטנציאל למטרד רעש בשעות הלילה.  
 יא. תנאי להיתר בנייה לכל מבנה הכולל מערכות מכניות הנו הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת הרעש מהמערכות המתוכננות בהתייחס למבנים המתוכננים בתכנית ומבנים הקיימים מחוץ לה.



תכנון זמין  
הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54



תכנון זמין  
מונה הדפסה 54

חשמל

6.6

א. כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות



עיליות.

- ב. תחנות השנאים (חדרי טרנספורמציה) בגבולות התכנית ימוקמו בתת הקרקע או על גג המבנים. לא תותר הצבתם כלפי הרחוב או השטח הציבורי הפתוח, ולא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.
- ג. על היזם לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתר בניה. לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.
- ד. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה עבור מבנה ציבורי, מגורים או מסחר רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים לצורך אספקת חשמל למבנה או למבנים בסביבה.
- ה. תחנות שנאים שיידרשו עבור מבני ציבור, מגורים או מסחר ימוקמו בתוך גבולות המגרש.
- ו. מיקום תחנות השנאים יתבצע עפ"י שיקול דעתה המקצועית של חברת החשמל בעת ובתאומים מפורטים של התחנות.
- ז. מידות מדויקות של שטח עבור חדרי השנאים יקבעו בשלב שלפני הכנת תכניות מפורטות בשלב הבקשה להיתר בניה וכתנאי למתן ההיתר.
- ח. חדרי השנאים יבנו בהתאם לכל הדרישות של חברת החשמל לגבי אורור, דרכי גישה, כניסה לאנשים, כניסה ויציאת כבלים וכו'.
- ט. לצורך חיבור חדרי השנאים למערכת החלוקה ולצורך הזנת המבנים יידרשו תוואים לכבלי החשמל בתאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים.
- י. תשתיות חשמל קיימות:

- (1) בתחום התכנית קיימת תחנת שנאים של חברת חשמל שמזינה צרכנים פעילים בתוך ומחוץ לגבולות התכנית, התחנה מכונה "מתנ"ס גילה".
- (2) יש לסדר מראש את כל נושא בעלות הקרקע עבור תחנת השנאים "מתנ"ס גילה" המתוארת לעיל.
- (3) לפני כל פעילות פיזית בשטח, תנאי להיתר בניה וחפירה הוא תאום ואישור בכתב מחח"י.
- (4) במסגרת הגשת בקשה להיתר בנייה יהיה על היזם לדאוג לשלב את התחנה הקיימת בתכנית או לתכנן תחנה חלופית או לבצע העתקת תשתיות ומתקנים של חח"י.
- (5) ההחלטה לביצוע המתואר בסעיף הקודם, תהיה על פי שיקול הדעת המקצועית של חח"י.
- (6) היזם יידרש לפתוח הזמנות מתאימות בחברת חשמל להעתקת התחנה ו/או התשתיות של חברת חשמל בכניסה ויציאה מהתחנה.
- (7) יוקם מבנה תחנה חלופי ככל ויידרש בהתאם לתכנית שתאושר בחברת חשמל וימסור את התחנה לחברת חשמל ע"פ נוהלי חברת חשמל. התחנה תירשם בבעלות חברת חשמל.
- (8) כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתיות חלופיות על הצורך.
- יא. תאורה עירונית:

- (1) במסגרת התכנית יבנה שביל לאופניים.
- (2) כתנאי להיתר בניה היזם יתכנן ויקים תאורה עירונית עבור שביל האופניים ועבור כביש העירוני היכן שיידרש עקב שינוי המצב הקיים.
- (3) לא יינתן אישור להיתר בניה ללא תאום מוקדם ואישור של מחלקת המאור בעיריה לתכנית.
- (4) היזם יתאם ויקבל הנחיות ממחלקת המאור של העיריה לגבי כמות ואופן התאורה הנדרשת בפרויקט.
- (5) לאחר תאום עם מחלקת המאור, היזם יקים את מערך התאורה העירוני לפי הנחיותיהם של מחלקת המאור בלבד.
- (6) לאחר סיום העבודה, היזם ימסור את מערך התאורה שהקים לעירייה.

6.7	ניקוז
	<p>1. תנאי למתן היתר לתוכנית יהיה אישור נספח ניקוז זה.</p> <p>2. ההנחיות העקרוניות לתכנון והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>3. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהגגר מהמדרכות והכבישים על מנת לייצר שטחי השהייה ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>4. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>5. במקרה של מגרשים מדורגים ניתן יהיה לנקז את העליון דרך התחתון.</p> <p>6. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים.</p> <p>7. במוצא מערכת הניקוז אל המערכת העירונית ימוקמו מתקנים להשהיית נגר, ככל הנדרש, בתאום עם המחלקה הסביבתית של עיריית ירושלים.</p> <p>8. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>9. בכל מקרה של בינוי תת קרקעי יש לנקז את סביבת הבינוי בניקוז תת קרקעי.</p> <p>10. במידה ויאותר חלל קרסטי משמעותי במהלך הבנייה יש ליצור מרווח חדיר רציף על דופן המבנה, שיאפשר המשך חלחול מים לעומק ולתת הקרקע. זאת כמובן ללא יצירת סיכון למבנים ותשתיות קיימים ומתוכננים.</p>



6.8	פסולת בניין
	<p>טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ותכנית האב לטיפול בפסולת של עיריית ירושלים.</p> <p>פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p>



6.9	תנועה
	<p>א. לאור מיקומו של המתחם בסמוך לשני קווים של הרכבת הקלה מספר מקומות החניה למגורים יהיה ביחס 1:1 (חניה אחת לכל יחידת דיור) ללא קשר לגודלה של יחידת הדיור.</p> <p>ב. מספר מקומות החניה ליתר השימושים ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ג. הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח התנועה. יותרו שינויים בהסדרי התנועה באישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>ד. בתכנון מערך החניה התת קרקעית תהיה הפרדה, ככל הניתן, בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות למסחר, למבני הציבור וליתר השימושים.</p> <p>ה. בכל שטח המיסעות והמעברים בחניונים התת-קרקעיים תירשם זיקת הנאה הודית למגרשים.</p> <p>ו. מפלס קומת החניה ודרך הגישה אליה תאפשר גישת רכב תפעולי לצורך פינוי אשפה, וצורך לפריקה וטעינה בתחום החניונים התת"ק. בכלל הנ"ל; שמירה על מרווח גובה ראש פנוי (גבריט), שיפועי רמפות, רדיוסי פניה וכו' בהתאם לרכב התפעול הנדרש.</p> <p>ז. מקומות חנייה לאופניים יוסדרו במתקני חניית אופניים תקינים ו/או במחסנים משותפים המיועדים לצורך זה. יותר שימוש במחסנים דירתיים בשטח מעל 6 מ"ר עבור חניות אופניים, בהיקף של עד 50% מסך חניות האופניים הנדרשות למגורים במתחם.</p> <p>ח. רמפות הכניסה לחניונים יחלו מקו בניין קדמי. מחסום הרכב ושערי הכניסה לחניון ימוקמו באופן שיאפשר מרווח להמתנת שני כלי רכב לפחות בכניסה לחניון ללא הפרעה לנתיבי הנסיעה ברחוב.</p> <p>ט. רחבות כיבויי אש ימוקמו באופן שלא יגרעו ממספר החניות הציבוריות בתחום זכות הדרך.</p> <p>י. יש לשמור על משולשי ראות פנויים באזורי הצמתים וביציאות מהחניונים בהתאם להנחיות</p>



תנועה	6.9
<p>התכנון. עצים ועצמים אנכיים במדרכות ימוקמו באופן התואם למגבלות הנחיות התכנון לצורך מניעת הפרעות לשדה הראיה בתחומי משולשי הראות.</p> <p>יא. מענה למקומות החניה לשימושים הציבוריים המוצעים בתחום בנייני המגורים המוצעים ינתן במסגרת החניון התת-קרקעי.</p> <p>יב. קישוריות הולכי רגל: בתרשים קישוריות בנספח הנופי מוצגים מסלולי הליכה עקרוניים מדופן תכנית זו לעבר הצירים הראשיים בהם ממוקמות תחנות אוטובוסים ורק"ל. אם בעתיד יעברו המתחמים בהם עוברים מסלולים אלו רה-תכנון יהיה צורך בשמירה על רצף המעברים האלו.</p>	



תשתיות	6.10
<p>א. לא תותר הצבת פילרים, גמל מים, צוברי גז וכל אלמנט טכני אחר בחזיתות ראשיות, אלמנטים אלו ימוקמו בחזיתות הצדדיות הניצבות למרחב הציבורי בלבד.</p> <p>ב. תשתיות, מערכות טכניות, אזורי פריקה וטעינה, וחדרי אשפה ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. הוראות כלליות לתשתיות מים וביוב:</p> <p>(1) תותר זכות מעבר קווים למים וביוב בתחום השטחים הפתוחים והציבוריים, בשטחי הדרכים לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>(2) תותר זכות מעבר לקווי ביוב ומים בתחום מגרשי המגורים וכן בחניונים התת קרקעיים.</p> <p>(3) יותר מעבר מערכות תשתית ממגרש למגרש בשטחים פרטיים וכן בתחום מגרשים ציבוריים בכל מקום בו נדרש הדבר. יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ויש למקמם בגבולות מגרשים ציבוריים מכל סוג.</p> <p>(4) כלל חיבורי התשתית למערכת העירונית יבוצעו על פי הוראות ופיקוח של תאגיד הגיחון.</p> <p>(5) מתקני כיבוי אש במבנים רבי קומות וכן כל מערכות הכיבוי יהיו עפ"י הוראות מכ"ר. צריכת המים לכבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.</p> <p>ד. הוראות מפורטות לתשתיות מים:</p> <p>(1) הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור.</p> <p>(2) תנאי למתן היתר בנייה: במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.</p> <p>(3) היזם יפעל עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר תאגיד הגיחון (<a href="http://www.hagihon.co.il">www.hagihon.co.il</a>). וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט.</p> <p>(4) סומנו בתכנית קווי המים הקיימים. אם כתוצאה מת.ב.ע זאת ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.</p>	



הריסות ופינויים	6.11
<p>א. לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p> <p>ב. אסבסט: כתנאי להיתר הריסה/בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח,</p>	

<p><b>6.11 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האזבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אזבסט מאושר ע"י המשרד להגני"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אזבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p>	

<p><b>6.12 הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. רעש  עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.  תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. רעידות  יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה  כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>(1) מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ' שניה הקירוב) וימים בהם קיימת תחזית לרמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי.</p> <p>(2) משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>(3) מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילויות אדם רציפה.</p> <p>(4) בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ' שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י ישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p> <p>(5) בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>(6) תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר על פי הצורך.</p> <p>(7) צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p>	

<p><b>6.13 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. תנאי להגשת היתר הבניה הראשון מתוקף תכנית זו הוא אישור תכנית עיצוב ופיתוח, בקנ"מ 1:500, לכל המתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ב. תנאי להגשת היתר הבניה הראשון מתוקף תכנית זו הוא אישור תכנית תנועה מפורטת למערך התנועה והחניה במתחם, ולרחובות בהיקף הפרויקט (רח' אריה בן אליעזר, רח' ורדינון, רח' ...)</p>	

<b>6.13</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	המור, ורח' הלבונה) ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור יהיה הצגת תכנית בנוי לכלל השימושים במגרש מבני הציבור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור יהיה אישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של מבני התכנית למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים. דרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיו תיאום פתרונות למיתון רוחות מול המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ז. תנאי להיתר הריסה/בניה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אזבסט באתר.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מוקדם ואישור של חברת החשמל לתכנית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מוקדם ואישור של מחלקת המאור בעיריה לתכנית.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת תברואה בנוגע לשיטת פינוי ואגירת אשפה בתחום התכנית.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר לתוכנית יהיה אישור נספח ניקוז.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין.</p> <p>יג. תנאי להיתר הבניה יהא אישור מחלקת נגישות.</p> <p>יד. תנאי להיתר בניה יהא אישור אגף תוש"ה.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח של המתחם על ידי אגף שפ"ע ובכלל זאת נטיעת עצים בוגרים בחלקה ובמדרכות הסובבות, גינון, מערכת השקיה, סקר עצים וכו'.</p> <p>יז. תנאי להיתר הבניה יהא תיאום עם המחלקה לעבודה קהילתית.</p> <p>יח. תנאים למתן היתר בניה למבנים הכוללים שטחים ציבוריים בנויים יהיו:</p> <p>(1) רישום הערת לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>(2) מתן התחייבות ע"י היזם בנוגע לרישום השטח הציבורי הבנוי על שם עיריית ירושלים במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>יט. תנאי להיתר בניה עבור כלל השימושים המסחריים, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק.</p>

<b>6.15</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקת המתחם ותפעולו.</p> <p>ב. תנאי לטופס איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>ג. תנאי לאיכלוס המבנים יהא השלמת פיתוח מגרשי הספורט על פי סעיף 6.3(ד) לעיל.</p> <p>ד. תנאי לאיכלוס כל מבנה הכולל הפרשה מבונה לטובת עיריית ירושלים יהא השלמת בניית ההפרשה המבונה ברמת מעטפת.</p>



<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.16</b>
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>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.</p>	

<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.17</b>
<p>א. סטיה מהוראות התכנית בעניין קווי הבניין והמרחקים בין הבניינים תהיה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. סטיה מהוראות התכנית בדבר היקף שטחי מסחר ותעסוקה ומיקומם תהיה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. סטיה מהוראות התכנית בעניין מפלסי הכניסות למבני המגורים תהיה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. סטיה מהוראות התכנית בדבר השלמת פיתוח מגרשי הספורט תהיה סטיה ניכרת.</p>	

<b>גמישות לתכנית</b>	<b>6.18</b>
<p>גמישות שלבי ביצוע:</p> <p>סדר שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 ובנספח הבינוי אינו מחייב. ניתן להוציא היתרי בניה לשלב, ולממשו, בכל סדר כרונולוגי שהוא כל עוד נשמרת ומתקיימת ההתניה לאותו השלב. תנאי להגשת היתר הבניה הראשון מתוקף תכנית זו הוא אישור תכנית עיצוב ופיתוח ותכנית תנועה מפורטת לכל המתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.19</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם מעל 917.2 מטר מעל פני הים יהיה אישור מעהב"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ד. הודעת הקמה - שבועיים לפני הקמת התכנית נדרשת שליחת הודעת הקמה למעהב"ט (בדוא"ל air2@idf.gov.il). יש לוודא קבלת ההודעה במדור.</p> <p>ה. סימון המבנים רבי הקומות בסימון לילה הינו חובה. בשיא הגובה יותקנו תאורות L810 בכל פינות המבנה, בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L864 בפינות מנוגדות, בהתאם לתקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה ת"י 5139.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.20</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית 520 יח"ד בכלל הפרויקט	הסדרת אזורי הורד וסע של מוסדות החינוך
2	בניית 720 יח"ד בכלל הפרויקט	בניית מעגל תנועה בצומת הרחובות הנגבי, ורדינון, המור ובן אליעזר (צומת 2)
3	בניית מלוא 1,324 יח"ד מתוקף תכנית זו	בניית מעגל תנועה חד נתיבי צומת הרחובות ורדינון, לבונה ובן אליעזר (צומת 1), ובצומת הרחובות ורדינון, נטף ובן אליעזר (צומת 3)
4	בניית 192 יח"ד בתאי שטח 2000, 1000	תנאי לאיכלוס השלמת פיתוח תא שטח 409
5	בניית 376 יח"ד בתאי שטח 2001, 1001, 703	תנאי לאיכלוס השלמת פיתוח תאי שטח 404, 408, והקמת 1 גן ילדים, 3 מעונות יום, 1 בית כנסת ושטחי ציבור מבונים לחברה וקהילה בתאי שטח 704, 703, 1001
6	בניית 444 יח"ד בתאי שטח 2002, 1004, 1002, 2003	תנאי לאיכלוס השלמת פיתוח תא שטח 407, והקמת שטחי ציבור מבונים לחברה וקהילה בתאי שטח 702, 701
7	בניית מבנה מסחרי בתא שטח 700	תנאי לאיכלוס השלמת פיתוח תאי שטח 403, 405, הקמת 3 מגרשי ספורט בתא שטח 406, והקמת שטחי ציבור מבונים לחברה וקהילה בתא שטח 700
8	בניית 310 יח"ד בתאי שטח 3005, 3004	תנאי לאיכלוס השלמת פיתוח תא שטח 401, 402 והקמת 2 גני ילדים, 3 מעונות יום, ו-2 בתי כנסת בתאי שטח 3005, 3004

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.