

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0532325

פינוי בינוי מרכז קליטה גילה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000876429/310>

## 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 בניני 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 לדור 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**

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

מספר התכנית	101-0532325
-------------	-------------

שטח התכנית	80.027 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

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
	80	בן אליעזר אריה	ירושלים
	86	בן אליעזר אריה	ירושלים
	84	בן אליעזר אריה	ירושלים
	90	בן אליעזר אריה	ירושלים
	88	בן אליעזר אריה	ירושלים
	89	בן אליעזר אריה	ירושלים
	82	בן אליעזר אריה	ירושלים
	83	בן אליעזר אריה	ירושלים
	81	בן אליעזר אריה	ירושלים
	85	בן אליעזר אריה	ירושלים
	87	בן אליעזר אריה	ירושלים
	14	ורדינון	ירושלים
	1	ורדינון	ירושלים
	12	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 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



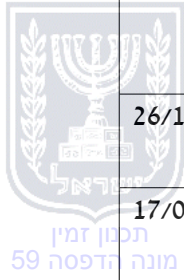
תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

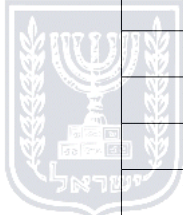
תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/1974		758	2078	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1690/א.	החלפה	<u>1690/א</u>
17/04/1977			2312	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1905.	החלפה	<u>1905</u>
21/06/1979		1686	2545	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2445.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



## 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 הקצאה ואיזון ועקרונות	16: 06 07/02/2024	דניאלה פז ארז	10/01/2024	46		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.	11: 00 12/09/2022	קרן ידווב	12/09/2022	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	08: 53 16/11/2022	דותן ריגלר	27/10/2022	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 59

**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 59



## 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@moche.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

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורית גלעדי-וויילנברג	36408	אוקא- אורית וילנברג גלעדי וקרן ידוב אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-5612626		office@ok-a.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדריכל	עורך ראשי	קרן ידוב	104994	אוקא- אורית וילנברג גלעדי וקרן ידוב מדריכלים 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
מדריכל 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	דניאלה פז ארז	1028		הרצליה	המנופים	2	09-9700800		office@pazgr oup.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
	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@vi aplan.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקולוג	אגרונים	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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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 59

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 59

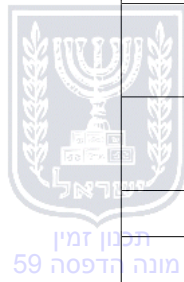
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	601
מגורים ד'	1000 - 1002, 1004, 2000 - 2003
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 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	3004, 3005, 703
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	700 - 702, 704
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

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	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 להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	410, 502, 504
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 204, 205, 406
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1001, 1002, 1004, 2000 - 2003
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3004, 3005, 703
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	700
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	402, 405, 407, 408
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	205 - 203
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	405
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	704 ,701
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	703 ,3005 ,3004
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	703 ,3005 ,3004
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	703 ,3005 ,3004
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	703 ,3005 ,3004
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

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

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.81	4,651.56	דרך מאושרת
2.30	1,842.13	דרך מוצעת
4.49	3,590.63	ככר עירונית
49.68	39,757.32	מבנים ומוסדות ציבור
0.29	229.59	מגורים א'
14.36	11,488.34	מגורים ד'
4.51	3,611.38	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2.37	1,892.71	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
14.04	11,232.83	שטח ציבורי פתוח
2.16	1,730.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>80,026.89</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59






תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>ב. מסחר בחזית מסחרית בהתאם להיקפים שנקבעו בטבלה 5. מיקום שטחי המסחר יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>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.</p>
4.1.2	הוראות
א	<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.</p> <p>2. בקומת הכניסה במפלס השטח הציבורי הפתוח ימוקמו כניסות למבני המגורים, ודירות מגורים ובנוסף יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים.</p> <p>3. בכל שאר הקומות יותרו שימושים למגורים ושימושים נלווים למגורים.</p> <p>4. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, שטחי שירות לשטחי המסחר, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p>
ב	<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>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. מרחק בין מבנים סמוכים שאינם רבי קומות לא יפחת מ-8 מטרים.</p> <p>3. קו הבניין בחלקות המצרניות (1000, 1001, 1002, 1004, 2000), לרחוב אריה בן אליעזר, יהיה קו בנין 0 כלפי הרחוב.</p> <p>4. קו הבניין כלפי השטח הציבורי הפתוח יהיה 4 מ'; קו הבניין כלפי תא שטח 205 יהיה 3 מ'.</p> <p>5. מותרת הבלטת מרפסות עד 1.2 מטר מעבר לקווי הבניין, לרבות קו בניין אפס לרחובות ורדינון ובן-אליעזר.</p> <p>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>
ד	<p><b>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>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><b>מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</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 ואחדיה 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 כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>(5) שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת.</p> <p>לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>(6) כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p><b>ה</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p><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. 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 מטרד רעש, עשן וריח, 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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p><b>ו</b></p> <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, בטון 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>	
	<p><b>ז</b></p> <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר חפירה ראשון בתאי שטח 1000 ו-2000 יהיה הקמת שני מגרשי ספורט בתא שטח 205.</p>	
	<p><b>4.2</b></p> <p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	
	<p><b>4.2.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p>	

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>א. בתא שטח 202 יותרו שימושים של מעון יום, גני ילדים, בית כנסת וחניה ציבורית.</p> <p>ב. בתא שטח 203 יותרו שימושים של בית ספר, גני ילדים וחניה ציבורית.</p> <p>ג. בתא שטח 204 יותרו שימושים של בית ספר וגני ילדים.</p> <p>ד. בתא שטח 205 יותרו שימושים של בית ספר, ספרייה, מתני"ס, מעון יום, בריכה וחדר כושר.</p> <p>ה. בתא שטח 406 יותרו שימושים של חברה, קהילה וספורט. סוג מגרשי הספורט יתואם ויאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. תוספת שימושים ו/או שינוי מהשימושים המאושרים בסעיפים א' עד ו' לעיל תתאפשר רק לצרכי חינוך, דת, קהילה וספורט, בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר בדבר הבטחת מענה פרוגרמטי הנדרש לצרכי השכונה, ולדיון בוועדה המקומית לאחר פרסום לציבור בהליך הדומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.</p> <p>ז. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ח. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p> <p>ט. תותר הקמת מערכות לאגירת אנרגיה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>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. תותר חניה על קרקעית ו/או חניה תת קרקעית.</p> <p>3. בתא שטח 203 יתווספו מקומות חניה לשימוש הציבור, מספר החניות הנדרש לא יפחת ממספר מקומות החניה הקיימים היום בחלקה 7.</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 בהליך הרישוי</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> <p>ג. תנאי לתוספת בניה בתא שטח 205 יהיה הצגת נספח פיתוח, הכולל התייחסות לשיקום אזור הבריכה האקולוגית בפיתוח הצפון-מערבית, בין אם באמצעות הותרתה ותחזוקתה באופן ראוי ובין אם באמצעות פיתוח שונה, כדוגמת גינה אקולוגית.</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 טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבות עירוניות, מתקנים לספורט, לבילוי ונופש, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל, פרגולות ומצללות, והעברת תשתיות מוטמנות. ב. תותר הקמת דרך גישה לרכבי חרום, ומיקום רחבות הערכות לכיבוי אש. ג. בתת הקרקע תותר הקמת חניונים ציבוריים ופרטיים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</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>פיתוח ונוף</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 ועליות.
<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 ועליות.
<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</b>	<b>מגורים א'</b>
	<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 שטח 201, זאת לצורך מתן גישה למבני הציבור.
	<b>4.8</b>	<b>מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
<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' 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>	<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
	א	<b>היקף אחסון</b> 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.
	ב	<b>קווי בנין</b> 1. קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 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 ולכיכרות. 3. קו הבנין לקומות שמעל קומות המסד יהיה 3.0 מ' כלפי הרחוב והכיכר העירונית. 4. מותרת הבלטת מרפסות, לשימוש מגורים, עד 1.2 מטר מעבר לקווי הבנין לרבות קו בנין אפס לרחובות ורדינון ובן-אליעזר. 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.
	ג	<b>בינוי</b> 1. גובה המבנים ומספר קומותיהם יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

4.8

**מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**

2. נ. 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.
4. יובטחו כניסות למבנים הן ממפלס רחוב אריה בן אליעזר והן ממפלס הרחוב הפנימי בשטח הציבורי הפתוח.
5. מרפסות:
  - (1) שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
  - (2) המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחדיה לבניין.
  - (3) תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
  - (4) תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
  - (5) שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
  - (6) כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.

ד

**בינוי****סימון מהתשריט : חזית מסחרית**

1. במקומות המסומנים בתשריט כ-"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980.
3. בחזיתות המסחריות ישולבו הכניסות למבואות המגורים.
4. בחזיתות המסחריות יותר מסחר קמעונאי לסוגיו ובלבד שלא יהווה מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות בתכנית זו.
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.

ה

**עיצוב אדריכלי**

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
2. יותר השימוש בחומרי גמר בשילוב של אבן עם חומרים נוספים, לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון 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.
3. חלונות ופתחים יחושבו במניין 50% שטח חזית בו מותר השימוש בחומרים אחרים מלבד אבן.
4. מערכות מכניות על הגג יוסתרו על ידי מעקות ויאושרו על ידי אדריכל העיר כתנאי להיתר בניה.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
שימושים	4.9.1
<p>א. בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר, מבואות כניסה לתעסוקה ומוסדות הציבור כמפורט להלן, ובנוסף יותרו שטחי תפעול ומתקנים טכניים.</p> <p>ב. בשטחי המסחר יותר שימוש למסחר קמעוני לסוגיו ושימושים לבתי אוכל לסוגיהם.</p> <p>ג. בקומה הראשונה יותרו שטחי תעסוקה מוסדות ציבור כמפורט להלן.</p> <p>ד. בקומה השניה, בתא שטח 700 יותרו מוסדות ציבור כמפורט להלן.</p> <p>ה. בתת הקרקע יותרו 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 יותרו שימושים ציבוריים של חברה וקהילה (1030 מ"ר שטח בנוי),</p> <p>ז. בתא שטח 701 יותרו שימושים ציבוריים של חברה וקהילה (430 מ"ר שטח בנוי),</p> <p>ח. בתא שטח 702 יותרו שימושים ציבוריים של חברה וקהילה (455 מ"ר שטח בנוי),</p> <p>ט. בתא שטח 704 יותרו 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> <p>יא. בשטחי השימושים הציבוריים תותר הקמת מערכות לאגירת אנרגיה.</p>	
הוראות	4.9.2
<p><b>א קווי בנין</b></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>	א
<p><b>ב בינוי</b></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>	ב
<p><b>ג בינוי</b></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>	ג
<p><b>ד בינוי</b></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, בטיחות, וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות בתכנית זו.</p>	ד





<p align="center"><b>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.9</b></p>
<p align="center"><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.10</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p align="center"><b>4.10.1</b></p> <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. יותרו שימושים של מעון יום, גני ילדים ובית כנסת.</p> <p>ג. שינוי בשימוש הציבורי מהמאוסר לעיל, ו/או תוספת של שימוש ציבורי חדש לשימושים המאוסרים 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>ד. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ה. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות בתחום המגרשים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p> <p align="center"><b>4.10.2</b></p> <p align="center"><b>חניה</b></p> <p>א</p> <p>1. מספר החניות הנדרש ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. תותר חניה על קרקעית ו/או חניה תת קרקעית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>ב</p> <p>ראה סעיף 6.3 להלן.</p>	
<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ג</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>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>ד</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.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>	
<p align="center"><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>ה</p> <p>הקמת מבני הציבור תיבחן בהתאם לצרכים הציבוריים בעת מימוש התכנית.</p>	

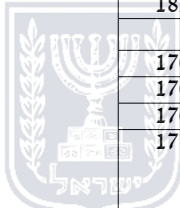


**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"רפסות- 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	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש מוחלט
480	0	(1) 4	0	(1) 4	12	46	40	60	2600	1335	3315	720	1000	מגורים ד'	מגורים ד'				
										30	250	720	1000	מסחר	מגורים ד'				
1440	0	(1) 4	(1) 4	(1) 4	12	46	120	60	7075	4010	9940	2347	1001	מגורים ד'	מגורים ד'				
										30	250	2347	1001	מסחר	מגורים ד'				
											130	2347	1001	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'				
960	0	(1) 4	(1) 4	(1) 4	12	46	80	60	3890	2675	6625	1620	1002	מגורים ד'	מגורים ד'				
										30	250	1620	1002	מסחר	מגורים ד'				
											130	1620	1002	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'				
960	0	(1) 4	(1) 4	(1) 4	12	46	80	60	3680	2675	6625	1500	1004	מגורים ד'	מגורים ד'				
										30	250	1500	1004	מסחר	מגורים ד'				
1824	0	(1) 4	(2) 3	(1) 4	30	101	152	65	3912	6060	12470	1015	2000	מגורים ד'	מגורים ד'				
										20	180	1015	2000	מסחר	מגורים ד'				
1704	(1) 4	(2) 3	(1) 4	(1) 4	28	95	142	60	3852	5975	11655	1409	2001	מגורים ד'	מגורים ד'				
1704	(1) 4	(2) 3	(1) 4	(1) 4	28	95	142	60	4482	5975	11655	1428	2002	מגורים ד'	מגורים ד'				
1704	(1) 4	(2) 3	(1) 4	(1) 4	28	95	142	60	4482	5975	11655	1445	2003	מגורים ד'	מגורים ד'				
1776	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	32	110	148	100	4188	6185	12145	1100	3004	מגורים ד'	מגורים ד'				
														תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'				
	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0						36	300	1100	3004	מסחר	מגורים ד'				
														תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'				
	(4) 0	(4) 0	(4) 0	(4) 0						90	460	1100	3004	תעסוקה	מגורים ד'				
														תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



מ"ר פסות- 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 שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
										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	5222	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		
	(6) 0	(5)	0	0	3	15.5		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		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"רפסות- 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					
											עיקרי					שרות
	0	0	0	0	2	8		100	200	24	200	433	701	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
										86	344	433	701	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	0	0	0	0	3	15.5		100	400	24	200	433	702	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
										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	3548	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	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"רפסות- 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 שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
									155	825	1095	703	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
	0	0	0	0	2	9		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	6						(7) 200	1730	201	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
	0	3	3	3	6						(7) 200	1491	202	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(8)	(8)	(8)	(8)	8						(7) 320	8789	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	(8)	(8)	(8)	(8)	8						(7) 320	6740	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
	5	9	0	9	8						(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		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מ"ר מבנה מ"ר	קו בנין (מטר)					מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			מ"ר	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									מ"ר	מ"ר					
														שטח ציבורי פתוח	
	0 (1)	4 (11)	0 (1)	4 (10)	2	9	24	5985	350	1450 (9)	2955	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
								8725			3244	407		שטח ציבורי פתוח	
								10985			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'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

**הוראות טבלה 5:**

- 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.

ט. מותר ניוד זכויות בניה של עד 5% משטחי הבניה למגורים בין שלבי הביצוע השונים בתכנית ובתנאי שלא תהיה חריגה מהוראות הבינוי (לרבות קווי בנין, גובה, מספר קומות ועוד) הקבועות בתכנית, ובכפוף להבטחת עקרונות ההקצאה והאיזון של התכנית.

**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 ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות, לא תותר תוספת שטחים מעבר לזאת בתא השטח.

(8) ראה תשריט.

(9) יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות.

(10) צפוני.

(11) מערבי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>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>6.2</b></p>	<p><b>בינוי</b></p> <p><b>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>6.3</b></p>	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>מטרת התכנון הינה שימור קישוריות קיימת בשכונת גילה וממשק רציף אל המרחב הציבורי של מרחב הבינוי החדש.</p> <p>בפרויקט 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>

פיתוח ונוף	6.3
<p>המרחב הפנימי אל השכונה הקיימת (ראה תרשים קישוריות בנספח הנופלי).</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(6) השצ"פ על תקרת החניון יבוצע ע"י היוזם 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 עיריית ירושלים.</p> <p>ג. עקרונות הפיתוח המפורטים לעיל יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהא סטייה ניכרת, וזאת על מנת להבטיח פיתוח איכותי של המרחב הציבורי בתכנית.</p> <p>ד. גובה גדרות הפונות אל המרחב הציבורי, לרבות גדרות של חצרות פרטיות, יהיה עד 1.5 מ' ביחס למפלס הפיתוח הצמוד.</p> <p>ה. קירות תמך בין המבנים, יתוכננו ויבוצעו בדירוג של עד גובה 3 מטר מקסימום, ובאופן בו ניתן לבצע פיתוח שטח ונטיעות במדרגות הפיתוח.</p> <p>ו. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>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.</p> <p>ח. תובטח בתא שטח 406 הקמת 3 מגרשי ספורט בשטח שלא יפחת 750 מ"ר כל אחד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

בניה ירוקה	6.4
<p>המבנים יעמדו לפחות בדירוג 3 כוכבים בתקן ישראלי 5281, דירוג ממוצע B בתקן ישראלי 5282, ואף יחידת דיור לא תפחת מדירוג C. כמו כן המבנים יעמדו בדרישות המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים התקפות לאותה עת.</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>א. איכות אוויר</p> <p>(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.</p>	



(2) מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים 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 האוורור 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, יינתנו 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 למטרדי 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.

יב. אנרגיה ממקורות מתחדשים

(1) בתחום התכנית יותקנו מערכות להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור מינימלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>של 2,195,258 קוטי"ש בשנה. (2) חובת הייצור בכל מגרש תקבע לעת התכנון המפורט ובתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>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 בניה 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 בעירייה לתכנית. (4) היזם יתאם ויקבל הנחיות ממחלקת המאור של העירייה לגבי כמות ואופן התאורה הנדרשת</p>	<p><b>6.6</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

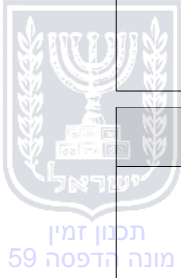


תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

		<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>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.</p>	
		<p><b>6.7 ניקוז</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר לתוכנית יהיה אישור נספח ניקוז זה.                      2. ההנחיות העקרוניות לתכנון והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.                      3. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהגנר מהמדרכות והכבישים על מנת לייצר שטחי השהייה ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.                      4. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.                      5. במקרה של מגרשים מדורגים ניתן יהיה לנקז את העליון דרך התחתון.                      6. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים, פתוחים ודרכים.                      7. במוצא מערכת הניקוז אל המערכת העירונית ימוקמו מתקנים להשהיית נגר, ככל הנדרש, בתאום עם המחלקה הסביבתית של עיריית ירושלים.                      8. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.                      9. בכל מקרה של בינוי תת קרקעי יש לנקז את סביבת הבינוי בניקוז תת קרקעי.                      10. במידה ויאותר חלל קרסטי משמעותי במהלך הבנייה יש ליצור מרווח חדיר ורציף על דופן המבנה, שיאפשר המשך חלחול מים לעומק ולתת הקרקע. זאת כמובן ללא יצירת סיכון למבנים ותשתיות קיימים ומתוכננים.</p>	
		<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>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.</p>	
		<p><b>6.9 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. מספר החניות יהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה ובהתחשב הטבלת החניה שבנספח התנועה.                      ב. בנוסף, יוקצו מקומות חניה לאורחים ביחס של 10% ממספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית מחצית מהחניות הציבוריות לאורך רחוב בן אליעזר יכולות להיחשב כחלק מחניית האורחים הנדרש. חניות ציבוריות עבור השימושים הבאים יחשבו גם הן כחלק מחניית האורחים: מעונות יום, גני ילדים, ספרייה, תחנת בריאות משפחה וכיו"ב. חניות עבור מועדונים למיניהם לרבות מתנ"ס, בית ספר וחברה וקהילה לא יחשבו כחניות אורחים. שאר חניות האורחים יינתנו בתוך המגרשים. חניות האורחים והחניות הציבוריות ימוקמו ככל האפשר ברצף ובקרבת הכניסה לכל חניון. לא יהיה ניתן להצמיד חניות אלו, ולא יהיה ניתן לנייד את שטחי חניות האורחים לשימושים אחרים.                      ג. לכל תאי החניה בחניונים התת קרקעיים תוכן תשתית לטעינת כלי רכב חשמליים.                      ד. הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח התנועה. יותרו שינויים בהסדרי התנועה באישור רשות התמרור המקומית.                      ה. בתכנון מערך החניה התת קרקעית תהיה הפרדה, ככל הניתן, בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות למסחר, למבני הציבור וליתר השימושים.</p>	



דרכים תנועה ו/או חניה	6.9
<p>ו. בכל שטח המיסעות והמעברים בחניונים התת-קרקעים תירשם זיקת הנאה החדית למגרשים.</p> <p>ז. מפלס קומת החניה ודרך הגישה אליה תאפשר גישת רכב תפעולי לצורך פינוי אשפה, וצורך לפריקה וטעינה בתחום החניונים התת"ק. בכלל הני"ל; שמירה על מרווח גובה ראש פנוי (גבריט), שיפועי רמפות, רדיוסי פניה וכו' בהתאם לרכב התפעול הנדרש.</p> <p>ח. יובטחו חניות לאופניים בהתאם לתקן הארצי. 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 דירתית, בתנאי קיום גישת אופניים נוחה מהרחוב למחסן האופניים.</p> <p>ט. 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>י. רחבות כיבוי אש ימוקמו באופן שלא יגרעו ממספר החניות הציבוריות בתחום זכות הדרך.</p> <p>יא. יש לשמור על משולשי ראות פנויים באזורי הצמתים וביציאות מהחניונים בהתאם להנחיות התכנון. עצים ועצמים אנכיים במדרכות ימוקמו באופן התואם למגבלות הנחיות התכנון לצורך מניעת הפרעות לשדה הראיה בתחומי משולשי הראות.</p> <p>יב. מענה למקומות החניה לשימושים הציבוריים המוצעים בתחום בנייני המגורים המוצעים יינתן במסגרת החניון התת-קרקעי.</p> <p>יג. קישוריות הולכי רגל: בתרשים קישוריות בנספח התנועה 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> <p>יד. תנאי לפיתוח הדרכים בתחום תכנית זו הוא פיתוח שבילי אופניים. שבילי האופניים יפותחו תוך שמירת רציפות מרבית.</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</p>	



תשתיות	6.10
<p>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 שיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט.</p> <p>(4) סומנו בתכנית קווי המים הקיימים. אם כתוצאה מתכנית 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, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות הריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011.</p>	
הוראות בזמן בניה	6.12
<p>א. רעש עבודות הבנייה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 8.7.15.</p> <p>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, יינתנו 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>	



6.12 הוראות בזמן בניה	6.12
<p>(4) בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"שנייה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום 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>	

6.13 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.13
<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' המור, ורח' הלבונה) ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה הראשון מתוקף תכנית זו הוא תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בנוגע לאופן הביטוי של הערכים הגלומים באתר באמצעים שאינם שימור פיזי, בהמשך המלצות תיק התיעוד.</p>	

6.14 תנאים בהליך הרישוי	6.14
<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 בניה, 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 בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הינו 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 אוזבסט 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 בעירייה 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 תושי"ה.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	





תנאים בהליך הרישוי	6.14
<p>טז. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית פיתוח של המתחם על ידי אגף שפי"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> <p>כ. תנאי להיתר בניה יהיה תאום נוסף עם פקיד היערות לשם בחינת האפשרות לצמצום היקף עקירת העצים ככל הניתן.</p> <p>כא. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בנוגע לתשתיות הנדרשות.</p> <p>כב. תנאי להיתר הריסה למבנה הכולל שימושים ציבוריים, יהיה בחינת האפשרות להציע פתרונות זמניים לשימושים ציבוריים אלה.</p> <p>כג. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת נספח ייצור אנרגיה במתחם לתיאום ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>כד. תנאי להיתר בניה יהיה העברת נספח פיתוח למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ונושא כריתת העצים, בייחוד בתחום שביל האופניים, יבחן מחדש.</p>	
תנאים למתן היתרי אכלוס	6.15
<p>א. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה התקשרות עם חברת ניהול לצורך אחזקת המתחם ותפעולו.</p> <p>ב. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות אגף שפי"ע.</p> <p>ג. תנאי לאכלוס המבנים יהא השלמת פיתוח מגרשי הספורט על פי סעיף 6.3(ד) לעיל.</p> <p>ד. תנאי לאכלוס כל מבנה הכולל הפרשה מבונה לטובת עיריית ירושלים יהא השלמת בניית ההפרשה המבונה ברמת מעטפת.</p>	
איחוד וחלוקה	6.16
<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 הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה 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 וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
סטיה ניכרת	6.17
<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>6.18</b>	<b>גמישות לתכנית</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>6.19</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</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 למעבה"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>6.20</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</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>6.21</b>	<b>שימור</b>
<p>א. תנאי למתן היתר הריסה ראשון מתוקף תכנית זו הוא הגשת תיק תיעוד למתחם מרכז הקליטה למהנדס העיר.</p> <p>ב. במסגרת השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית ישולב שימוש של חלל מורשת קהילתי, בו יוצגו הערכים הגלומים באתר באמצעים שאינם שימור פיזי.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לאופן הביטוי של הערכים הגלומים באתר באמצעים שאינם שימור פיזי, בהמשך להמלצות תיק התיעוד שיוגש.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית 500 יח"ד בכלל הפרויקט	תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל-500 יח"ד ראשונות יהיה הסדרה של לפחות מעבר אחד מונגש להולכי רגל בשטח ציבורי בין רחוב בן אליעזר לבין רחוב דב יוסף, לאזור תחנת הרק"ל המתוכננת.
2	בניית 520 יח"ד בכלל הפרויקט	הסדרת אזורי הורד וסע של מוסדות החינוך
3	בניית 720 יח"ד בכלל הפרויקט	בניית מעגל תנועה בצומת הרחובות הנגבי, ורדינון, המור ובן אליעזר (צומת 2)

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
4	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)
5	בניית 192 יח"ד בתאי שטח 2000, 1000	תנאי לאיכלוס השלמת פיתוח תא שטח 409
6	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
7	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
8	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
9	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

ניתן לממש את זכויות הבניה מתוקף תכנית זו במשך עשר שנים מיום פרסומה למתן תוקף. לאחר תום תקופה זו יפקע תוקף התכנית. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיובאו בפניה.