

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0385500

הרחבות דיור על הגגות ברחוב מורגנטאו 406 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 :  
16/06/2019

להפקיד את התכנית  
07/07/2020

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

תאור המקום  
הבנין ממוקם בשכונת רמות א'. זוהי שכונה בה התאכלסו הרבה משפחות חרדיות בשנים האחרונות, והמשפחות התרחבו ב"ה וזקוקים להרחבות דיור.  
הרקע להגשת התוכנית  
בתכנית הנ"ל ניתנו בעבר הרחבות מינוריות מטעם המנהל - של 24 מ"ר לדירה. בהמשך בוקשו 2 תב"עות פרטיות נקודתיות - לדייר בודד בקרקע, ולהעברת זכויות בניה לגג לדייר בודד, וכעת התכנית מציעה הרחבות דיור קולקטיביות לכל הגגות ונותנת לכולם תוספת קומה.  
מצב מאושר-מוצע  
בבנין הנ"ל קיימות 2 תב"עות מקומיות - נקודתיות, שאושרו, מלבד התבע 4535 של המנהל.  
כמו כן הוצאו היתרים על התב"עות הנ"ל, ועדיין נשארו שטחי בניה מתב"ע 4535 שטרם מומשו, ומסומנים כמוצעים גם בתוכנית זו.  
מגיש התוכנית הינו בעלים באחד מהדירות בקומות האחרונות.  
לא ידוע על עבירות בניה שקיימות בשטח שטרם הוכשרו.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור על הגגות ברחוב מורגנטאו 406 ירושלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0385500

מספר התכנית

1.603 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
219125	קואורדינאטה X	
635825	קואורדינאטה Y	

### 1.5.2 תיאור מקום

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30720	מוסדר	חלק	6	

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 14



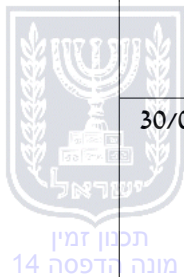
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/1996	3668	4421	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 4535. הוראות תוכנית 4535 לא חלות על תוכנית זו.	החלפה	4535
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
04/11/1997		4581	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/4535/א. הוראות תוכנית מק/4535/א לא חלות על תוכנית זו.	החלפה	מק/4535/א
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/א. הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
19/12/1999		4833	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/6304. הוראות תוכנית מק/6304 לא חלות על תוכנית זו.	החלפה	מק/6304
04/09/2012	6152	6467	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/8235/ב. הוראות תוכנית מק/8235/ב לא חלות על תוכנית זו.	החלפה	מק/8235/ב
16/07/1959		0	התכנית מחליפה את תכנית המתאר 62. הוראות תוכנית מתאר 62 לא חלות על תוכנית זו.	החלפה	מתאר/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			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין: גובה בנין, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בנין.	15: 47 17/05/2020	רונה וייס	17/05/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 14 17/05/2020	רונה וייס	23/02/2020	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		11: 21 01/01/2020	רונה וייס	01/01/2020	1	1: 250	רקע	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
	פרטי	יובל שלום אוזנה			ירושלים	מורגנטאו הנרי	9	054-2449927		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	שרה חיה אוזנה			ירושלים	מורגנטאו הנרי	9	054-2449927		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	יחזקאל בר שלטון			ירושלים	מורגנטאו הנרי	9	02-5864624		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	מזל בר שלטון			ירושלים	מורגנטאו הנרי	9	02-5864624		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	יוסף גיטלר			ירושלים	(1)	9	077-4519457		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	רייזל גיטלר			ירושלים	(1)	9	077-4519457		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	חיים אליעזר גלר			ירושלים	(1)	9	02-6264425		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	מרים חיה גלר			ירושלים	(1)	9	02-6264425		rona.w.arc@gmail.com

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ארז כהן			ירושלים	(1)	9	077-4341595		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	רחל כהן			ירושלים	(1)	9	077-4341595		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	אביעזר כורש			ירושלים	(1)	9	077-6622102		rona.w.arc@gmail.com
	פרטי	שרה אסתר כורש			ירושלים	(1)	9	077-6622102		rona.w.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מורגנטאו 9.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	נרקיס	10	050-3801989		rona.w.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	השישה עשר	47	02-5858538		rona.w.arc@gmail.com



משרד תכנון ומונה הדפסה 14



משרד תכנון ומונה הדפסה 14



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	הנדסאי	רונה וייס	37686		ירושלים	בובליק גדליה	3	02-5713383		rona.w.arc@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הרחבות דיור בגגות, השלמת קומה ותוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות על בנין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. השלמת קומה במפלסים +8.40 ו +9.80 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

ב. תוספת קומה במפלסים +12.60 ו +14.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

ג. תוספת קומה במפלס +7.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחת.

3. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התוכנית.

4. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.

5. קביעת שלביות ביצוע להקמת תוספות הבנייה כאמור.

6. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1

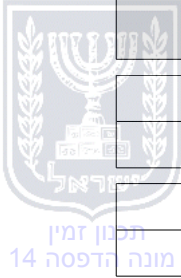
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,602.7	100
סה"כ	1,602.7	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,602.71	100
סה"כ	1,602.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר השלמת קומה במפלסים +8.40 ו +9.80 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.</p> <p>2. תוספת קומה במפלסים +12.60 ו +14.00 לשם הרחבות דיור בקומה שמתחתיה.</p> <p>3. תותר תוספות בניה בקומת מפלס +7.00 לשם הרחבת יח"ד קיימת.</p> <p>כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:</p> <p>מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>מודגש בזאת כי כל זכויות הבניה לתוספות ליח"ד על פי תכנית מס' 4535 ו-6304 מבוטלות בזאת ובמקומן מוקנות להן זכויות בניה בתכנית 385500 זו.</p> <p>ה. מספר היחידות המירבי בבניין יהיה 18 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכד.</p> <p>2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים לגג הבניין.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>מתכנית, התשס"ב 2002.</p> <p>3. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב/מרבי וכל סטייה ממנו/הגדלה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הנה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביטול כל זכויות הבניה לתוספות ליח"ד על פי תב"ע 4535 ותב"ע 6304.</p> <p>5. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>
ח	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר כל ההוראות הנ"ל.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	1	4	17.8 (1)	11.25	18	39	168	2685.33	52.53	0	598.11	2034.69	1603	1	מגורים	מגורים ב'



צידדי-תכנון זמין  
שמאלי-הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

מ"ר	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
76.37 (3)	(2)	(2)	1	מגורים	מגורים ב'

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

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

(1)  $17.80 = 735.80$  גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) לא תותר סגירת מרפסות ולא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.2****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

**6.3****תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

**6.4****ניהול מי נגר**

במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.  
 לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה להחדרת מי נגר ונקודת למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:  
 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.  
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.  
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.  
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).  
 5. תכנון משטח החניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמך.

**6.5****שמירה על עצים בוגרים**

1. באחריות היזם להוציא רישיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק מחלקת גנות.  
 2. בכל הפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה בסמוך לעץ שימור, יובטח במסגרת היתר הבניה ובהתאם לסמכויות הקבועות בחוק, כי העץ לא יינזק.

**6.6****פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פינוי הפסולת ייעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

**6.7****קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.



<p><b>6.7 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>6.7</p>
<p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>6.8 שילוט וסימון</b></p>	<p>6.8</p>
<p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>	
<p><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p>6.9</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.11 הריסות ופינויים</b></p>	<p>6.11</p>
<p>חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העיריה, במועד המוקדם שביניהם.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ייבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעל, ובאופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.</p>	<p>1</p>

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התוכנית הינו 5 שנים מיום אישורה