

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0588897

מבנה לביה"ס על יסודי עבור מדרשיית הרטמן, רח' הצפירה 27, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/10/2018

להפקיד את התכנית
07/04/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משנה ייעוד לחלקה 71 משטח למוסד לשטח למבנה ציבור, עליו יוקם בית הספר התיכון של מדרשיית הרטמן. כמו כן בגלל ריבוי מוסדות החינוך ברחוב שהוא צר יחסית, התכנית משנה את ייעוד חלקה 70 משטח למבנה ציבור לשטח לדרך ושם תוסדר חנייה לטובת מבני הציבור הנשענים על רחוב הצפירה, וכן מסדירה התכנית את התנועה בחלק זה של הרחוב כך שתתאפשר הורדה והעלאה של תלמידים בצורה בטיחותית ומבלי לחסום את הרחוב. חלקה 71 ריקה רובה ככולה למעט מספר צריפים בחזית למקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית
 שם התכנית: מבנה לביה"ס על יסודי עבור מדרשיית הרטמן, רח' הצפירה 27, ירושלים

מספר התכנית: 101-0588897

1.2 שטח התכנית
 שטח התכנית: 5.607 דונם

1.4 סיווג התכנית
 סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מחוזית

לפי סעיף בחוק
 ל"ר

היתרים או הרשאות
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220526
	קואורדינאטה Y	630295

1.5.2 תיאור מקום החלקה יושבת על רחוב הצפירה, רחוב מגורים ללא מוצא, שבקצהו ריכוז של מבני ציבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	27	הצפירה	ירושלים

מושבה גרמנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
70, 138-139	71, 81, 140	חלק	מוסדר	30009

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 17



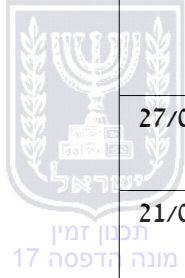
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1989	4014	3693	תכנית זו מחליפה את תכנית 2878 בתחומה.	החלפה	2878
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין גובה, מספר קומות, נפחי בינוי	14: 32 13/02/2019	מיכל דלה פרגולה	13/02/2019			מנחה	בינוי
לא	מפת עצים לשמירה	14: 37 13/02/2019	אדיר אלוויס	13/02/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	14: 36 13/02/2019	אדיר אלוויס	13/02/2019			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	13: 27 19/02/2019	יוסי שטרן	19/02/2019			מנחה	תנועה
לא		11: 17 07/01/2019	ראובן אלסטר	07/01/2019		1: 250	מחייב	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		groper@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.2 יזם

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	ככר ספרא		02-6297777		
בבעלות רשות מקומית				עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777		groper@jerusalem.muni.il
בעלים				מועדון הספורט הירושלמי	ירושלים	הצפירה	30	02-5632125	02-5670481	

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp-arch.com
	סוקר עצים	אדיר אלוויס			חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(2)	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	יוסי שטרן	112234		נווה דניאל	(3)	27	02-6569010		yossi@ysterneng.com

(1) כתובת: הנורית.

(2) כתובת: כנפי נשרים 68.

(3) כתובת: דרך האבות 27.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קביעת הוראות להקמת מבנה בית ספר חדש והסדרת דרך ברחוב הצפירה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

01. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי משטח למוסד לשטח למבנה ציבורי עבור מוסד חינוך

- שינוי משטח למבנה ציבור לשטח לדרך

- שינוי משטח למוסד לשטח לדרך

- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

02. קביעת הוראות לבינוי בית ספר בן 4 קומות מעל קומה תת קרקעיות

03. קביעת קווי בנין.

04. קביעת תכסית בינוי.

05. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

06. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

07. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

08. קביעת הוראות להפקעה

09. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למבנה ציבור עבור מוסד חינוך

10. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה והיתרי אכלוס.

11. קביעת הוראות בגין מבנים/גדרות/ קירות להריסה.

12. קביעת הוראות לפיתוח דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4, 3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	4, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	2
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	3
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	דרך מוצעת	4, 3
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,461	26.06
מבנה ציבור	872	15.55
מוסד	3,274	58.39
סה"כ	5,607	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,507.14	26.88
דרך מוצעת	1,269.36	22.64
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,831.36	50.49
סה"כ	5,607.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	בית ספר על יסודי
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מאולם הספורט יהיו מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להוראותיה.</p> <p>2. מיקום כניסת אוויר צח לא יהיה מכיוון צפון היכן שעוברת תנועת הרכבים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא שטח 1 יוקם מבנה בית ספר על יסודי.</p> <p>2. יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים בקירות חיצוניים של הבנין, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 60% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>חדר שנאים ימוקם בתת הקרקע בתיאום עם חח"י לעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>מתקנים טכניים בגג יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק. הנחיות הפיתוח לחזית החמישית הכוללות ריצוף/גינון הגג יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>פתרון החנייה עבור בית הספר יהיה בתוך תחום הדרך כמופיע בנספח התנועה.</p> <p>יותר שינוי של פתרון החניה באמצעות תוספת של חניה תת קרקעית בתוך תא שטח 1 עבור בית הספר, יתווספו שטחי החנייה בהיקף שלא עולה על התקן, בנוסף לשטחי השרות המופיעים בטבלה 5 והדבר לא יראה כשינוי לתכנית. הכניסה לחניון התת"ק תבוצע בפניות ימינה בלבד.</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>
ז	<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה</p>
ח	סטיה ניכרת

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1
<p>1. גובה המבנים המרבי המצוין בנספח מס. 1 הינם מחייבים. למעט גמישות של עד 50 ס"מ. כל סטייה מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי מעל הקרקע כמצוין בטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהם למעט הגמישות המתאפשרת מתכנית זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המירביים המופיעים בתשריט הנם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p> <p>4. מפלס הכניסה לבניין יהיה מחייב למעט גמישות של עד 50 ס"מ. כל סטייה מעבר לכך תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מסת הבינוי לבית הספר תתוכנן בחלוקה למספר מסות, המאפשרת הגדרת חללי חוץ לשימוש התלמידות ובינוי בק.מ המשתלב בשכונה ברוח נספח הבינוי.</p>	ט
<p>פסולת בניין</p> <p>1. לעת הוצאת היתר בנייה יצוינו בתכניות המוגשות להיתר אומדן כמויות פסולת, מתקני האצירה, המיון והטיפול בפסולת לסוגיה בתאום מול המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>2. יש לתכנן מתקן עבור 3 מיכלי אשפה בנפח של 1100 ליטר.</p>	י
<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	יא
<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27371/0 "ירושלים, רג'ם עפאנה (צפון)" י"פ : 4923 ע"מ 4971 מיום : 26/09/2000 ; 2706/0 "ירושלים מנחת" י"פ : 1091 ע"מ 1468 מיום : 26/09/2000 ; 27372/0 "ירושלים, רג'ם עפאנה (מזרח)" י"פ : 4923 ע"מ 4971 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	יב
<p>ניהול מי נגר</p>	יג



4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	<p>וותרו 50% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הנמצא מחוץ לקווי הבניין העיליים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). לחילופין יש להפנות את מי הנגר להחדרה תת"ק.</p>
יד	<p>ניקוז</p> <p>1. יש לתאם את מערכת הניקוז של התכנית למערכת הניקוז העירונית בתאום עם עיריית ירושלים</p>
טו	<p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי..</p> <p>ג. תא שטח 3 ישמש להרחבת הדרך ולאזור חנייה ציבורית.</p> <p>ד. פיתוח החניה והדרך בכל שטח התכנית אינם תנאי מתלה להוצאת היתרי בנייה להקמת מבנה בית הספר ו/או להקמה עצמה, באופן שניתן יהיה לקבל היתרי בניה למבנה בית הספר ללא קשר להליכי ההפקעה ו/או הרישום ו/או הפיתוח בפועל בחלקה 70.</p> <p>ה. לדרכים וחניות עיליות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>
ב	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות</p>



4.3 דרך מוצעת	
המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה לביצוע הדרך יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בהתאם למופיע בנספח התנועה להנחת דעת מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	20.1	350	1221	216	4538	2831	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. ככל שיוחלט להקים חנייה תת קרקעית, ניתן יהיה להוסיף שטחי קומות תת קרקעיות עבור חניה בלבד על טבלה זו כדי לעמוד בתקן חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה הכוללים את סוג העץ, גילו גודלו, וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית, הסטורית, אקולוגית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.
1. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.
3. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על ידי מחלקת גנות (בעיריית י-ם) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, העתקות עצים לפי מפרט מקצועי, נטיעות עצים חלופיים.
4. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גנות.
5. בכל חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ לשימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתרי בנייה יהיו-

1. הצגת תכנית פיתוח לאישור אדריכל העיר
2. אישור מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים
3. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים
4. אישור חברת החשמל.
5. תאום ואישור הבקשה להיתר ע"י מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות לשירות.
6. תאום ואישור הבקשה להיתר עם חברת הגיחון ומח' המים.
7. תאום ואישור הבקשה להיתר ע"י מחלקת שפע
8. תאום ואישור הבקשה להיתר עם מדור כבאות והצלה
9. אישור מפקדת פיקוד העורף לפתרון המיגון המוצע
10. אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.
11. הצגת פיתוח כביש ופתרון חניה עבור ביה"ס לאישור מהנדס העיר.

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו, אשר אינם בבעלות רשות מקומית, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין זה.

6.4

הנחיות מיוחדות

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח כביש ופתרון חניה עבור ביה"ס בקני"מ 100:1.

הנחיות מיוחדות

6.4

2. תיאום 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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.
5. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
6. אישור מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים
7. אישור מחלקת תברואה של עיריית ירושלים
8. אישור חברת החשמל.
9. תאום ואישור הבקשה להיתר ע"י מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות לשירות. (להוסיף לאישור מח' נגישות)
10. תאום ואישור הבקשה להיתר עם חברת הגיחון ומח' המים.
11. תאום ואישור הבקשה להיתר ע"י מחלקת שפע ובכלל זאת הגשה ואישור של תכניות פיתוח כולל פיצוי נופי של המתחם.
12. תאום ואישור הבקשה להיתר עם מדור כבאות והצלה
13. אישור מפקדת פיקוד העורף לפתרון המיגון המוצע
14. אישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית 3 קומות כשהקומה השלישית מלאה או חלקית, על קרקעיות וקומות תת קרקעיות תעשה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	בניית הקומה הרביעית (מפלס +12.99) תעשה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים.