

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/10/2020

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

27/12/2021

תכנית מס' 101-0635938

תאר"ך

יו"ר הוועדה המחוזית

שכונת מגורים - גבעת משואה צפון

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לחטיבת קרקע בשטח של כ-85 דונם בשוליה הצפוניים של שכונת גבעת משואה ומתאפיינת בטופוגרפיה בעלת שיפועים תלולים. תכנית 5322 המאושרת ייעדה את רוב השטח ליישטח ציבורי פתוח מיוחד- יער", כשבחלקו הצפון-מערבי של התכנית בתחום הדרך המאושרת קיים כיום חניון אוטובוסים. נוסף על כך, התכנית כוללת שטח של כ-1.6 ד' במורדות הדרומיים של שכונת משואה.

עיבוי שכונת גבעת משואה בבניה חדשה ואיכותית יביא לשדרוג החזות הפיסית של השכונה ולשימוש יעיל ואופטימלי בתשתית העירונית הקיימת.

התכנית מאפשרת הקמת מתחם חדש, בנוי על הדופן הצפונית של שכונת גבעת משואה. במרכז שטח התכנית יועד שטח נרחב כשטח ציבורי פתוח ושטח למבנה ציבורי. במתחם מתוכננת דרך פנימית המשרתת את כל מבני המגורים ומבניי הציבור הבנויים לאורכה. כמו כן, מציעה התכנית בניית דופן מגורים לצידו הדרומי של רחוב קוליץ, כמו גם לכיוון הרחוב הפנימי (דרך מס' 1). בפינה הצפונית מזרחית מתוכנן בנין מגורים גבוה בן 30 קומות.

התכנון נעשה בתשומת לב רבה להשתלבות השכונה בטופוגרפיה הקיימת תוך שמירה על פתיחותו של הוואדי בלב הפרויקט.

שטח למסוף אוטובוסים קבוע יוקצה במורדות הדרומיים של שכונת משואה באמצעות תכנית מפורטת נוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת מגורים - גבעת משואה צפון

שם התכנית ומספר התכנית

101-0635938

מספר התכנית

86.945 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216267 קואורדינאטה X

628613 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרך חיים קוליץ, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת משואה, ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31402	לא מוסדר	חלק	9	11, 13-14, 16-17, 19, 22
30423	מוסדר	חלק	17, 19-20, 62, 72-73	65, 71
30427	מוסדר	חלק	26, 64	
31401	מוסדר	חלק	28	27

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 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/08/2000	4513	4912	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5322 בתחומה	החלפה	5322
31/07/2008	4177	5836	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5350 בתחומה.	החלפה	5350
17/10/1991	213	3932	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2935 בתחומה.	החלפה	2935 / ב
14/05/2000		4879	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 5 / 67 / 1 בתחומה.	החלפה	5 / 67 / 1
21/10/2020	504	9160	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101-0292870 בתחומה.	החלפה	101-0292870
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנדי אפשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנדי אפשטיין		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	19: 10 07/12/2021	משה פלוס	11/12/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - נספח בינוי - תכניות - ממחייב לעניין מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה המבנים (מפלסי גג עליון וגג תחתון) ומפלסי החצר התחתונה, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	12: 13 13/12/2021	רנדי אפשטיין	09/01/2020			מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2.1 - נספח בינוי - חתכים - מחייב לעניין מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה המבנים (מפלסי גג עליון וגג תחתון) ומפלסי החצר התחתונה, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	19: 11 07/12/2021	רנדי אפשטיין	09/01/2020			מחייב חלקית	אדריכלות

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
אדריכלות	מחייב חלקית			09/01/2020	רנדי אפשטיין	19: 11 07/12/2021	נספח מס' 2.2 - נספח בינוי - חתכים - מחייב לעניין מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה המבנים (מפלסי גג עליון וגג תחתון) ומפלסי החצר התחתונה, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.	לא
אדריכלות	מנחה		1	29/12/2019	רנדי אפשטיין	19: 13 07/12/2021	נספח מס' 2.3 - הדמיות	לא
הוראות פיתוח	מנחה			08/12/2021	שלמי זאבי	12: 03 08/12/2021	נספח מס' 3 - נספח נופי	לא
דרכים וחניות	מנחה			09/01/2020	אברי מונטה	19: 14 07/12/2021	נספח מס' 4 - נספח דרכים וחניה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		11/12/2019	אלעזר במברגר	19: 14 07/12/2021	נספח מס' 5 - נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		11/12/2019	אלעזר במברגר	19: 15 07/12/2021	נספח מס' 6 - נספח מים וביוב	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה			09/01/2020	זיאן-מרק דופור-דרור	10: 01 09/01/2020	נספח מס' 7- נספח עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה			08/12/2021	איל אשבל	12: 04 08/12/2021	נספח מס' 8 - בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1		11/12/2019	זיאן-מרק דופור-דרור	14: 51 11/12/2019	נספח מס' 9 - דו"ח אקולוגי	לא
איכות הסביבה	מנחה			11/12/2019	רון לשם	19: 15 07/12/2021	נספח מס' 10 - חוות דעת סביבתית	לא
מבנים ומוסדות ציבור	רקע			11/12/2019	רנדי אפשטיין	09: 00 12/12/2019	נספח מס' 11 - בדיקת התכנות למבנה ציבור	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	jerusalemtic hnun@land. gov.il

1.8.2 יזם

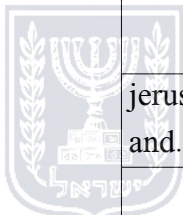
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	jerusalemtechnun@l and.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318870	02-5318878	jerusalemtechnun@l and.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297777	02-6297777	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 46



מנהל תכנון ומבנה
מונה הדפסה 46

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנדי אפשטיין	19756	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים) (1991 בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'	27	02-6254603	02-6235747	admin@kke.c o.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס, מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אברי מונטה	02616	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	avri@rameng .net
תואר שלישי - אקולוג	אקולוג	ז'אן-מרק דופור-דרור			ירושלים	שחר	1	02-6523963	02-6523963	jmdd@netvis ion.net.il
מהנדס חקלאות	יועץ	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	elazar@hydr omodul.co.il
	יועץ תחבורה	איל אשבל		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		Eyal.Ashbel @pgl.co.il
	יועץ נופי	שלמי זאבי	35994	מנעד (תכנון נוף בע"מ)	מזור	המייסדים	13	03-9733640	03-9773090	shlomi@min add.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(1)	34	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3694.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מפלס החצר התחתונה	המפלס המוגדר בנספחי הבינוי (נספחים 1, 2.1-2.2) עבור מפלס המגורים התחתון ביותר.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים חדש בדופן הצפונית של שכונת גבעת משואה, בהיקף של כ-667 יח"ד, כולל מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ושטחים פתוחים. כמו כן, שטח למסוף אוטובוסים קבוע יוקצה במורדות הדרומיים של שכונת משואה באמצעות תכנית מפורטת נוספת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בפריסת ייעודי הקרקע:

- שינוי יעוד מאזור שטח ציבורי פתוח מיוחד-יער, שטח ציבורי פתוח-יער, שטח ציבורי פתוח, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מאושרת, שטח לבנייני ציבור, ומתקן הנדסי;
- למגורים ג', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, דרך מוצעת, דרך מאושרת, חניון, מתקן הנדסי ורצועת תשתיות.
- קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי למגורים בהיקף של כ-667 יח"ד.
- קביעת שטחי בנייה מירביים למגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה וחניונים.
- קביעת הוראות עבור מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח מס' 201, 203, 105, 401 ו-402.
- קביעת חזית מסחרית בקומת הקרקע של תאי שטח מס' 101, 102, 103 ו-106 ושטחי בניה מירביים למסחר.
- קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והגשר העובר מעל רחוב קוליץ, לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.
- קביעת הוראות בדבר התוויית דרכים ומערכת תנועה.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הוראות למסוף אוטובוסים זמני וקבוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	102 - 104, 106
מתקנים הנדסיים	601
מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
שטח ציבורי פתוח	200 - 204, 208, 210, 211
ככר עירונית	501
דרך מאושרת	303 - 306, 311
דרך מוצעת	301, 302, 307
דרך ו/או טיפול נופי	308 - 310, 312
חניון	313
רצועת תשתיות	205, 206
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	105
מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו	שטח ציבורי פתוח	203
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	105
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך ו/או טיפול נופי	309, 312
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מוצעת	301, 302
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	201, 204
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך ו/או טיפול נופי	309
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	311
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	302
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	102, 106
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	105
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	רצועת תשתיות	206
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	309
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	303, 311
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	301, 302
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	102 - 104, 106
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	105
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	רצועת תשתיות	205, 206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	204, 203, 201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	303
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	101
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	205
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202, 200
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	312, 309
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	311
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	302
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה	ככר עירונית	501
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	204
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך ו/או טיפול נופי	310
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	106, 103
זיקת הנאה למעבר ברכב	רצועת תשתיות	206
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	208
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך ו/או טיפול נופי	309
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	303
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	105
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	רצועת תשתיות	206
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	203, 200
חורשה לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	310, 309
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	306
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	301
חורשה לעקירה	מגורים ג'	104
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	201
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	401
חזית מסחרית	מגורים ג'	106, 103, 102
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	101
חניה	דרך מאושרת	305, 303
חניה	ככר עירונית	501
חניה	מסחר ותעסוקה	101
חניה	רצועת תשתיות	206
חניה	שטח ציבורי פתוח	200
טיילת	חניון	313
טיילת	שטח ציבורי פתוח	211
מבנה להריסה	דרך מאושרת	303
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	202



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

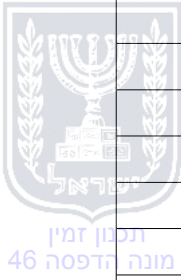
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.74	1,509	דרך ו/או טיפול נופי
6.78	5,897	דרך מאושרת
0.09	81	מתקן הנדסי
2.25	1,957	שטח לבנייני ציבור
83.54	72,658	שטח פתוח ציבורי מיוחד
5.61	4,875	שטח ציבורי פתוח
100	86,977	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.90	6,868.83	דרך ו/או טיפול נופי
5.10	4,438.33	דרך מאושרת
17.57	15,279.1	דרך מוצעת
1.32	1,146.17	חניון
2.99	2,597.12	ככר עירונית
11.92	10,361.27	מבנים ומוסדות ציבור
23.13	20,111.13	מגורים ג'
7.09	6,160.16	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1.73	1,505.56	מסחר ותעסוקה
0.11	97.65	מתקנים הנדסיים
5.07	4,408.88	רצועת תשתיות
16.07	13,971.19	שטח ציבורי פתוח
100	86,945.39	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל-18 מבנים המסומנים באותיות B-S בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>1. בתא שטח 106 (בניינים P ו-Q בלבד), ניתן יהיה לשקול צמצום של קו הבינוי הקדמי הפונה לכיוון דרך מס' 1 המסומנת בתשריט, וקו בניין אחורי, עד לקו בניין אפס, בכפוף להליך פרסום ושמיעת התנגדויות ובכפוף להפעלת שיקול דעת בוועדה המקומית, בדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי יהיה על פי הקבוע בטבלה 5 ועל פי המסומן בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2.2-2.1.</p> <p>3. הכניסה למבואות מבני המגורים תהיה מהרחוב הפנימי המוצע בתכנית בלבד (דרך מס' 1).</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. מתחת למפלס זה תותר בניית יחידות מגורים וחניון תת-קרקעי.</p> <p>5. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה-0.00, ובמפלסי הגגות (גג עליון וגג תחתון) של עד 1.0 מ', ובמפלס החצר התחתונה בגמישות של עד 2 מ'.</p> <p>6. תמהיל יחידות הדיור יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מירבי של עד 80 מ"ר (כולל ממי"ד).</p> <p>7. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכד'.</p> <p>8. לכל דירה תותר בניית מחסן בגודל של עד 8 מ"ר בקומת הכניסה או המרתפים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יבנה מסד בנייה מרקמית בחלק התחתון של כל בנין. מפלס גג הבניה המרקמית יהיה מפלס הגג התחתון המצוין בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2.2-2.1.</p> <p>בתאי שטח 102 ו-104 מעל הבניה המרקמית תבנה בניה גבוהה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מהחזית הקדמית של רחוב קוליץ.</p> <p>מפלס גג הבניה הגבוהה יהיה מפלס הגג העליון המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. בתא שטח 106 בבניינים N ו-O מעל הבניה המרקמית תבנה בניה גבוהה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ', ובבניינים P ו-Q תתוכנן נסיגה ככל הניתן.</p> <p>3. גגות הבנייה המרקמית יהיו שימושיים כמרפסות לדירות הצמודות.</p> <p>4. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-8 מטר.</p> <p>5. בתאי שטח 103 ו-106 ינטעו עצים להסתרת קירות התמך הקיימים של השכונה ושל רצועת התשתיות.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. תבנה חזית מסחרית בבניינים:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



4.1	מגורים ג'
	<p>G- במפלס שצ"פ 201</p> <p>N- בקומת הקרקע, בזיקה למפלסי הרחוב</p> <p>R- בקומת הקרקע, בהתאמה למפלסי הכיכר העירונית בתא שטח 501</p> <p>2. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>3. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>4. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.</p> <p>5. יותר להנמיך מפלס חזית מסחרית בהתאם למפלס המדרכה או השצ"פ הסמוכים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב בתאי שטח 103 ו-106 ישמש כפטיש עבור רכב השירות העובר בתחום רצועת התשתיות הסמוכה.</p> <p>המעבר יהיה בלתי מוגבל בזמן ובשימוש לטובת תחזוקת התשתיות.</p> <p>מתחת לזיקת הנאה תותר בנייה.</p> <p>2. מידות וצורת זיקת הנאה יתואמו עם מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה על מנת להבטיח את מטרת זיקת הנאה למעבר רכב שירות ואחזקה.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים</p> <p>2. גני ילדים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל-18 מבנים המסומנים באותיות B-S בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>1. מס' הקומות המירבי יהיה על פי הקבוע בטבלה 5 ועל פי המסומן בנספח הבינוי מס' 1 ו-2.2-2.1.</p> <p>2. הכניסה למבואות מבני המגורים תהיה מהרחוב הפנימי המוצע בתכנית בלבד (דרך מס' 1).</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. מתחת למפלס זה תותר בניית יחידות מגורים וחניון תת-קרקעי.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה-0.00, ובמפלסי הגגות (גג עליון וגג תחתון) של עד 1.0 מ', ובמפלס החצר התחתונה בגמישות של עד 2 מ'.</p> <p>5. תמהיל יחידות הדיור יכלול לפחות 20% יחיד בשטח מירבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).</p> <p>6. יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכד'.</p> <p>7. לכל דירה תותר בניית מחסן בגודל של עד 8 מ"ר בקומת הכניסה או המרתפים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. יבנה מסד בנייה מרקמית בחלק התחתון של כל בנין. מפלס גג הבניה המרקמית יהיה מפלס</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>הגג התחתון המצוין בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2.2-2.1.</p> <p>מעל הבניה המרקמית תבנה בניה גבוהה בנסיגה שלא תפחת מ-2 מ' מהחזית הקדמית של רחוב קוליץ ודרך מס' 2.</p> <p>מפלס גג הבניה הגבוהה יהיה מפלס הגג העליון המצוין בנספח הבינוי.</p> <p>2. המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-8 מטר.</p> <p>3. גגות הבנייה המרקמית יהיו שימושיים כמרפסות לדירות הצמודות.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו</p> <p>1. בשטח המסומן בנספח הבינוי מס' 1 בקו ורוד מקווקו המצוי בקומת ה-0.00 של בניינים L ו-M והיקפו 390 מ"ר שטח מבונה ו-525 מ"ר שטח חצרות, יותר שימוש לגני ילדים בלבד.</p> <p>יבנו 3 כיתות גני ילדים בהתאם למסומן בנספח הבינוי של התכנית.</p> <p>2. גני הילדים לא יפנו לדרך מס' 2.</p> <p>הכניסות לגני הילדים יופרדו מהכניסה למגורים.</p> <p>שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 6.21 להלן.</p> <p>הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה ישמש כמעבר ציבורי בלתי מוגבל בזמן ובשימוש לטובת כלל הציבור, לצורך גישה למבנה המדרגות והמעלית (מתקן הנדסי 2).</p> <p>2. רוחב המעבר והמדרגות בזיקת הנאה לא יפחתו מ-6 מ'.</p>
4.3 מסחר ותעסוקה	
4.3.1 שימושים	
	<p>1. תעסוקה כגון משרדים, סטודיו, קליניקות וכיוב'</p> <p>2. מסחר</p>
4.3.2 הוראות	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כללי: הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל-18 מבנים המסומנים באותיות B-S בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>1. מס' הקומות המירבי יהיה על פי הקבוע בטבלה 5 ועל פי המסומן בנספחי הבינוי מס' 1 ו-2.2-2.1.</p> <p>2. המבנה המוצע ימשיך את דופן הבניה המרקמית הפונה לרח' קוליץ, ויכלול חזית מסחרית לכוון השצ"פ בתא שטח מס' 200.</p> <p>3. הכניסה למבואות מבנה המשרדים תהיה מהרחוב הפנימי המוצע בתכנית (דרך מס' 1) או מהשצ"פ הסמוך בתא שטח 200.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי. מתחת למפלס זה תותר בניית קומות תעסוקה וחניון תת-קרקעי.</p>

4.3	מסחר ותעסוקה
	<p>5. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00, ובמפלסי הגגות של עד 1.0 מ', ובמפלס החצר התחתונה בגמישות של עד 2 מ'.</p>
ב	<p>חניה מקומות החניה של תא שטח 101 ימצאו בקומות תת הקרקע של המגרש ככל הניתן. השלמת מס' מקומות החניה ע"פ התקן ורמפת הירידה לחניון התת קרקעי יהיו בתא שטח 200 המיועד לשטח ציבורי פתוח במפלס העליון.</p>
ג	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי 1. השטח המסומן בתשריט כשטח שבו תירשם זיקת הנאה ישמש ככיכר ציבורית במפלס הרחוב ויתוכנן ברצף אחד עם השצ"פ הסמוך. 2. רוחבה של זיקת ההנאה לא יפחת מ-4 מ'.</p>
ד	<p>מסחר סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1. בקומת הקרקע של בניין B הפונה אל השצ"פ בתא שטח 200 תבנה חזית מסחרית. 2. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו. 3. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט. 4. בחזית המסחרית יותר לשלב את הכניסות למבואות התעסוקה.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. רשימת שימושים עיקריים לפי מגרשים : 401 - ביי"ס, מעונות, גני ילדים, מרכז תרבות וקהילה, מועדון נוער, מרפאה וחזית מסחרית 402 - בית כנסת, מעונות יום וגני ילדים ניתן יהיה לשנות שימוש ציבורי בכפוף לפרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון ובניה 2. מעברי הולכי רגל 3. מעבר תשתיות 4. מתקן הנדסי</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי 1. הועדה המקומית רשאית לשלב שימושים ציבוריים שונים או לשנות שימוש ציבורי אחד לאחר בהתאם לצרכי השכונה לאחר מימוש כל השימושים המפורטים לעיל. 2. לתא שטח מס' 401 תהיה גישה רגלית נגישה לכל השימושים, מהכביש העליון של השכונה הקיימת (רח' דולצ'ין) ומהכביש התחתון של השכונה המוצעת (דרך מס' 1). 3. בית הספר יתוכנן ככל הניתן כמבנה קהילתי, הפתוח לשימוש הציבור בשעות שלאחר לימודים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי 1. יושם דגש על שילוב מבני הציבור בטופוגרפיה הקיימת ובנייתם תוך ניצול תנאי טופוגרפיה כגון</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ע"י שימוש בגגות המבנים לאזורי פעילות חוף וכהמשך לשטחים הפתוחים במגרש ובשצ"פ הסמוך לו.</p> <p>2. שטחי החוף של מבני הציבור בתא 401 יפותחו בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. חצרות בית הספר יתוכננו תוך ניצול תנאי הטופוגרפיה המקומית ובזיקה לנגישות מירבית לרחובות הסמוכים.</p> <p>2. קירות הפיתוח יבנו עד גובה 5 מ' בתחום המגרש, ובחזית לרחוב 3 מ' עד 4 מ'. יותר דירוג של קירות הפיתוח וגבוה מירבי של כל דירוג יהיה עד 4 מ' בחזית לרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהגבהים המרביים באופן נקודתי בלבד, בכפוף לצורך שיוכת, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>הקירות בחיפוי אבן טבעית בעיבוד חאמי, בפוגות ללא כיחול ופתחי ניקוז נסתרים מפני האבן.</p> <p>3. מבני עזר, חדרי אשפה פילרים וכ"י ישולבו בקירות הפיתוח.</p> <p>3. בתא שטח 401 ינטעו עצים להסתרת קירות התמך הקיימים של השכונה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>1. בתחום תא שטח 401 קיים מתקן הנדסי של בזק (מתקן הנדסי 10). תכנון מבנה הציבור יתחשב במבנה ההנדסי הקיים או לחלופין המתקן ההנדסי יועתק למקום חלופי בתת הקרקע, והכל בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעריית ירושלים ובזק.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים מס' 6 (בתא שטח 402) ומס' 7 (בתא שטח 401) מיועדים למערכת מכנית לתנועת הולכי רגל. בשלב היתר הבנייה יבחן הצורך בהקמתם וכן מיקומם ומידותיהם.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה של תא שטח 401 ימצאו בחניון הציבורי התת-קרקעי בתחום תא שטח מס' 501.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בתא שטח 401 תותר בניית חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה אל הכיכר הציבורית.</p> <p>2. יותר מסחר קמעונאי המשתלב באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.</p> <p>3. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p> <p>4. בחזית המסחרית ישולבו הכניסות למבנה הציבור.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי ישמש:</p> <p>בתא שטח 401 - לקישור רגלי מכוון השכונה (מרחוב אריה דולצ'ין), דרך השטח למבנה ציבור, אל הכיכר הציבורית והשצ"פ המרכזי המוצעים בתכנית.</p> <p>בתא שטח 402 - לקישור רגלי מכוון השכונה (מרחוב אל סלודור), דרך השטח למבנה ציבור, אל רצועת התשתיות המשמשת כטיילת הולכי רגל.</p> <p>2. רוחב המעבר והמדרגות בזיקות ההנאה בתאי שטח 401 ו-402 לא יפחתו מ-3 מ'.</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ז	<p>זיקת הנאה במידה ולא תבנה חזית מסחרית בקו בניין 0 בתא 401, זיקת ההנאה בין החזית המסחרית לכיכר העירונית תתוכנן ברצף אחד עם מפלס הכיכר.</p>
4.5	ככר עירונית
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. מעבר להולכי רגל ו/או לאופניים. מרחבי שהיה ומנוחה לרווחת הולכי הרגל 2. גינון ונטיעות, ריהוט גן, כגון: מצללות, ספסלים, פחי אשפה, ברזיות, מתקני משחק, אלמנטי מים, עבודות אמנות, לוחות מודעות, מחסומים לרכב, עמודי תאורה, מתקני חניה לאופניים וכדו' 3. חניון ציבורי תת-קרקעי 4. מעבר תשתיות</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי 1. הכיכר העירונית תפותח כחלק וברצף אחד עם המערך הציבורי, מערך הולכי הרגל והרחובות הסמוכים ותתוכנן באופן נגיש. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ב	<p>חניה סימון מהתשריט: חניה החניון ישמש כחניון ציבורי לטובת כלל השימושים בתא שטח 401 והשצ"פ הסמוך. כמו כן, יוקצו בחניון מס' מקומות חניה חלופיים לחניות שבוטלו בגוש 30423 חלקה 20.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט 2. מבנה מעלית ומדרגות בתא שטח מס' 204 3. בית כנסת בתא שטח 203 4. מועדון נוער בתא שטח 201 5. חניון תת קרקעי בתא שטח 200 לטובת השלמת חניה למסחר ותעסוקה בתא השטח הסמוך (תא שטח 101) 6. מסוף זמני לאוטובוסים ומבנה נהגים בתא שטח 200 7. מבנה שירות למשתמשי הפארק (כדוגמת שירותים ציבוריים) 8. אנטנה סלולרית 9. מתקני מיחזור ומשטחים לאיסוף גזם וגרוטאות 10. מעבר תשתיות 11. מתקנים הנדסיים 12. מערכות מכניות לתנועת הולכי רגל</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>

4.6

שטח ציבורי פתוח

א

הוראות פיתוח

1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.
2. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל בהתאם ואישור מח' שיפור פני העיר ירושלים.

3. תא שטח 200 :

- מפלסי השצ"פ יהיו תואמים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה ומפלס החזית המסחרית המתוכננת בבניין B בתא שטח 101.

4. תא שטח 201 :

- מפלסי השצ"פ יתחברו למפלס הקירוי המוצע על קוליץ (תחום הנחיות מיוחדות) אשר ישמש כשטח פארק. כמו כן, תכנון השצ"פ ישתלב עם פיתוח קירות התמך לאורך דרך קוליץ (תא שטח 309).
בתא השטח ישולבו מערכות מכניות לתנועת הולכי רגל, אשר ישפרו את אפשרויות תנועת הולכי הרגל בשצ"פ המרכזי המחבר בין השכונות.

5. תא שטח 203 :

- מפלסי השצ"פ יהיו תואמים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה והכניסות ללובאיי המגורים הסמוכים (בניינים מס' J, K, L, M).
תינתן זכות מעבר לרכב חירום בשצ"פ.

6. תא שטח 208 :

- יתוכננו מדרגות ציבוריות המקשרות בין מפלס רצועת התשתיות המוצעת בתא שטח 206 לבין מפלסי דרך הביוב המתכוננת במסגרת שכונת מורדות משואה דרום, בכך תתאפשר טיילת המשכית לאורך מפלס אמצע הגובה, בין השכונה הקיימת לשכונות החדשות.

7. תא שטח 210 :

- מפלסי השצ"פ יהיו תואמים ככל הניתן למפלס המדרכה הסמוכה ויתחברו לקירוי המוצע על קוליץ (תחום הנחיות מיוחדות).
הגובה המירבי של קירות או גדרות בין תחום השצ"פ לחצרות מגרשי המגורים הסמוכים לא יעלה על 5 מ'.

8. תא שטח 211 :

- תתוכן טיילת המחברת בין דרך הביוב של שכונת גבעת משואה לבין הכביש הראשי של שכונת מורדות משואה דרום (ככל והתכנית לשכונה הדרומית תאושר).
הטיילת תתוכנן כחלק מגג מסוף האוטובוסים המוצע בתא שטח 313 בסימון מתארי בלבד ונדרשת הכנת תכנית מפורטת נוספת עבורו.

9. מתקנים הנדסיים מס' 3-4 :

- יתכננו מבני מעלית ומדרגות לחיבור בין מפלס הקירוי לרחוב קוליץ ולתחנות התחב"צ. מיקומם הסופי יקבע בהיתר בנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

10. נגישות :



4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית יכללו רצועת הליכה נגישה ופנויה למעבר, ברוחב של 1.30 מ' נטו.</p> <p>ב. התכנון בשטח הציבורי הפתוח יכלול דרכי גישה וחניה מותאמים לאנשים עם מוגבלות, באופן שיאפשר לאנשים עם מוגבלות שימוש והנאה, בשילוב ויחד עם התכנון המוצע לכלל הציבור.</p> <p>ג. החניה המותאמת תהיה בסמוך אל הכניסה אל השטח הציבורי הפתוח או בשטחו, בשיפוע מתון.</p> <p>ד. יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים למבני ציבור מדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו, על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה.</p> <p>ה. מקומות המשמשים לחציית כביש, מתומררים או לא מתומררים יתוכננו בהתאם לת"י 1918 חלק 2.</p> <p>11. יבוצעו 2 משטחי בטון 4X5 מ' בשצ"פים עבור איסוף גזם וגרוטאות.</p> <p>12. יותר לבנות מבנה שירות למשתמשי הפארק ואחזקתו בשצ"פים. מבנה השירות יוגבל לקומה אחת וימוקם ויתוכנן ככל הניתן באופן מוסתר בשצ"פ ובשולי השטח.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו</p> <p>1. בתא שטח 203 יתוכנן בית כנסת בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט.</p> <p>2. גג בית הכנסת יתוכנן כגג ירוק המתחבר למפלסי השצ"פ.</p> <p>3. לפחות 50% משטח גג בית הכנסת יובטח כשטח לגינון ונטיעות, ויכלול בית גידול בעומק של 1.5 מטר נטו לא כולל שכבות איטום וניקוז למינהן בכל שטחי הגינון, והכל בתיאום עם איכות סביבה לעת מתן ההיתר בשצ"פ, על מנת להבטיח את השתלבות המבנה בשצ"פ ואי פגיעה בתפקודו כשטח פתוח לטובת כלל הציבור.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו</p> <p>1. תותר בניית מועדון נוער בתא שטח 201. המיקום הסופי ייקבע לעת מתן היתר בניה בתא שטח מס' 401 או בתא שטח 201 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט ובלבד שיוצע בקפל קרקע בהתאם לטופוגרפיה והשתלבות המבנה בשצ"פ, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. מס הקומות של מועדון הנוער יוגבל לקומה אחת.</p> <p>3. גג מועדון הנוער יתוכנן כגג ירוק המתחבר למפלסי השצ"פ.</p> <p>4. לפחות 50% משטח גג מועדון הנוער יובטח כשטח לגינון ונטיעות, ויכלול בית גידול בעומק של 1.5 מטר נטו לא כולל שכבות איטום וניקוז למינהן בכל שטחי הגינון, והכל בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה לעת מתן ההיתר בשצ"פ, על מנת להבטיח את השתלבות המבנה בשצ"פ ואי פגיעה בתפקודו כשטח פתוח לטובת כלל הציבור.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>1. מתקן הנדסי מס' 1 - תא שטח מס' 204 מבנה מעלית ומדרגות : יתוכנן מבנה מעלית ומדרגות המחבר בין מפלס הכיכר הציבורית (תא שטח מס' 501) לבין מפלס הכניסה העליונה למבנה הציבור בתא 401 ולרחוב אריה דולצ'ין בשכונה הקיימת.</p> <p>2. מתקן הנדסי מס' 8 תא שטח מס' 201 : תתוכנן מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל (מעלית או דרגנועים) לשיפור הנגישות בשצ"פ. מיקומה הסופי יקבע בהיתר בנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. ביצוע ותחזוקת המתקנים ההנדסיים לעיל יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p>
ה	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. בתא שטח 200 תותר בניית מסוף אוטובוסים זמני ומבנה נהגים עד לבניית המסוף הקבוע בתא שטח 313.</p> <p>2. לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה לבחון הסטה של מסוף האוטובוסים הזמני מתא שטח 200 לתא שטח 202 בכפוף להשלמת בדיקה תחבורתית ואישור אגף תושביה בעיריית ירושלים לרבות לעניין משולשי הראות הנדרשים ביציאה מהמסוף, ובכפוף לפרסום בהליך הדומה להליך לפי סעיף 149, לרבות לבתי המגורים הסמוכים לתא שטח 202.</p> <p>3. ביצוע המסוף הזמני (בתא שטח 200 או בתא שטח 202) יעשה בד בבד עם פיתוח השצ"פ המוצע בתא השטח הסמוך (תא שטח 200 או בתא שטח 202 בהתאמה).</p>
ו	<p>חניה</p> <p>סימון מהתשריט : חניה</p> <p>1. בתא שטח 200 יתוכנן בתת הקרקע חניון לטובת השלמת החניון לשימושי המסחר והתעסוקה בתא השטח הסמוך, תא שטח מס' 101.</p> <p>2. החניון יתוכנן ברצף אחד עם החניון התת קרקעי בתא שטח 101 ויוסתר ע"י קירות התמך והצמחיה המתוכננים לאורך דרך קוליץ.</p> <p>3. לפחות 50% משטח הגג החניון יובטח כשטח לגינון ונטיעות, ויכלול בית גידול בעומק של 1.5 מטר נטו לא כולל שכבות איטום וניקוז למינהן בכל שטחי הגינון, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p> <p>4. הוראות הרישום של השטח הציבורי הפתוח וקומות החניון יקבעו בתכנית מפורטת כאמור בסעיף 6.21, סעיף קטן א להלן.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. בתא שטח מס' 302 שטח פארק (קירוי מעל דרך קוליץ)</p> <p>3. מעבר תשתיות</p> <p>4. שביל אופניים</p> <p>5. מתקנים הנדסיים</p>
4.7.2	הוראות
א	זרכים



4.7	דרך מוצעת
	<p>1. דרך מס' 1 תתוכנן כדרך שתתחבר לרחוב אריה דולצ'ין בשכונת גבעת משואה ולדרך מס' 2 הממשיכה דרומה.</p> <p>2. יש לכלול נטיעה של עצים במדרכות סביב המתחם בהתאם לנוהל עירוני.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יתוכן קירווי חלקי מעל דרך קוליץ אשר יחבר בין השצ"פים בתאי שטח 201 ו-210 ליצירת רציפות הולכי רגל בין השכונות גבעת משואה ועיר גנים.</p> <p>2. הקירווי יפותח יחד עם השצ"פים הסמוכים כשטח של פארק, ובכלל זה פיתוח גנני, מעברי הולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>3. מפלס הקירווי יתחבר למפלסי השצ"פים והרחובות הסמוכים באופן המשכי ורציף ככל הניתן.</p> <p>4. רוחב הקירווי לא יפחת מ-30 מטר.</p> <p>5. לפחות 50% משטח הקירווי יובטח כשטח לגינון ונטיעות, ויכלול בית גידול בעומק של 1.5 מטר נטו לא כולל שכבות איטום וניקוז למינהן בכל שטחי הגינון, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים מס' 3-4 :</p> <p>יתכוננו מבני מעלית ומדרגות לחיבור בין מפלס הקירווי לרחוב קוליץ ולתחנות התחבורה הציבורית.</p> <p>מיקומו הסופי יקבע בהיתר בנייה בתחום זכות הדרך או בתחום השצ"פ הסמוך בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ביצוע ותחזוקת מבנה המדרגות והמעלית יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p> <p>7. פיתוח הקירווי יוגדר כמחייב לפי שלביות הביצוע המוגדרת בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>הוראות בינוי סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>מתקן הנדסי מס' 5 :</p> <p>1. בתא שטח מס' 301 תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות ציבוריות לחיבור בין מפלס הרחוב השכונתי (דרך מס' 1) למפלס הטיילת בתחום רצועת התשתיות בתא שטח מס' 206 לשיפור נגישות הולכי רגל בין השכונה החדשה למבנה הציבור בשכונה הקיימת.</p> <p>2. מיקומו הסופי ייקבע בהיתר בנייה ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. ביצוע ותחזוקת מבנה המדרגות והמעלית יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. בתא שטח מס' 302 שטח פארק (קירווי מעל דרך קוליץ)</p> <p>3. מעבר תשתיות</p> <p>4. שביל אופניים</p> <p>5. מתקנים הנדסיים</p>

	4.8
	דרוך מאושרת
	4.8.2
	הוראות
	א
<p>1. דרך מס' 1 תתוכנן כדרך שתתחבר לרחוב אריה דולצ'ין בשכונת גבעת משואה ולדרך מס' 2 הממשיכה דרומה.</p> <p>2. יש לכלול נטיעה של עצים במדרכות סביב המתחם בהתאם לנוהל עירוני.</p>	
	ב
	בינוי ו/או פיתוח
	סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות
<p>1. יתוכן קירווי חלקי מעל דרך קוליץ אשר יחבר בין השצ"פים בתאי שטח 201 ו-210 ליצירת רציפות הולכי רגל בין השכונות גבעת משואה ועיר גנים.</p> <p>2. הקירווי יפותח יחד עם השצ"פים הסמוכים כשטח של פארק, ובכלל זה פיתוח גנני, מעברי הולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>3. מפלס הקירווי יתחבר למפלסי השצ"פים והרחובות הסמוכים באופן המשכי ורציף ככל הניתן.</p> <p>4. רוחב הקירווי לא יפחת מ-30 מטר.</p> <p>5. לפחות 50% משטח הקירווי יובטח כשטח לגינון ונטיעות, ויכלול בית גידול בעומק של 1.5 מטר נטו לא כולל שכבות איטום וניקוז למינהן בכל שטחי הגינון, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים מס' 3-4 :</p> <p>יתכוננו מבני מעלית ומדרגות לחיבור בין מפלס הקירווי לרחוב קוליץ ולתחנות התחבורה הציבורית.</p> <p>מיקומם הסופי יקבע בהיתר בנייה בתחום זכות הדרך או בתחום השצ"פ הסמוך בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ביצוע ותחזוקת מבנה המדרגות והמעלית יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p> <p>7. פיתוח הקירווי יוגדר כמחייב לפי שלביות הביצוע המוגדרת בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
	4.9
	דרך ו/או טיפול נופי
	4.9.1
	שימושים
<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>2. בתא שטח מס' 309 ו-312 שטח פארק (קירווי מעל דרך קוליץ)</p> <p>3. מעבר תשתיות</p> <p>4. שביל אופניים</p> <p>5. קירות תמך, שטחים מגוננים ונטועים, שבילי הולכי רגל, רחבות ישיבה ומנוחה לשימוש הציבור, מתקני משחקים ומתקני ספורט, מבני שרות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת</p> <p>6. מתקנים הנדסיים</p> <p>7. מבנה שירות לנפת תברואה</p>	
	4.9.2
	הוראות
	הוראות פיתוח
<p>1. כל טיפול נופי יתוכנן כהמשך רציף לשצ"פ, המדרכה והדרך הסמוכים.</p> <p>2. בקירות התמך לאורך דרך קוליץ וכביש מס' 2 חובת שתילת עצים ומטפסים להסתרת קירות התמך.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

<p>4.9</p>	<p>דרך ו/או טיפול נופי</p> <p>2. תא שטח 309 :</p> <p>בחלק המזרחי של קירות התמך ותאפשר בניית מדרגות ציבוריות לחיבור בין דרך מס' 1 לדרך מס' 2. מיקומם הסופי יקבע בהיתר בנייה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. יש לכלול נטיעה של עצים במדרכות סביב המתחם בהתאם לנוהל עירוני.</p> <p>4. יבוצע מבנה עבור נפת תברואה בשטח של כ-150 מ"ר, משולב בקירות התמך לאורך כביש מס' 2 בתאי שטח 309 או 310. מבנה השירות יהיה ככל הניתן מוסתר ובשולי השטח.</p>
<p>ב</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</p> <p>מתקן הנדסי מס' 2 :</p> <p>1. תותר הקמת מבנה מעלית ומדרגות ציבורי לחיבור בין מפלס השצ"פ בתא שטח 203 למפלס רחוב קוליץ לצורך נגישות הולכי רגל לתחנות התחב"צ ולפארק האסבסטוניס הסמוך.</p> <p>2. תתאפשר גישה ישירה למבנה המעלית מזיקת ההנאה למעבר רגלי המסומנת בתשריט בתא שטח 105 ומרחוב קוליץ, דרך קירות התמך בתא שטח 309.</p> <p>3. מיקומו הסופי יקבע בהיתר בנייה ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. ביצוע ותחזוקת מבנה המדרגות והמעלית יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p>
<p>ג</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יתוכן קירווי חלקי מעל דרך קוליץ אשר יחבר בין השצ"פים בתאי שטח 201 ו-210 ליצירת רציפות הולכי רגל בין השכונות גבעת משואה ועיר גנים.</p> <p>2. הקירווי יפותח יחד עם השצ"פים הסמוכים כשטח של פארק, ובכלל זה פיתוח גנני, מעברי הולכי רגל ורוכבי אופנים.</p> <p>3. מפלס הקירווי יתחבר למפלסי השצ"פים והרחובות הסמוכים באופן המשכי ורציף ככל הניתן.</p> <p>4. רוחב הקירווי לא יפחת מ-30 מטר.</p> <p>5. לפחות 50% משטח הקירווי יובטח כשטח לגינון ונטיעות, ויכלול בית גידול בעומק של 1.5 מטר נטו לא כולל שכבות איטום וניקוז למינהן בכל שטחי הגינון, והכל בתיאום עם אגף שפ"ע לעת מתן ההיתר.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים מס' 3-4 :</p> <p>יתכוננו מבני מעלית ומדרגות לחיבור בין מפלס הקירווי לרחוב קוליץ ולתחנות התחבורה הציבורית.</p> <p>מיקומם הסופי יקבע בהיתר בנייה בתחום זכות הדרך או בתחום השצ"פ הסמוך בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ביצוע ותחזוקת מבנה המדרגות והמעלית יהיה באחריות עיריית ירושלים.</p> <p>7. פיתוח הקירווי יוגדר כמחייב לפי שלביות הביצוע המוגדרת בסעיף 7.1 בהוראות התכנית, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
<p>4.10</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>מתקן הנדסי להפחתת לחץ מים</p>



<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.10</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>מתקן הלחץ יהווה מתקן אזורי וישרת גם את שכונת מורדות גבעת משואה שבדרך.</p> <ol style="list-style-type: none"> מקטין הלחץ ישולב בקירות התמך. גג המתקן יהיה נגיש לצורכי תחזוקה וייבנה כגג ירוק חי בפיתוח אקסטנסיבי מבוקר באופיו, באופן המתאים לצמחיה הקיימת בסביבה (עשבונים), גאופיטים ובמידת האפשר שיחים ובני שיח אופייניים) ללא צורך בהשקיה. עומק אדמת הגן בגג לא יעלה על 50 ס"מ ולא יפחת מ-30 ס"מ, בנוסף למערכת האיטום, הניקוז וההגנות הנדרשות. תכנית הפיתוח והגינון בגג תתואם עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים. המתקן יבנה מבטון עם כניסה דרך פתח בחזית קיר הפיתוח. יש לתאם הפתח בזמן תכנון קיר הפיתוח. בחזית המתקן באורך 13 מ' יהיו: <ol style="list-style-type: none"> 2 חלונות ברוחב מטר אחד אם סורגים סטנדרט הגיחון. דלת כנף אחד סטנדרט הגיחון. שער ברוחב 4 מ' לצורך כניסת המשאית עם ציוד למתקן. אבן שפה מונמכת מול שער הכניסה. תמרור אזהרה לפני שער הכניסה. צינורות אורור יועברו דרך גג המתקן וימוקמו בתוך שטח הגיחון. על המתקן יהיה לוגו של הגיחון. 	<p>א</p>
<p>רצועת תשתיות</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<ol style="list-style-type: none"> תוואי למערכת ביוב ומים ותשתיות תת קרקעיות אחרות טיילת הולכי רגל מעבר רכב שירות וחירום 	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> היעוד יפותח כדרך ביוב וכשביל הולכי רגל. השביל בתא שטח 206 יתחבר לדרך הביוב המתוכננת בשכונת מורדות משואה דרום דרך מבנה המדרגות בתא שטח 208, בכך תתאפשר טיילת היקפית לשכונה במפלס אמצע הגובה (בין השכונה הקיימת לשכונות החדשות). לאורך רצועת התשתיות ינטעו עצים להסתרת קירות התמך הקיימים של השכונה כל עוד תשמר אפשרות המעבר לרכב שירות לאורך רצועת התשתיות. 	<p>א</p>
<p>חניון</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.12.1</p>
<ol style="list-style-type: none"> מסוף אוטובוסים ומבנה נהגים טיילת הולכי רגל דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל מעבר תשתיות 	



חניון	4.12
הוראות	4.12.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתא שטח 313 יתוכן מסוף אוטובוסים בהתאם לאמור בסעיפים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סימון המסוף בתא שטח 313 הינו מתארי בלבד ונדרשת הכנת תכנית מפורטת למסוף. 2. על מנת להפחית את פליטות האוויר והרעש מהמסוף, התכנון המפורט יבטיח מתן מענה לאפשרות שהמסוף יכלול 100% אוטובוסים חשמליים, ולכל הפחות 50% אוטובוסים חשמליים בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ומשרד התחבורה. 3. התכנית המפורטת תלווה בנספח סביבתי, אשר על בסיסו יקבעו היקף מדויק של המסוף, מיקום המתקנים, אופן הכניסות והיציאות, והנחיות סביבתיות מחייבות. 4. התכנית המפורטת למסוף תכלול חדר למנוחת נהגים, לרבות שירותים, בהיקף של 30 מ"ר. 5. גג מסוף האוטובוסים יתוכנן כגג ירוק פתוח למחצה ע"מ לאפשר אוורור טבעי למסוף. בגג המסוף תשולב טיילת הולכי רגל המחברת בין דרך הביוב העילית המשמשת כטיילת אל מפלס הרחוב הראשי של שכונת מורדות משואה דרום, ככל וזאת תאושר. <p>התכנית המפורטת תקבע הוראות לשם הבטחת תחזוקה שוטפת של מערכת הצמחייה שתוקם על הגגות לאורך כל חיי המגרש לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מטל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101				395	3555					3	3						
מסחר ותעסוקה	מסחר	101				50	300						1						
מסחר ותעסוקה	חניון	101																	
מסחר ותעסוקה	>סך הכל<	101	B	1507		445	3855	70	6300			3	3	4	4	0	4		
מגורים ג'	מגורים	102				5262	7154		22961			4	3						
מגורים ג'	מסחר	102							500			1							
מגורים ג'	חניון	102							9470										
מגורים ג'	>סך הכל<	102	C,D,E,F,G	6986		5262	7154	60	32931	139	20	4	3	4	4	4	0	4	4
מגורים ג'	מגורים	103				2160	3920		6560			6							
מגורים ג'	מסחר	103					300		500				1						
מגורים ג'	חניון	103							3010										
מגורים ג'	>סך הכל<	103	R,S	3009		2360	4220	60	10070	40	13		6	4		0			4
מגורים ג'	מגורים	104				4651	6566		19320			5	6						
מגורים ג'	חניון	104							9450										
מגורים ג'	>סך הכל<	104	H,I,J	4916		4651	6566	65	28770	117	24	5	6	4	4	4			4
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	105				11388	18914		39164			4	26						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	105					390		390				1						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	105							17120										



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

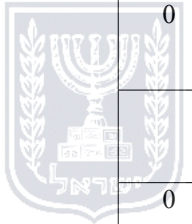


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מספר מתחת לכניסה הקובעת	מספר מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
4	4	4	4	4	26	39	238	60	56674	18716	4410	11388	19304	6162	K,L,M	105	>סך הכל<	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					10 (12)				21878			7248 (11)	13034			106	מגורים ג'	מגורים ג'	
					1				380			80	300			106	מסחר	מגורים ג'	
									8064	8064						106	חניון	מגורים ג'	
4	4	4	4		10	26	133	60	30322	8064		7328	13334	5207	N,O,P,Q	106	>סך הכל<	מגורים ג'	
					8				14332			3154	11178			401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
					2				2400			200	2200 (13)			401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
									82				82 (14)			401	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור	
0	(15)	(15)	4		8			60	16814			3354	13460	8407		401	>סך הכל<	מבנים ומוסדות ציבור	
					2	1		60	3916			781	3135	1958		402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0	2					7794	7794				2598		501	חניון	ככר עירונית	
0	(15)	0	0					70	4000	4000 (16)				2346		200	חניון	שטח ציבורי פתוח	
									300				300 (17)	4398		201		שטח ציבורי פתוח	
									350				350 (18)	3001		203		שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין מונה הדפסה 46



תכנון זמין מונה הדפסה 46

קו בנין (מטר)	מספר קומות				צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			300				300 (19)	629		204		שטח ציבורי פתוח
								150				150 (20)	12104		301	מתקנים הנדסיים	דרך מוצעת
								500				500 (21)	4952		309	מתקנים הנדסיים	דרך ו/או טיפול נופי
								200				200 (22)	402		312	מתקנים הנדסיים	דרך ו/או טיפול נופי
0	0	0	0		1			98				98	98		601		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	101		
מסחר ותעסוקה	מסחר	101		
מסחר ותעסוקה	חניון	101		
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	101	B	1668
מגורים ג'	מגורים	102		
מגורים ג'	מסחר	102		
מגורים ג'	חניון	102		
מגורים ג'	<סך הכל>	102	C,D,E,F,G	1668
מגורים ג'	מגורים	103		480
מגורים ג'	מסחר	103		
מגורים ג'	חניון	103		
מגורים ג'	<סך הכל>	103	R,S	480
מגורים ג'	מגורים	104		1404
מגורים ג'	חניון	104		
מגורים ג'	<סך הכל>	104	H,I,J	1404
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	105		2856
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	105		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	חניון	105		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	105	K,L,M	2856
מגורים ג'	מגורים ג'	106		1596
מגורים ג'	מסחר	106		
מגורים ג'	חניון	106		
מגורים ג'	<סך הכל>	106	N,O,P,Q	1596
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401		
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	401		
מבנים ומוסדות ציבור	מתקנים הנדסיים	401		
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	401		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402		
ככר עירונית	חניון	501		
שטח ציבורי פתוח	חניון	200		
שטח ציבורי פתוח		201		
שטח ציבורי פתוח		203		
שטח ציבורי פתוח		204		
דרך מוצעת	מתקנים הנדסיים	301		
דרך ו/או טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	309		
דרך ו/או טיפול נופי	מתקנים הנדסיים	312		

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		601		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3 מ', בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר בכל בנין.
- ב. יותר לנייד לעת היתר בניה, עד 10% שטחים עיקריים למגורים מעל לכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת, ולהפך.
- ג. יותר להוסיף זכויות בניה עבור חניה. מספר מקומות החניה, מספר קומות החניון וזכויות הבנייה יקבעו על פי תקן החניה התקף בעת הבקשה להיתר בנייה.
- ד. בכל בניין, יותקן מחסן לעגלות ואופניים במפלס הכניסה לבניין או בקומות המחסנים והחניה, ששטחם הכולל לא יפחת מ 8 מ"ר, כלול בשטחי שרות בטבלה 5. לא יותר ניוד זכויות אלה לשימוש אחר.
- ה. תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר נטו לדירה ושלא יפחת מ 5 מ"ר נטו לדירה, כלול בשטחי שרות בטבלה 5.
- ו. לא יותר לנייד שטחי מרפסות לשימוש אחר.
- ז. יותר לנייד זכויות בנייה משימוש מסחר למשרדים, סטודיו, קליניקות וכדומה בקומת הקרקע. לא יותר לנייד זכויות בנייה משימוש מסחר או תעסוקה למגורים.
- ח. במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה לתוספת חדר שנאים, ניתן להוסיף עד 30 מ"ר עבורו לשטחים המוצעים.
- ט. בתא שטח 101 יותר לנייד זכויות בניה מתעסוקה למסחר ולהפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

- (1) יותר לנייד זכויות בניה אלה לקומות תת הקרקע.
- (2) מספר הקומות המירבי מעל מפלס החצר התחתונה המסומן בנספח הבינוי מס' 1 יהיה בבניין B עד 6 קומות.
- (3) מתוך זה 2780 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות תת הקרקע.
- (4) מספר הקומות המירבי מעל מפלס החצר התחתונה המסומן בנספח הבינוי מס' 1 יהיה בבניין C עד 7 קומות, בבניין D עד 7 קומות, בבניין E עד 7 קומות, בבניין F עד 7 קומות ובבניין G עד 6 קומות.
- (5) מתוך זה 800 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות תת הקרקע.
- (6) מספר הקומות המירבי מעל מפלס ה-00 המסומן בנספח הבינוי מס' 1 יהיה בבניין S עד 5 קומות ובבניין R עד 6 קומות.
- (7) מתוך זה 2340 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות תת הקרקע.
- (8) מספר הקומות המירבי מעל מפלס החצר התחתונה המסומן בנספח הבינוי מס' 1 יהיה בבניין H עד 8 קומות, בבניין I עד 9 קומות ובבניין J עד 10 קומות.
- (9) מתוך זה 4760 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות תת הקרקע.
- (10) מספר הקומות המירבי מעל מפלס החצר התחתונה המסומן בנספח הבינוי מס' 1 יהיה בבניין K עד 11 קומות, בבניין L עד 30 קומות ובבניין M עד 12 קומות.
- (11) מתוך זה 2660 מ"ר עבור מחסנים, מעברים וחללים טכניים. יותר לנייד זכויות אלה לקומות תת הקרקע.
- (12) מספר הקומות המירבי מעל מפלס ה-0.00 יהיה בבניין N עד 8 קומות, בבניין O עד 9 קומות, בבניין P עד 10 קומות ובבניין Q עד 10 קומות.
- (13) עבור מרפאה וחזית מסחרית.
- (14) עבור מתקן הנדסי קיים של בזק, יותר לנייד זכויות אלה לקומות תת הקרקע במידה והמתקן ההנדסי יועתק למקום חלופי..

(15) כמסומן בתשריט.

(16) עבור השלמה לחניון תת-קרקעי לשטחי התעסוקה והמסחר בתא שטח 101.

(17) 250 מ"ר עבור מועדון נוער. 50 מ"ר עבור מבנה שירות למשתמשי הפארק, יותר לנייד זכויות בניה אלו לתאי שטח 202,203, 210 לעת מתן היתר בניה.

(18) עבור בית כנסת.

(19) עבור מתקן הנדסי מס' 1 למבנה מדרגות ומעלית ציבורי.

(20) עבור מתקן הנדסי מס' 5 למבנה מדרגות ומעלית ציבורי.

(21) 150 מ"ר עבור מתקן הנדסי מס' 2. 200 מ"ר עבור מתקן הנדסי מס' 3, יותר לנייד זכויות בניה אלו לתחום השצ"פ הסמוך. 150 מ"ר עבור מבנה שירות לנפת תברואה בעיריית ירושלים, יותר לנייד

זכויות בניה אלו לתא שטח 310.

(22) עבור מתקן הנדסי מס' 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בתחום התכנית יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין וכן תיאום לעניין עיצוב החזיתות, לרבות החזית החמישית כחזית ירוקה ככל הניתן, כאמצעי נוסף לקליטת והשהיית מי הנגר, בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן וע"פ המידות התקניות.
5. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון למגורים יהא הגשת תכנון מפורט לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, הכולל את:
 - א. קירות התמך לאורך דרך קוליץ ולאורך דרך מס' 2.
 - ב. תכנון השטחים הציבוריים במרכז התכנית (תאי שטח 210,201) לרבות שטח הקירוי מעל רחוב קוליץ (תחום הנחיות מיוחדות), הכיכר העירונית (תא שטח 501), שבילי הולכי הרגל המתחברים לשכונה הקיימת (דרך תא שטח 401) והמעלית הציבורית בתא שטח 204.
 - ג. תכנון מערך הכניסות והציאות למבנה הציבור בתא שטח 401, ממפלס הכיכר העירונית ומרחוב דולצ'ין, עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהא הכנת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולשבילי הולכי הרגל והאופניים הנמצאים בסמיכות ליח"ד, תוך מתן מענה פרוגרמטי ליח"ד אלו, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהא פריצת דרך מס' 1 כדרך עפר.
8. תנאי להיתר בנייה/חפירה ראשון יהא הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט תוך הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כגון שימוש בחומר מילוי לצורך בנייה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
9. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת פנוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל וכיבוי אש.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר לפי הצורך בניית איגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים/יעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
12. תנאי למתן היתר בנייה למתקן ההנדסי בתא שטח מס' 601 יהא תיאום מראש ואישור מהנדס העיר וחברת הגיחון.

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>13. תנאי למתן היתר בניה לקירות התמך לאורך רחוב קוליץ ודרך מס' 2 יהא הצגת פתרון השתלבות מתקן ההנדסי בתא שטח מס' 601 בתוך קירות התמך ושלביות ביצועם, אשר יתוכננו ע"י מתכנן קירות הפיתוח בהשתתפות מתכנן המתקן מטעם הגיחון.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה, שפ"ע, מחלקת דרכים, הסדרי תנועה ובטיחות בדרכים.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור תכנון מפורט לכביש המוצע כולל שני ההתחברויות עם מערכת כבישים קיימים, כולל תכנון קירות תמך. הכל בתאום עם מחלקת תושבי"ה ובכפוף לאישור תכנון הסדרי תנועה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת תושבי"ה בעיריית ירושלים בעניין זיקות ההנאה למעבר רכב המסומנות בתשריט שטח 103 ו-106 המיועדות לפטיש למעבר רכב שירות ותחזוקה ברצועת התשתיות בתאי שטח 205-206.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בנייה יהא בדיקה נוספת של האפשרות לשמר עצים והגשת סקר עצים ונספח עצים מעודכנים.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות כספית לשתילת עצים לפיצוי על פי ערך חליפי בין עצים לכריתה לעצים לנטיעה.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>1. תנאי להיתר בניה להקמת שימושים מסחריים יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה בתחומי שצ"פים 201 ו-203 יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים במטרה להבטיח את השתלבות מבני הציבור המוצעים בשצ"פים ואי פגיעה בתפקודם כשטחים פתוחים לטובת כלל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תכנית אב לתחבורה את הנושאים הבאים: פינוי המסוף הקיים והקמת המסוף הזמני, הסדרי התנועה הכוללים תחנות אוטובוס וצמתי הכניסה לשכונה, שביל אופניים ומעליות ציבוריות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למסוף האוטובוסים הקבוע בתא שטח 313 יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת נספח סביבתי כאמור בסעיף 4.12 לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח מס' 101 ו-102 יהא פינוי בפועל של מסוף האוטובוסים הזמני בתא שטח 200 והעתקתו למיקום הקבוע שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן למסוף אוטובוסים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהא תיאום עם הגורמים הרלוונטיים בגן החיות באמצעות מהנדס העיר או מי מטעמו לשם הבטחת מזעור השפעת עבודות הבניה על גן החיות ככל הניתן, לרבות באמצעות קביעת תנאים בהיתר לשם הבטחת האמור.</p> <p>7. תנאי למתן היתר ליחידת הדיור ה-200 יהיה מתן היתר לתא שטח 105, לרבות שלושת גני הילדים המוצעים במפלס 0.00 בתא שטח זה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר ליחידת הדיור ה-400 יהיה מתן היתר לתא שטח 401, הכולל, בין היתר, גני ילדים, מעונות יום, בית ספר ומתנ"ס.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית, בקומת ה-0.00 של בניינים L ו-M בתא שטח 105 (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p>	



6.3

תנאים בהליך הרישוי

כיבוי אש :

1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.
5. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4" עם שתי יציאות 3".
הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו.
7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
 - א. בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות)
500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
 - ב. בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות)
1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
 - ג. בבניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות)
2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
 - ד. בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.
- צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.
8. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".
9. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמנו.
10. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.4

תנאים בהליך הרישוי

איכות הסביבה :

רעש :

1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת נספח אקוסטי מפורט שיוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. הבחינה תתייחס למבני הציבור והחינוך הרגישים לרעש ולמיגונים הנדרשים עבורם, בנוסף לבחינת המיגונים האקוסטיים הנדרשים במעטפת הבינוי הפונה לרח' קוליץ אשר תציע שילוב של אלמנטים אדריכליים כגון מרפסות שקועות, אלמנטים אדריכליים ממסכים ותכנון חדרי השינה רחוק ככל האפשר מהחזית הפונה לכביש.
- בנוסף הנספח האקוסטי יתייחס לנושא מיקום ומיגון המערכות האלקטרומכאניות שיותקנו במסגרת הבינוי. במידת הצורך יינקטו אמצעים לצורך עמידה בקריטריונים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.
2. תנאי להיתר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם הבטחת



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

תנאים בהליך הרישוי

מניעת רעש מהמתקנים הטכניים על גגות המגורים לכיוון הבתים הקיימים, לרבות באמצעות פתרונות אקוסטיים ככל שיידרש.

3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

4. תנאי למתן היתר בניה/חפירה יהא הכנת נספח איכות סביבה לשלב העבודות שיוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. הנספח יבחן את כל המטרדים והמפגעים הסביבתיים הצפויים מכל העבודות ויציע פתרונות ואמצעים לעמידה בדרישות התקנות וההנחיות השונות. הנספח יתייחס בין היתר לנושאים של מניעת אבק, פינוי וניהול פסולת ועודפי חפירה, מיקום וניהול מחנות קבלן ואחסון חומרים.

5. תנאי למתן היתר בניה למבנה המשלב חזית מסחרית יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס למערכות מכאניות וגם לאפשרות של כניסת עסקים כגון פאבים ומועדונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה.

במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש יהיה מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

6. תנאי למתן היתר בניה למסוף התחבורה יהיה הכנת חוות דעת לנושא רעש. חוות הדעת תבחן את השפעת המסוף על שימושים רגישים בסביבתו, תוך התבססות על נתוני בינוי ותנועה עדכניים, בתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

רעידות:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת נספח המתייחס לדרישות תקן 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצה פיזית ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח העבודה יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

איכות אוויר:

1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכות האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

2. תנאי למתן היתר בניה למבנה מסחרי יהיה הצגת פתרון האוורור למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. תינתן עדיפות לאוורור טבעי.

4. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק כל הניתן מנקודת הפליטה (כבישים וכדומה) ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה לעת מתן היתר הבניה.

5. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גגות המבנים. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.

רוחות:

1. תנאי למתן היתר בניה לבניינים בני 11 קומות ויותר יהא הגשת בדיקת אקלים ורוח לאישור לרבות הצעת פתרונות לעמידה בדרישות התקנות וההנחיות, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.



6.5	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>נגישות:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהא תכנון רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור המתוכננות באופן שיתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהא תכנון מפורט לפי הוראות: חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' 1 בניין ציבורי חדש פרק א'.</p> <p>תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח' 1 - נגישות בנייני מגורים פרק ב'.</p> <p>תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג 2013.</p> <p>תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות למקום ציבורי שאינו בניין), תשע"ד - 2013</p> <p>תקן ישראלי 1918 חלקים 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6 בהתאמה.</p> <p>תקן ישראלי 2481 חלק 70 (מעליות).</p>	
6.6	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. תנאי למתן היתר אכלוס ראשון יהא השלמת מעגלי התנועה בכניסה המערבית ובכניסה המזרחית החדשה של דרך מס' 1.</p> <p>2. תנאי למתן היתר איכלוס לתאי שטח 101 יהיה העתקת האנטנה הסלולרית הקיימת בתחום התכנית, ככל ותידרש העתקתה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר אכלוס ליחידת הדיור ה-400 יהיה היתר לאכלוס מבנה הציבור בתא שטח 401.</p> <p>4. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה הציבור בתא שטח 401 יהא ביצוע בפועל של זיקת ההנאה למעבר רגלי בתא שטח 401 המחברת בין הכיכר העירונית לרחוב דולצ'ין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר אכלוס ליחידות דיור בתחום התכנית יהיה השלמה של ביצוע השצ"פ בתאי השטח 210 ו-312 לרבות פיתוח גנני, ריהוט גן ומתקני משחקים.</p>	
6.7	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה המבנים:</p> <p>1. גובה המבנים, מספר הקומות המירבי ומפלס 0.00 לכל בנין יהיו בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2.1-2.2.</p> <p>2. במסגרת הבקשה להיתר בנייה, מהנדס העיר רשאי להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00, ובמפלסי הגגות (גג עליון וגג תחתון) של עד 1.0 מ', ובמפלס החצר התחתונה בגמישות של עד 2 מ'.</p> <p>3. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, מתקנים טכניים ויציאה לגג בגובה שלא יעלה על 3 מ'. על מנת להבטיח מופע ראוי של מתקנים אלו יש להסתיר אותם באמצעים שייקבעו לעת הוצאת היתר בניה בתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תכנון המגדל בתא שטח 105 יתייחס:</p> <p>1. היתר הבנייה יכלול התייחסות מפורטת בקני"מ 100:1 לתכנון סיומת המגדל מחמש הקומות האחרונות ועד קצהו העליון ביותר.</p> <p>2. תכנון סיומת המגדל יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.</p>	

התכנון יכלול הטמעה במעטפת המבנה של כלל המערכות הטכניות של גג המבנה.
 3. הסיימות תהיה המשכית לתכנונו האדריכלי של המבנה כך שתטמיע את האלמנטים הטכניים של המבנה ותשלם בעיצובו הכללי של המבנה.
 4. יתאפשרו עוד 3 מטרים מעל מפלס גגות המתקנים הטכניים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.
 5. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט להתרחב למעלה.

2. גגות:

גגות המבנים יהיו גגות שטוחים ויתוכננו כ"חזית חמישית". גמר הגגות יהיה ע"י ריצוף או אגרגט בגוון שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. מרפסות וגגונים:

1. לכל דירה שאינה דירת גן, ניתן יהיה לתכנן מרפסת פתוחה בלתי מקורה אשר תוצג בבקשה להיתר הבניה שתוגש לבניין.
2. תותר הקמת מצללה במרפסות לפי חוק התו"ב.
3. תותר הבלטה מקומית של מרפסות וגגונים מעבר לקו הבניה לרחוב בהתאם לחוק התכנון והבניה. ההבלטה לא תעלה על 1 מ' מקיר המבנה.

4. מסתורי כביסה:

1. מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.
2. המסתורים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
3. פרטי המסתור יכללו בבקשה להיתר הבניה.

5. מזגנים:

1. בכל מבנה תבוצע הכנה למערכות מיזוג אוויר.
2. מזגנים, או מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו באופן נסתר, שאינו פוגע בחזית המבנה.
3. תותר התקנת מתקני מיזוג במרפסות השירות, בקרקע הצמודה לבניין או באופן מוסתר על הגגות- הכל באופן המשתלב בחזות הבניין.
4. מי מזגנים יופנו להשקייה בתחום המגרש ככל הניתן.
5. פתרון למתקני המיזוג יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

6. מערכות סולריות:

1. קולטי השמש יהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים ו/או יהיו נפרדים מהקולטים לצורך הסתרה. לא יותרו דודי שמש מעל הקולטים.
3. פתרון למערכות סולריות יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980 ובתאום עם מהנדס העיר.

8. חלונות ממ"דים:



6.7 הוראות בינוי	6.7
<p>לא יותקנו חלונות ממ"דים בחזית הבניין הפונה לשטחים ציבוריים אלא עם הותקן מנגנון הזזה נסתר לכנף ההדף.</p> <p>9. צנרת מרזבים ומתקני תשתית :</p> <p>1. לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות.</p> <p>2. פתרון לצנרת, מרזבים ומתקני תשתית יהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>10. במגרשים משופעים ניתן להתקין דירות גן במספר מפלסים שונים.</p> <p>11. גדרות בנויות וקירות תמך בכל חזיתות המגרש יחופו אבן טבעית בעיבוד חאמי. הפוגות ללא כיחול, ופתחי הניקוז יהיו נסתרים מפני האבן.</p> <p>12. חזית מסחרית :</p> <p>1. על החזית המסחרית המסומנת בתשריט/ נספח בינוי יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>2. החזית המסחרית תמלא לפחות 60% מאורך החזית המסומנת בתשריט.</p>	
<p>6.8 עיצוב אדריכלי</p> <p>מודגש בזאת כי נספחי הבינוי מס' 1,2.1,2.2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם חייבים: מפלס 0.00, מספר קומות מירבי, גובה המבנים (המסומנים בנספחי הבינוי במפלסי גג עליון וגג תחתון), מפלסי החצר התחתונה המסומנים בנספחי הבינוי, למעט הגמישות המותרות מכוח הוראות תכנית זו</p> <p>1. חומרי גמר :</p> <p>1. בתחומי הבניה המרקמית, תבוצע הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>2. מעל הבניה המרקמית ובבנין הגבוה יותר לשלב אבן עם חומרי בניה נוספים לרבות: מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד' בקירות החיצוניים של הבניין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>6.9 הוראות פיתוח</p> <p>1. לאורך רחוב קוליץ ודרך מס' 2 יינטעו עצים במרחקים שאינם עולים על 8 מטר בין עץ לעץ כולל בתי גידול המספקים נפח של 8 מ"ק לעץ.</p> <p>כל שינוי המצמצם את בית הגידול או מרווח את מקצב נטיעות העצים יעשה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. קירות התמך ומדרגות הפיתוח יהיו מטופלים בטיפול נופי ומגוננים, ככל הניתן ובתיאום עם אדריכל העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. גובה קירות הפיתוח בתכנית יהיה נמוך ככל הניתן בהתאם לשיפוע השטח. הגובה המרבי של קירות פיתוח בתחומי המגרשים יהיה עד 5 מ' ובחזית לרחוב 3 עד 4 מ'.</p> <p>יותר דירוג של קירות הפיתוח וגובה מירבי של כל דירוג יהיה עד 4 מ' בחזית לרחוב. ניתן יהיה לחרוג מהגבהים המרביים באופן נקודתי בלבד, בכפוף לצורך שיוכח, ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



מים וביוב:

1. בתחום התכנית קיימים קווי מים. אם כתוצאה מביצוע תכנית זו ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון היזם.
2. היזם יפעל עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר הגיחון www.hagihon.co.il. וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של הפרויקט.
3. לא תותר בנייה מסוג כלשהו מעל קווי ביוב/מים/ניקוז.
4. בכל מגרש נדרש להוסיף מקטין לחץ/מגביר לחץ כדי להגיע ללחץ מים בטווח של 2.5-5 אטמ.
5. לכל תא שטח יהיה חיבור למערכת המים והביוב העירוניים. חיבורים פנימיים בין הבניינים השונים בתוך תא השטח יהיו באחריות היזם.
6. העתקת כל קו ביוב ו/או ניקוז קיימים לתוואי חלופי מותאם לפיתוח החדש כתוצאה מהשינויים שעתידים להתבצע במסגרת התוכנית, היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין יישא בכל העלויות הכספיות לכך, כולל החלפת חיבורי בתים קיימים והכנת תכנית העתקה לקווים הנ"ל ו/או בניית קווים זמניים עד לתום העבודה.
7. היזם יגיש תכניות לחיבור המבנים המתוכננים לרשת הביוב על רקע הפיתוח החדש, התוכנית תיתן מענה לחיבור ביוב גרביטציוני למבנים החדשים לקו הביוב הקיים ברח' קוליץ.
8. יתוקנו כל הנזקים לקווי הביוב ו/או הניקוז שעלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה שעתידות להתבצע במסגרת התוכנית.
9. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת העירונית שנמצא בגובה T.L יותר גבוה ממפלס ה 0.00 שלהם. כל קבועה מתחת לפני הכביש תחובר מערכת הביוב בקו סניקה פרטי שיבוצע ויתוחזק ע"י היזם.
10. באזור המוגדר כחלק מרדיוס קידוח מקורות תהיה הגנה על צינור הביוב כנדרש.
11. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה באיכות סניטרית בלבד בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.
12. כל עבודות חיבור המבנים המתוכננים במסגרת הפרויקט לרשת הביוב העירונית, יהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז, ובמימון היזם ו/או בעל הזכויות במקרקעין עד לנקודת החיבור הסמוכה לגבול החלקה שתיקבע ע"י הגיחון. תכניות החיבור יוגשו למדור רשת פרטית עם הגשת בקשה לקבלת היתר.
13. חל איסור מוחלט על חיבור מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב.

ניקוז:

1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.
2. בכל מגרש יובטח לפחות 15% שטח פנוי לחלחול מתוך שטח המגרש. הגדרת שטח פנוי לחלחול היא שטח בעל תכסית חדירה שאין מרתף מתחתיו. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד לתשתית לא מהודקת. מונה הדפסה 46 תכנון זמין
- ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני השהיה וחלחול אשר יאפשרו השהייה מינימלית של 20 מ"ק מים לדונם מגרש.
3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה וחלחול של מי נגר עילי. השטחים המיועדים לחלחול ולהשהיה יהיו נמוכים מסביבתם על מנת לקלוט את מי הנגר העילי בצורה מיטבית כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.



6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>4. השטחים בין קירות התמך המתוכננים לאורך רחוב קוליץ ואכסניית יהודה ישמשו להשהיית המים, על כן נדרש לאפשר הצטברות מים בגובה של 15 ס"מ בין הקירות.</p> <p>5. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמגי"ם שיופנו לשטחים מגוננים.</p> <p>6. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>7. בכל מקרה של בינוי תת קרקעי יש לנקז את סביבת הבינוי בניקוז תת קרקעי.</p> <p>8. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים.</p> <p>9. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>תברואה :</p> <p>1. שיטת פינוי האשפה תתבצע ע"י מוטמנים. המפתח לכל מוטמן הוא 25 יח"ד למוטמן. עבור המגדל (בנין רב קומתי) יש לתכנן מתקן אשפה עבור דחסנית אשפה + חברת אחזקה לנקיון וניהול הפרויקט.</p>



6.11	חניה
	<p>1. תקן החניה בתחום התכנית יהיה בהתאם לתקן החניה שנקבע בתכנית 5166/ב לשכונת גבעת משואה הקיימת או בהתאם לתקן חניה שייקבע בשינוי לתכנית 5166/ב.</p> <p>2. החניה בשטח המגרש תהיה תת קרקעית, ובלבד שנשמרו הוראות תכנית זו בדבר שטחים והיקפי בניה, אמצעי השהית מי נגר וכיוב'.</p> <p>3. תותר תוספת קומות ושטחי שרות תת קרקעיים עבור חניה לפי התקן.</p> <p>4. במגרש מבנה ציבור תותר חניה על קרקעית ותת קרקעית.</p> <p>5. לאורך הרחובות יותקנו מפרצי אוטובוסים ומקומות חניה ציבוריים והם ישמשו כחנייה מזדמנת. לא תותר הצמדת מקומות חנייה אלה לבעלים פרטיים, והם לא ייחשבו במניין מקומות החנייה הדרוש על פי התקן למעט המפורט בסעיף זה.</p> <p>6. מסוף אוטובוסים :</p> <p>לא יבוטל מסוף האוטובוסים הקיים כיום (בתאי שטח : 101,200,202,303) ומבנה הנהגים המסומן להריסה, ללא הפעלת מסוף האוטובוסים הזמני בתא שטח 200.</p> <p>לא יבוטל מסוף האוטובוסים הזמני בתא שטח 200, ללא הפעלת מסוף האוטובוסים הקבוע בתא שטח 313.</p>



6.12	תשתיות
	<p>1. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), דלק, גז, טלוויזיה בכבלים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>2. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים וכדו', יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או משולבים במבנים/פיתוח.</p> <p>3. לעת ביצוע הפרויקט יתואם מיקום חלופי לאנטנה הסלולרית הממוקמת בחלק המערבי של התכנית.</p>

	זיקת הנאה	6.13
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>1. השטחים המצוינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה", כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" וכ"זיקת הנאה למעבר ברכב" מיועדים לשימוש הציבור כמפורט בנספחי הבינוי מס' 1-2 ללא מגבלות כלשהן.</p> <p>2. מיקום זיקות ההנאה הינו מחייב ותותר סטייה של עד עשרה מטרים מהמיקום המסומן בתשריט בכפוף לשמירה על רוחב המעבר והיקפו, ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>4. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	
	שמירה על עצים בוגרים	6.14
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו בהתאם לקבלת חוות דעת פקיד היערות ולסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ובאישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו במועד המתאים להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>5. העצים המועתקים ישולבו ככל הניתן בשטח התכנית או בשטח השכונות הסמוכות, גבעת משואה הוותיקה, עיר גנים או קריית מנחם.</p>	
	עתיקות	6.15
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
	פסולת בניין	6.16
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
	קולטי שמש על הגג	6.17
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג בתאום עם מהנדס העיר.</p>	
	דרכים	6.18
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>בשלב התכנון המפורט והיתרי הבניה יש לוודא בצומת קוליץ ומלון יהודה הסדרי תנועה המתאימים לתנועת אוטובוסים, כולל תכנון תחנות אוטובוס ומעברי חציה.</p>	
	הוראות בזמן בניה	6.19
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2. צמצום פגיעה בבעלי חיים: על מנת לאפשר למיני בעלי החיים "לעבור" בהדרגתיות אל מחץ לשטח התכנית יש לתכנן את עבודות חישוף השטח מצפון לדרום, ולא להיפך. כך יוכלו רוב בעלי החיים לנוע לכיוון דרום מזרח ולמצוא מקלט בחלק הדרומי של רכס משואה.</p> <p>3. לפני עליה לשטח יש לבצע בליווי אקולוג לכידת בע"ח, בפרט דרבנים, על מנת להעבירם לחלק הדרומי של רכס משואה.</p> <p>4. צמצום פגיעה במיני צמחים: לפני כניסה לשטח העבודה יש לבצע העתקה של מיני גיאופיטים על סמך ממצאי סקר הגיאופיטים שנערך.</p> <p>5. עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p>	

6.19 הוראות בזמן בניה	6.19
<p>6. צמצום מפגעי אבק:</p> <p>על מנת למזער פליטות ופיזור אבק לסביבה כתוצאה מהבניה, יש לנקות בפעולות הבאות:</p> <p>א. מומלץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימים התנאים הבאים: בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אוויר חלקיקי, בימים בהם צפויות רוחות חזקות (מהירות הרוח עלה על 6 מ'שנייה בקירוב). ב. יש לכסות את המשאיות המשנעות פסולת בנין או חומרי גריסה על מחוץ למתחם. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית. ג. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים/או פעילויות אדם רציפה. ד. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ'שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י שום חומר מנחת אבק כני"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן. ה. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטאטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר. ו. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך. ז. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p>	



6.20 סטיה ניכרת	6.20
<p>פיתוח הקירווי המסומן בתשריט כתחום הנחיות מיוחדות, ההפרשה הציבורית לשימוש גני ילדים בקומת ה-0.00 של בניינים M-L ו-1 בתא שטח 105, ושלביות הביצוע בסעיף 7.1 בהוראות התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>	

6.21 חלוקה ו/ או רישום	6.21
<p>א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות איחוד וחלוקה בהתאם להוראות החוק והתקנות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר איכלוס מעל ל-100 יח"ד הראשונות.	<p>השלמת הקירווי מעל רחוב קוליץ תוך ביצוע השטחים הציבוריים במרכז התכנית (תאי שטח 210,201) לרבות ביצוע מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל לשיפור הנגישות והמדרגות ו/או המעליות הציבוריות המסומנות בתשריט כמתקנים הנדסיים מס' 3, 4 ו-8.</p>
2	מתן היתר אכלוס מעל ל-350 יח"ד הראשונות.	<p>1. השלמת ביצוע של השיפורים המוצעים בצומת קוליץ-מלון יהודה (צומת מס' 2 בנספח מס' 12 בה"ת): א. רמזור הצומת</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ב. הוספת נתיב פניה ימינה חופשית מדרום למזרח
		ג. הוספת נתיב פניה ימינה חופשית ממערב לדרום
		2. השלמת ביצוע של השיפורים המוצעים בצומת קוליץ-דולצ'ין (צומת מס' 1 בנספח מס' 12 בה"ת):
		1. רמזור הצומת
		2. הוספת נתיב פניה ימינה חופשית מדרום למזרח
		3. הוספת נתיב פניה שמאלה ממזרח לדרום
		4. הוספת נתיב פניה שמאלה מצפון למזרח



7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

