

1

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6087

שם תוכנית: "רשות השידור", רוממה, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  משרד הפנים - מחוז ירושלים  הוועדה המחוזית התליטה ביום: <u>6.6.13</u>  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>דבורה זילבר</u>  יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית עוסקת במתחם רשות השידור בשכונת רוממה.

שטח תכנית זו הוא כ-19 דונם. השטח משמש כיום את בנייני רשות השידור אשר אמורים להתפנות מהמגרש.

התכנית מציעה 4 מבני מגורים בגובה 12 קומות ו 2 מבני מגורים בגובה 11 קומות. שטחי הבניה העיקריים המוצעים למגורים הינם 33080 מ"ר. מספר יח"ד – 308.

סך ההפרשות לצרכי ציבור בתכנית הינם 8,572 מ"ר. התכנית מייעדת 2.3 דונם משטחה לשצי"פ. וכן, שטח של 4.8 דונם למבני ציבור וזאת לטובת הקמת בית ספר וכמו כן מוקצה שטח לטובת גן ילדים ובית כנסת ומקווה. שטחי הבניה המרביים המוצעים למבני ציבור הינם: 12155 מ"ר המהווים 252%

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רשות השידור, רוממה, ירושלים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
6087	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
• תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
6	מספר מהדורה בשלב		
15.10.2013	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1** נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 633/150  
קואורדינטה Y 219/650

**1.5.2** תיאור מקום ירושלים, שכונת רוממה, השטח שבין רחוב תורה מציון מדרום, רחוב שמגר ממזרח ורחוב ירמיהו מצפון.

**1.5.3** רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4** כתובות שבהן חלה התוכנית יפוסם ברשומות

נפה ירושלים  
יישוב ירושלים  
שכונה רוממה  
רחוב תורה מציון  
מספר בית ל"ר

**1.5.5** גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30075	• שומה	• חלק מהגוש		88
30077	• מוסדר	• חלק מהגוש	173, 124	127, 181, 180
30078	• שומה	• חלק מהגוש	228, 231, 232	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6** גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7** מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8** מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר 62 ע"פ המפורט בתכנית זו.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'
30/1/2000	4847	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5022
03/05/1971	1717	תכנית זו משנה את תכנית 1367 א' עפ"י המפורט בתכנית זו.	• שינוי	1367 א'
21/06/1985	3214	תכנית זו משנה את תכנית 2267 עפ"י המפורט בתכנית זו.	• שינוי	2267
18/06/1989	3670	תכנית זו משנה את תכנית 3614 עפ"י המפורט בתכנית זו.	• שינוי	3614
19/02/2006	5496	תכנית זו משנה את תכנית 8184 עפ"י המפורט בתכנית זו.	• שינוי	8184

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גלרט לוסיאן	20/7/2013		24	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	גלרט לוסיאן	20/7/2013			1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	גלרט לוסיאן	20/7/2013			1: 500	מחייב חלקית	נספח בינוי – נספח מס' 1
	ועדה מחוזית	אברהם גיאליצינסקי	09/10/11			1: 500	מחייב חלקית	נספח תנועה וחניה – נספח מס' 2
	ועדה מחוזית	יוסף קראוס	2012/10/23			1: 500	מחייב	נספח איחוד וחלוקה - נספח מס' 3
	רשות הניקוז	מאזן ברכאת תה"ל מהנדסים	12/09/2011	גליון אחד של נספח מנחה	חוות דעת 2- עמי		מחייב חלקית	נספח ניקוז נספח מס' 4
	ועדה מחוזית	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	12/2010		42		מחייב חלקית	חוות דעת סביבתית- נספח מס' 5

כל מסמכי התוכנית 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.

\* נספח הבינוי מנחה למעט מספר יחידות דיוור, קווי בנין מרביים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות, גובה בנייה מרבי, מספר בניינים במגרש שהנם מחייבים.

\*\* נספח הניקוז הינו נספח מנחה למעט הוראה 2.

\*\*\* נספח חוות הדעת הסביבתית מנחה למעט ההנחיות הנוגעות לבדיקות שיש לבצע לעת מתן היתר בניה.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
הרשות לפיתוח ירושלים	מוטי חזן	25306978		הרשות לפיתוח ירושלים		. ככר ספרא 2 ירושלים 94141	02-6297619		02-6250875	jda@jda.gov.il	
	אודי בן זרור	3878915-2									

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הרשות לפיתוח ירושלים		. ככר ספרא 2	02-6297628			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רחוב יפו 216 ירושלים	02-5318888			
			רשות השידור	500500566					
			עריית ירושלים		ככר ספרא 1	02-6296666			

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גלרטר לו (לוסיאן)	014679856	12041		מולכו 3/3 ירושלים ת.ד. 4155 ים	054 5548625		02-6258668	lubonar.2008@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	יוסף קראוס		323		הרטום 17 ת.ד. 45174 ירושלים 91450	025400992			photocad@kraus-eng.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	אברהם גיאליצ'ינסקי				שמואל הנגיד 17 ירושלים	02-6222284		02-6248794	agtrafic@netvision.net.il
יועץ ניקוז	מהנדס	מאזן ברכאת				רח' בית הדפוס 22 ירושלים	02-6524454		02-6513782	Barecatm@tahal.com

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מבני מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד משטח למוסד לשטח למגורים ג', לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לדרך מוצעת, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח ולשטח למתקן הנדסי.
- ב. שינוי יעוד משטח למתקן הנדסי לשטח ציבורי פתוח
- ג. קביעת בינוי להקמת 6 בנייני מגורים חדשים, בהתאם לנספחי הבינוי
- ד. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי כמפורט להלן:  
בשטח מגרש חדש מספר 100 – 96 יח"ד בשני מבנים  
בשטח מגרש חדש מספר 101 – 212 יח"ד בארבעה מבנים
- ה. קביעת מספר הקומות המרבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה כמפורט להלן:  
מגרש חדש מספר 100 – 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע + 2 קומות מתחת.  
מגרש חדש מספר 101 – 11 ו 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובע + 2 קומות מתחת.
- ו. קביעת שטחי הבנייה המרביים בכל אחד מהמגרשים המיועדים למגורים: 33080 עיקרי + 8270 שירות + 13730 חניה ומחסנים סה"כ 55080 מ"ר שטחי בניה
- ז. קביעת הוראות בינוי, זכויות בנייה וקביעת שימוש בתחום מגרש מספר 600 לשם הקמת בית ספר, בית כנסת ומקוואות, גן ילדים, ומעונות יום, בהתאם לנספחי הבינוי.
- ח. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין מרביים חדשים, לרבות קווי בניין תת קרקעיים כמופיע בנספח הבינוי.
- ט. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתרי בניה בשטח ושלבנים לביצוע הבניה.
- י. קביעת הוראות בגין תכנון וביצוע הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי שבתכנית.
- יא. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור והוראות לתכנונו, לביצועו ולתחזוקתו.
- יב. התוויית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות
- יג. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- יד. איחוד וחלוקה חדשה.
- טו. קביעת הוראות בגין שימור, עקירה והעתקת עצים בוגרים.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	19,505
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		33080	+33080	0	מ"ר	מגורים
		עיקרי				
		308	+308	0	מס' יח"ד	
		9644	9644+	0	מ"ר	מבני ציבור
		-		17,889	מ"ר	שטח למוסד

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
הריסה	זיקת הנאה			
100,101			100,101	מגורים ג'
200	200		200	שטח פרטי פתוח
300,301			300,301	שטח למתקנים הנדסיים
			400	שטח לדרך מאושרת
500			500	שטח לדרך מוצעת
600			600	שטח למבני ציבור
700			700	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
49	9539	מגורים ג'	93	17,975	שטח למוסד	
3.5	691	שטח פרטי פתוח	4	803	מעבר ציבורי להלכי רגל	
0.5	133	שטח למתקנים הנדסיים	1.5	345	מתקן הנדסי לאספקת מים	
1	226	שטח לדרך מאושרת	1	317	דרך מאושרת	
9	1756	שטח לדרך מוצעת	0.5	65	שטח למתקן הנדסי	
25	4822	שטח למבני ציבור				
12	2338	שטח ציבורי פתוח				
100	19,505		100	19,505	סה"כ	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	מגורים	
<b>ב.</b>	חניה	
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	<b>בינוי ופיתוח</b>	הבינוי והפיתוח הינו מנחה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי ובהתאם לקווי הבינוי המסומנים בתשריט.
<b>ב.</b>	<b>הוראות מחייבות</b>	<p>נקבע בזאת כי הבינוי המפורט בנספח 1 הוא בינוי מנחה, למעט ההנחיות הבאות שהינן מחייבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. היקף שטחי הבניה המרביים כמפורט בהוראות התכנית.</li> <li>2. מספר הקומות המרבי.</li> <li>3. קווי הבנין העיליים המרביים שעל-פי התשריט.</li> <li>4. מפלסי הכניסה הקובעת וגובה הבנין המירבי.</li> <li>5. 20% מהדירות תהיינה בשטח מרבי של 90 מ"ר, כמסומן בנספח הבינוי.</li> </ol>
<b>ג.</b>	<b>זכויות בניה</b>	זכויות הבניה מפורטות בסעיף 5 שלהלן.
<b>ד.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<p>חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים, יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסתות טובזה, תלתיש, מוסמסס או מוטבה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר שילוב סוגי אבן שונים.</li> <li>2. הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש באבן בסיתות עדין מאוד.</li> <li>3. הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר בניה תנאים בדבר סוג האבן, גוון האבן, סיתות האבן, צורת הנדבכים, שיטת הבניה, הציפוי ואיטום המישקים וסוג עיבוד האבן סביב מזוזות הפתחים. (חלונות, דלתות וכו').</li> <li>4. כל צנרת הבניינים לרבות מרזבים תהיה פנימית בלבד. אסורה התקנת צנרת על הקירות החיצוניים.</li> <li>5. גדרות וקירות תמך ייבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת שורות אופקיות בעיבוד טובזה או תלתיש משני הצדדים עם אפשרות לשילוב מעקה ברזל בגדר האבן. יותר שימוש באבן פראית בקירות שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפיים ומגרשים שיעודם ציבורי.</li> <li>6. על אף האמור בסעיף א' לעיל, יותר השימוש בשילוב של אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, עץ ובטון אדריכלי בקירות החיצוניים של הבניין עד ל 10% משטח החזית.</li> <li>7. פרטי השילובים יצורפו לבקשה להיתר בקני"מ 20:1 לפחות.</li> </ol>
<b>ה.</b>	<b>חזית חמישית</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפלס הגגות של המבנים המוצעים יעוצב כחזית חמישית. יותר השימוש במפלסים אלו כגגות ירוקים.</li> <li>2. תותר הקמת מערכות סולאריות פוטו-וולטאיות. דודי שמש ומתקנים על הגגות במסתורים באישור הועדה המקומית.</li> </ol>
<b>ו.</b>	<b>חניה</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.</li> <li>2. החניה בכל אחד מהמגרשים 101,100, תהיה תת קרקעית כמפורט בנספחי הבינוי.</li> <li>3. גובה קומת חניה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</li> </ol>

	<p>4. משטחי חניה על קרקעיים ירוצפו באבנים משולבות המאפשרות לחלול מי גשם</p> <p>5. בכניסות לחניונים אשר במגרשי המגורים, יבוצע קירוי של אזור הרמפות ככל האפשר להפחתת מטרדי הרעש.</p>
ז.	<p>מרפסות זיז</p>
ח.	<p>1. לא תותר בניית מרפסות זיז במבני המגורים. המרפסות תהיינה בקונטור הבינוי המוצע.</p> <p><b>להלן הדרישות הנוגעות לחניון:</b></p> <p>1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.</p> <p>2. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים</p> <p>3. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתם.</p> <p>4. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.</p> <p>5. תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור מחלקת כיבוי אש כחלק מבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה ייבנו תאים מפרידים, עמידים אש עם דלתות אש תקניות.</p> <p>7. לכל בנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז'</p> <p>8. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.</p> <p>9. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים</p> <p>10. מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי מדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.</p> <p>11. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מטר ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מטר.</p> <p>12. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.</p> <p>13. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מטר ורוחבם לא יפחת מ- 1.50 מטר.</p> <p>14. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכדומה אל גג הבנין.</p> <p>15. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים). ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.</p> <p>16. לבנין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה על פי התקנות הרלוונטיות.</p> <p>17. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.</p> <p>18. תהא הפרדה גמורה בין קומות המגורים וקומות החניה וללא קשר ביניהם.</p>
ט.	<p>1. <b>מגרש 100:</b> הבנינים המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט, בתחום מגרשים חדשים מס' 301, 500 ו 700, מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 100 לפני כל תחילת בניה בשטח מגרש חדש מס' 100 ובכפוף למפורט בסעיף 7 ו 8 לעיל.</p> <p>2. <b>מגרש 101:</b> הבנינים המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב</p>

<p>בתשריט, בתחום מגרשים חדשים מס' 600 ומס' 300 מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 101. לפני כל תחילת בניה בשטח מגרש חדש מס' 101 ובכפוף למפורט בסעיף יא' 7 ו 8 לעיל.</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. שיטת איסוף ופינוי האשפה תהיה בתאום ועל-פי הנחיות אגף התברואה בעריית ירושלים.</li> <li>2. שיטת איסוף ופינוי האשפה תהא באמצעות מכולות אשפה היפוך דחס. לכל 30 יחידות דיור יבוצע מתקן אשפה עבור מכולת אשפה היפוך דחס.</li> <li>3. יש להתקין מערכת קריאת מוני מים מרוכזת (אלחוטית) בתאום עם הועדה המקומית או מי מטעמה.</li> <li>4. לחץ המים ברשת המים העירונית הוא בין +810 ל- +835. בשל כך יהא צורך בבניית איגומים ומשאבות לכל בנין בקומות התחתונות של החניונים.</li> <li>5. קירות הפיתוח יבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת, אחידה ומלאה. שורות אופקיות בעיבוד טובזה או תלתשי משני הצדדים עם אפשרות לשילוב מעקה ברזל בגדר האבן. גובה מירבי לקירות הפיתוח יהיה 3.00 מ'. במקום בו יש צורך בקיר תמך העולה על 3.00 מ', יבנה קיר התמך עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 0.6 מ', עד לבסיס קיר התמך הנוסף.</li> <li>6. יותר שימוש באבן פראית בקירות שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרשים שיעודם ציבורי.</li> <li>7. התכסית המותרת לבניה בתחום המגרשים למגורים לא תעלה על 45%.</li> <li>8. חימום בנייני המגורים יהיה באמצעות גז או חשמל ולא ע"י סולר או עצים.</li> </ol>	<p><b>י. בניו ופיתוח</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הגשת תכנית פיתוח למגרשים חדשים 200 ו 700.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא אישור תכנון מפורט של מערכות הביוב, והניקוז והמים הציבוריות והפרטיות המתוכננות בשטח התכנית והתחברותן למערכות ציבוריות קיימות, בחברת הגיחון. התכנון המפורט כאמור, יכלול, בין היתר, פירוט לגבי קוי תשתית ומתקני תשתית חדשים מתוכננים, פירוט לגבי קויים ומתקני תשתית קיימים שיש להעתיק לתוואים חלופיים, שלבי ביצוע עבודות התשתית ותנאי ביצועם, הכל כדרישת חברת הגיחון. תכנון מערכות המים הביוב והניקוז הפרטיות וביצוען יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת בנייני המגורים בתיאום ובפיקוח חברת הגיחון.</li> <li>3. תיאום עם חברת החשמל בדבר חיבור הבנין לרשת החשמל ובדבר תכנון הקמת תחנות שנאים בשטח המגרש, עם אדריכל הח"י על-פי מפרט של חברת החשמל.</li> <li>4. אישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</li> <li>5. <u>תשתיות קיימות</u>: בתחום התכנית קיימות שתי תחנות שנאים וכבלי חשמל תת-קרקעיים. יזם התכנית יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכיו"ב) כתנאי למתן היתר בניה. כל זאת, על-פי שיקול הדעת המקצועי של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במחלקה המסחרית של חח"י מחוז ירושלים.</li> <li>6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש מס' 100 הוא פינוי והריסה של כל הבניינים הקיימים בתחום מגרשים חדשים מס' 301, 700 ו 500 והמיועדים להריסה בתכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 100 ועל חשבונם בלבד.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח מגרש מס' 101 הוא פינוי</li> </ol>	<p><b>יא. תנאים למתן היתר בניה במגרשי המגורים</b></p>	

<p>והריסה של כל הבנינים הקיימים בתחום מגרשים מס' 300 ו 600 המיועדים להריסה בתכנית וכן ניקוי ופינוי השטח מכל חלקי מבנים ופיתוח בתחומו, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 101 ועל חשבונם בלבד.</p> <p>8. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת בשטח המגרש ושל דרך הגישה אליה, לאשור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הרכבים בעיריית ירושלים. ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>9. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, לשם ביצוע המפורט בסעיף ח' לעיל.</p> <p>10. תיאום עם האגף לתברואה בדבר איסוף ופינוי האשפה, תוך ביצוע המפורט בסעיף י' (1) לעיל.</p> <p>11. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי העפר ופסולת הבנין לאתר המוסכם על עיריית ירושלים.</p> <p>12. הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב הניקוז והמים המתוכננות בכל מגרש המיועד לבניה וחיבורן למערכות התשתית העירונית, לאישור חברת הגיחון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובכלל זה, ביצוע שינוי באם ידרש, במדרכה ברחוב תורה מציון, בהתאם לסעיף 2 בנספח הניקוז. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט מיקום חיבורי מים, הצורך בבניית איגום פרטי ומשאבות לספיקות שיא ו/או ספיקות כיבוי אש, הצורך באמצעים להקטנת או הגברת הלחץ והכנת גומחות בגדר של כל בנין או מקום יעודי אחר לצורך הקמת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס, פתרון האינסטלציה הפנימית בכל בנין וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשי המגורים החדשים בתאי שטח 100 ו 101, יהיה ביצוע סקר סיכונים מפורט לגבי כל הגורמים שיוותרו באזור התעשייה וקביעת שלבי הבינוי והפיתוח וכן האמצעים לצמצום המפגעים והמטרדים הנובעים מהם בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעריית ירושלים.</p> <p>14. תנאי לקבלת היתר בניה לבניינים המערביים שבתא שטח 101 יהיה גמר פינוי מפעל התרופות רפא.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בתכנית לתאי שטח 100 ו/או 101 יהא הכנת חוות דעת אקוסטית. חוות הדעת האקוסטית תוכן על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעריית ירושלים ותוגש לבדיקתה ואישורה. מסקנות המחלקה לאיכות הסביבה יעוגנו בתכניות להיתר.</p> <p>16. ביצוע מיגונים אקוסטיים ככל שיידרשו בעסקים הקיימים מצפון מערב לתכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה לבנייני המגורים בתא שטח 100 הינו תכנון, הגשה להיתר וביצוע המיגונים האקוסטיים, במידה וידרשו, בתחנת כיבוי אש "רימון" בתאום עם המחלקה לכיבוי אש ירושלים. הצורך במיגונים האקוסטיים, אופיים ומפרטם הטכני, במידה וידרשו, יקבע במסגרת חוות הדעת האקוסטית שתבצע כתנאי למתן היתר בניה /חפירה ראשון לתא שטח זה. חוות הדעת האקוסטית תוכן על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעריית ירושלים ותוגש לבדיקתה ואישורה. מסקנות המחלקה לאיכות הסביבה יעוגנו בתכניות להיתר.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה לבניינים בתא שטח 100 יהיה הותרת הקיר בגבול הצפוני של התכנית או ביצוע קיר חלופי לזה המסומן להריסה מצפון לתא השטח, בגובה שלא יפחת מ2 מטרים עד למועד פינוי עסקים היוצרים מטרדי רעש, למתן הגנה אקוסטית לקומות התחתונות במגרש 100 בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. המיקום והגובה הסופי של הקיר יקבעו במסגרת הכנת חוות הדעת האקוסטית. כל זאת בכפוף לאישור אגף שפ"ע בעריית ירושלים.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים המזרחי בתא שטח 100 : הינו תכנון הקומות התחתונות של מבנה המגורים המזרחי במגרש 100</p>		
---	--	--

<p>עם מיגון אקוסטי דירתי, בהתאם להנחיות הוועדה הבינמשרדית. יהיה צורך בהתקנת מזגן בחדרי המגורים שבהם נמצאו חריגה.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד ממגרשים מס' 100 ו 101 הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה לגבי פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון, ולגבי ביצוע ההוראות המפורטים בסעיף 4.1.2 (ה') לעיל בדבר מניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן ביצוע הבניה.</p> <p>21. תנאי להיתר בניה במגרשי המגורים בתאי השטח 100 ו 101 יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטח הפתוח שבין הבניינים.</p> <p>22. הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכדומה, לשירותי הכבאות.</p> <p>23. אישור רשיון הכבאות ודרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.</p> <p>24. אישור מוסד התכנון ינתן לאחר תיאום תכנון ועיצוב הבנין עם מהנדס העיר, וקבלת אישורו לני"ל.</p>		
<p>1. ביצוע בפועל של התכנון המפורט של החניה הנדרשת בשטח המגרש ושל דרך הגישה אליה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין אלא לאחר השלמת ביצוע החניה הנדרשת לו ודרך הגישה אליה, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>3. תנאי להיתר איכלוס/טופס 4 לכל מגרש מגורים, יהא סיום פיתוח כל השטח הפתוח שבין הבניינים בתחום כל מגרש מגורים.</p> <p>4. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין המגורים, אלא לאחר השלמת ביצוע כל דרישות האגף לאיכות הסביבה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית כמצויין בסעיף יא' 15,17,19.</p> <p>5. תנאי למתן טופס 4 לבנייני המגורים בתא שטח 101 הוא גמר פיתוח השצ"פ בתא שטח 700.</p> <p>6. תנאי למתן טופס 4 לבנייני המגורים בתא שטח 100 הוא גמר פיתוח רצועת השפ"פ בתא שטח 200, להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>7. תנאי להיתר איכלוס לבתי המגורים בתחום התכנית יהא גמר פיתוח והקמתם של בית ספר, גן ילדים ומעון יום, בהיקף של 500 מ"ר. בתחום תא שטח 600 לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p><b>תנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח התכנית</b></p>	

<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	<b>4.2</b>	
	שימושים	4.2.1
	בית ספר, גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת, ומקוואות.	א.
	הוראות	
הבינוי והפיתוח הינו מנחה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט.	בינוי ופיתוח	א.
<p>נקבע בזאת כי הבינוי המפורט בנספח 1 הוא בינוי מנחה למעט:</p> <p>1. היקף שטחי הבניה המרביים כמפורט בהוראות התכנית.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי</p> <p>3. קווי הבנין העיליים המרביים שעל-פי התשריט.</p> <p>4. מפלסי הכניסה הקובעת וגובה הבניין המירבי.</p> <p>5. זכויות הבניה לגן ילדים ומעון יום תקבענה על 500 מ"ר.</p> <p>6. השימוש במגרש מס' 600 יהיה לשם הקמת בית ספר, גן ילדים ומעון יום. בנוסף תתאפשר בניה של בית כנסת ומקוואות,</p>	הוראות מחייבות	ב.

		במידה ויוותרו שטחים מתאימים.
ג.	רעש	במבנה הציבור בתא שטח 600 בכל הקומות של החזית הדרומית, לא יתוכננו במידת האפשר שימושים הרגישים לרעש כגון כיתות לימוד.
ד.	זכויות בניה	זכויות הבניה מפורטות בסעיף 5 שלהלן.
ה.	תנאים למתן היתר בניה	<p>1. תנאי למתן היתר בניה לבית הספר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה לצורך הפחתת מטרדי רעש למבנים במגרש 101.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע המיגונים האקוסטיים הנדרשים במוסדות החינוך כפי שיקבע ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעריית ירושלים.</p> <p>3. היתר הבניה הראשון שיינתן בתחום תא שטח 600, המיועד למבנה ציבור, יהיה עבור בית ספר. תנאי לקבלת ההיתר יהא אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כי הפרוגרמה תואמת פרוגרמה לבית ספר ומקצה את כל השטחים הנדרשים לבית הספר.</p>

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח פתוח ציבורי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטח ציבורי פתוח הכולל גינון ונטיעות, פיתוח סביבתי, השקיה, קירות תומכים, שבילים, פינות ישיבה והצללה, מדשאות, מתקני משחק ומתקני ספורט.
ב.	תותר הקמת מבנים למתקנים טכניים, תשתיות ופיתוח, פחי אשפה טמונים ומתקני מחזור בשצ"פ.
	<b>הוראות</b>
א.	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים:</b>
א.	השטח המסומן בתשריט בתחום מגרש 200 בקוים אלכסוניים בצבע אדום הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע, ללא מגבלה כלשהי ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ב.	שטחים אלו יתוכננו ויפתחו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר בעריית ירושלים.
ג.	אחזקת שטח זה תהיה באחריות בעלי הזכויות במגרש החדשים 100 מגרש מסי 200 יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות במגרש 100 ועל חשבונם.
<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: שטח למתקן הנדסי</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים:</b>
א.	שטח להקמת מתקן הנדסי של תחנת שנאים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות:</b>
א.	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
ב.	בתחום מגרשים חדשים מספר 301, 300 יתוכננו ויבוצעו שנאים בכפוף למפורט בסעיף יא' 3-6 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
ג.	בגבול תחנת השנאים בתא שטח 300 יבנה קיר הפרדה לכיוון הייעוד הציבורי שייקבע ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעריית ירושלים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לבנייה הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת	מרחב						מרחב	מרחב	מרחב		
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות
מגורים ג'	100	3628	10332	2582	-	3450 חניה 960 מחסנים	477	26	35	41.40	12	2	3	4	4	3
	101	5911	22748	5688	-	7200 חניה 2120 מחסנים	639	33	45	38.20 41.40	7, בניין ג, 11 בניין ה, 12	2	3	4	4	3
מתקנים הנדסיים	300 301	60 73	לפי הנחיות חברת החשמל לעת מתן היתר בניה													
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	600	4822	9444	2411	200	50	12105	-	45	21.80	5*	-	3	3	3	3

- שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים המפורטים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב בהתאם לדרישות התקן. שטחי המרחבים המוגנים נחשבים במניין שטחי השירות.
- בתא שטח מספר 600, שיעודו מבנים ומוסדות ציבור, מיועדים שטחים לצורך הקמת בית כנסת ומקוואות, גן ילדים ומעון יום בשטח של 500 מ"ר עיקרי ו-250 מ"ר שרות. תותר הקמת חצר עבור גן הילדים בשטח של 150 מ"ר כמפורט בנספחי הבינוי. השטחים הללו נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלא. גובה הבניה המרבי כמפורט בנספחי הבינוי. בינוי בית הספר לא יעלה על גובה של 4 קומות. גובה המבנים בטבלא כולל קומה טכנית מצומצמת על הגג, ולא יותר מהמופיע בנספח הבינוי, אך ללא מתקנים נקודתיים.
- הבינוי המפורט בנספחי הבינוי הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים. למעט מספר יחידות דיור, קווי בנין מרביים, שטחי בניה מרביים, מספר קומות, גובה בנייה מרבי, מספר בניינים במגרש שהינם מחייבים.
- 20% מסך הדירות תהיינה בשטח מרבי של 90 מ"ר. (כ-60 יח"ד)
- קומות החניה התת קרקעית כוללות שטחי חנייה ומחסנים בשטח מכסימאלי של 10 מ"ר לכל דירה.
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספחי הבינוי, בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של קומת החניה הנוספת, כאמור, אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה לעיל.

**6. הוראות נוספות****6.1. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בניה****כללי**

הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע לפי תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמרום מחזור פסולת הבנייה.

**זיהום אוויר**

- א. בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה/חפירה, תתוכנן גדר אטומה, ללא פתחים, בגובה 4.0 מ' מסביב לאתר החפירה והבנייה. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מחומר אחר שיאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
- ב. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים כגון בתי מגורים, ובתוך תחום התכנית בלבד.
- ג. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת / קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
- ד. במידה ותדרש גריסה באתר, העבודה תעשה באמצעות מגרסה שתפעל עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. המגרסה תהיה מצוידת במתזי מים להרטבה.
- ה. למניעת פליטת אבק מהדרכים לסביבה, יש לפעול כדלהלן:
  - א. הרטבה תעשה על ידי מכלית או ממטרות. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר בזמן הבנייה.
  - ב. יבוצע טאטוא של כביש הגישה סביב האתר, בתום כל יום עבודה, למרחק של 50 מטרים מהכניסה לאתר באמצעות מכונת טיאוט כבישים.

**רעש**

- א. ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה:
  - ב. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.
  - ג. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.
  - ד. בשלב הגשת הבקשה להיתר בנייה תעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבנייה. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
  - ה. לפני ביצוע כל עבודות בניה בשטח יש להציג למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים מדידות רעש של ציוד הבנייה שיופעל במקום כדי להוכיח כי הציוד עומד בתקנות אלו. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים באזור.

**6.2. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים****מניעת זיהום אוויר****חניון תת קרקעי**

האוויר יתוכנן כך שריכוז CO בתוך החניון לא יעלה על 60 מ"ג למ"ק (ppm52) בחשיפה של חצי שעה, עם ערכים מירביים שאינם עולים על 200 מ"ג למ"ק (ppm170) בכל רגע נתון. מיקום פתחי פליטת מזהמי אוויר מהחניונים יקבע במקום שאינו נגיש לציבור, בתיאום עם המחלקה לאיח"ס בשלב היתרי הבנייה.

**מניעה והפחתת רעש**

8. האמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתרי בנייה, בהתאם לבדיקה עדכנית של הרעש הצפוי מהכבישים בסביבה. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים במבנים בפרויקט בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ותכניות של הכבישים. בדיקה זו תאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ותהווה תנאי להוצאת היתר בנייה למבנים בתוכנית.
9. רעש ממערכות מכניות במפעלים הסמוכים: לקראת הוצאת היתרי הבנייה, תבוצע בדיקה חוזרת של מפלסי הרעש הנובעים מהעסקים מצפון. במידה ומפלסי הרעש יחרגו ממפלסי הרעש המותרים בתקנות, יינקטו אמצעים אקוסטיים (קירוי מכונת שטיפת מכונות, השתקה/מיסוך של מערכות מכניות), באחריות היזם, כדי להפחית את הרעש.
10. מבנה חניון: יש לתכנן, ככל האפשר, שימושים רגישים לרעש (כיתות לימוד) שלא בחזית הדרומית.
11. קיר צפוני: יישאר במקומו הקיר בגבול הצפוני של התכנית או ייבנה קיר חלופי למתן הגנה אקוסטית לקומות התחתונות במגרש 100, עד למועד פינוי עסקים היוצרים מטרדי רעש, בתיאום עם המחלקה לאיח"ס.

12. חצר בית ספר: תנאי למתן היתר בניה לבית הספר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה לצורך הפחתת מטרדי רעש למבנים במגרש 101.
13. חניונים: בכניסות לחניונים אשר במגרשי המגורים, יבוצע קירוי של אזור הרמפות ככל האפשר להפחתת מטרדי הרעש.
14. רעש מתחנת כיבוי אש: לקראת הוצאת היתרי הבנייה, תבוצע בדיקה חוזרת של מפלסי הרעש הנובעים מתחנת כיבוי האש. במידה ומפלסי הרעש יחרגו ממפלסי הרעש המותרים בתקנות, יינקטו אמצעים אקוסטיים (קירוי החצר, מניעת רעש ממערכות הגברה וכו'), באחריות היזם, כדי להפחית את הרעש.
15. שלבי ביצוע: במידה שנדרש פתרון אקוסטי מחוץ לגבולות התכנית, ניתן לבנות בשלב ראשון את המבנים אשר לא יחרגו ממפלסי הרעש המותרים בתקנות.
- הנחיות להקמת אנטנות / תחנות שידור סלולריות ושדות אלמ"ג משנאים וקווי מתח גבוה**
- א. הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכנית תעשה תוך תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ב. מיקום ופרטי שנאים יינתנו בשלב התכנון המפורט, ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה.
- טיפול בפסולת מוצקה**
- א. בשלב הבקשה להיתרי בנייה תוכן תכנית תברואה עקרונית לפסולת מסחרית ופסולת ביתית, בדגש על הפרדה של פסולת יבשה ורטובה ומיחזור.
- ב. בחדר האשפה תותקן תשתית לנידוף ריחות, במידת הצורך.
- זיהום קרקע**
- תכנית קידוחים ובדיקות קרקע, אשר תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, תבוצע כתנאי להיתר חפירה ודיפון במסגרת היתר הבנייה.
- קרינה בלתי מייננת**
- א. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה השבתה של מקורות הקרינה הבלתי מייננת של רשות השידור.
- ב. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת חוות דעת של יועץ קרינה מוסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה לעניין השפעת תחנות השנאים על ערכי שדות מגנטיים בסביבה.
- חומרים מסוכנים**
- לקראת הוצאת היתרי בנייה, תבוצע בדיקה חוזרת, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כדי לאמת את העתקתם של מעבדות רפא.

### 6.3. תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית

1. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בכל מגרש הינו תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מאושר ע"י עריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר חפירה/ בנייה בכל מגרש הוא מציאת פתרון, בתיאום עם עיריית ירושלים, לעודפי עפר ולפסולת בנייה, תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר.
3. תנאי להיתר בניה יהיה תאום שיטת איסוף ופינוי האשפה עם אגף התברואה בעריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תא שטח בתחום התכנית הינו ביצוע סקר זיהום קרקע "שלב שני" באמצעות קידוחים. הכל על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל תא שטח בתחום התכנית הינו הפסקת כל ביצוע שידורי רדיו ומיקרוגל והפסקת פעילות כל המשדרים שבמתחם.
6. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכנית.
7. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכות הביוב הניקוז והמים המתוכננות בו וחיבורן למערכות התשתית העירוניות, לאישור חברת הגיחון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ובכלל זה, ביצוע שינוי באם ידרש, במדרכה ברחוב תורה מצויון בהתאם לסעיף 2 בנספח הניקוז. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט מיקום חיבורי מים, הצורך בבניית איגום פרטי ומשאבות לספיקות שיא ו/או ספיקות כיבוי אש, הצורך באמצעים להקטנת או הגברת הלחץ והכנת גומחות בגדר של כל בנין או מקום יעודי אחר לצורך הקמת מערכת מדידת מים כללית לכל נכס, פתרון האינסטלציה הפנימית בכל בנין וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון.
8. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון בכל תא שטח המיועד לבינוי בתחום התכנית הינו הכנת חוות דעת אקוסטית שתוכן על-פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה ותוגש לאישורה. מסקנות המחלקה לאיכות הסביבה תעוגנה בתכניות להיתר. חוות הדעת האקוסטית תכלול בין היתר:
  - א. בדיקות עדכניות של הרעש הצפוי מהכבישים בסביבה. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים במבנים בפרויקט בהתבסס על תכניות מפורטות של המבנים ותכניות של הכבישים.
  - ב. בדיקה חוזרת של מפלסי הרעש הנובעים מהעסקים מצפון. במידה ומפלסי הרעש יחרגו

<p>ממפלסי הרעש המותרים בתקנות, יינקטו אמצעים אקוסטיים (קירוי מכונת שטיפת מכוניות, השתקה/מיסוך של מערכות מכניות), באחריות היזם, כדי להפחית את הרעש.</p> <p>ג. בדיקה חוזרת של מפלסי הרעש הנובעים מתחנת כיבוי האש "רימון". במידה ומפלסי הרעש יחרגו ממפלסי הרעש המותרים בתקנות, באחריות היזם לתכנן, להגיש להיתר ולבצע את האמצעים האקוסטיים (קירוי החצר, מניעת רעש ממערכות הגברה וכו'), כדי להפחית את הרעש.</p> <p>ד. כל הבדיקות המפורטות לעיל יוגשו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובהתאם לבדיקה הזו, יקבעו האמצעים האקוסטיים המפורטים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח המיועדים לבניה הינו תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר מיקום פיתחי האיוורור המאולץ של החניונים. פתחי האיוורור המאולץ של החניונים ימוקמו מעל גגות המבנים. במידה וידרשו מיקומים אחרים, הם יאותרו בתאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר הבניה הינו פירוט הפתרון להצנעת מזגנים מפוצלים.</p> <p>11. בקצה הדרום מזרחי של המתחם ישנה תחנת שנאים קיימת המכונה "צחי". יש להסדיר את נושא הבעלות על הקרקע לפני הגשת התכניות להיתר בניה. יזם התכנית יבקש אישור מחחי" לפירוק/העתקה של התחנה.</p> <p>12. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>13. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
<p align="right"><b>6.4 רשות העתיקות:</b></p>
<p>א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>ב. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעם ביזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p align="right"><b>6.5 פיתוח תשתיות</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
<p align="right"><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור:</b></p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>

<b>6.7 גינון ונטיעת עצים:</b>	
א.	בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר בעל קוטר גזע של 3" לפחות, עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים ינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, לרבות באיי התנועה ובתחום מדרכות ומעברים להולכי רגל בתחומי המגרש.
ב.	מיקומם מדוייק של העצים יקבע ע"י אדריכל הנוף בעת הגשת היתר בניה בהתאם לנספח פיתוח נוף. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, שאינם מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים ינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב נטיעת צים נשירים תהיה בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.
ג.	לאורך כל המדרכות ואיי התנועה, יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע 3" לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדוייק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל הנוף למהנדס התנועה.
ד.	גומות העצים ימוקמו בצמוד לאבן השפה. גודל הגומות במדרכה ברוחב 2.0-2.4 מ' יהיה 70/70 ס"מ, ובמדרכה ברוחב של יותר מ-2.4 מ' גודל הגומה יהיה 100/100 ס"מ. פרטי מסגרת ותיחום הגומה בהתאם להחלטת אדריכל/מהנדס הועדה.
<b>6.8 תמ"א 34/ ב 4, חלחול והחדרת מי נגר:</b>	
א.	מי הנגר יופנו ככל האפשר אל השטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית.
ב.	מגרשי המגורים והמגרש למבנה ציבורי ישאירו 25% משטחם לפחות, פנויים לחילחול מי נגר. שטחים אלה, אפשר שיהיו מגוננים או מחופים חיפוי חדיר כגון חצץ וחלוקים, בכפוף לסעיף 6.10/ד.
<b>6.9 תנועה וחניה:</b>	
1.	היתר הבניה יכלול את הסדרי התנועה העקרוניים המוצגים בנספח התנועה של תכנית זו.
2.	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן על-פי נספח החניה ועל-פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
<b>6.10 ניקוז:</b>	
א.	בשלב הגשת הבקשה להיתר יש להכין תכנית ניקוז מפורטת לשלב הבניה. המפרטת את נספח הניקוז העירוני המוגש כחלק ממסמכי תכנית 6087 זו.
ב.	<b>להלן המלצות נספח הניקוז המנחה לתוכנית:</b>
<b>מערכת ניקוז מוצעת</b>	
1	במסגרת העבודות במתחם ראשית רצוי להחליף את צינור הניקוז הקיים 50 ס"מ לצינור חדש ובקוטר 60 ס"מ כדי להימנע הסתימות ולהקל על התחזוקה.
2	במתחם רשות השידור יש לבצע שטחים ירוקים ורציפים שיקלטו את המים ויחלחלו למי התהום. רצועות ירוקות ורציפות יזרימו את עודפי הנגר העילי אל הגן המרכזי ומשם אל מחוץ למתחם. <ul style="list-style-type: none"> <li>א. רצועה ירוקה בין רח' תורה מציון והמבנים ובשיפוע אל הגן המרכזי. על תוואי הרצועה הירוקה מתוכננת תחנת שנאים. יש להגן על המבנה ע"י קיר ולאסוף את המים ע"י קולטן למערכת הניקוז. בנוסף יותקן קולטן ברח' תורה מציון.</li> <li>ב. רצועות ירוקות בין המבנים המתנקזות אל הגן המרכזי.</li> <li>ג. רצועות ירוקות בחלקו הצפוני של המתחם המתנקזות אל הגן המרכזי. על תוואי רצועה זו מתוכנן מגרש ספורט. כדי לשמור על מגרש הספורט, יש לקלוט את הנגר ע"י קולטן ומשם בצינור אל מערכת הניקוז.</li> </ul>
3	בגן המרכזי יש להתקין טרסות או רצועות אבן שפוכה בגובה של 30-40 ס"מ מפני הקרקע. אשר יגרמו להשהיה של הנגר העילי וישפרו את החלחול לקרקע. במורד הגן (בחלקו הצפוני) יש להתקין קולטן שדה (תרשים 2.7). אשר ניתן להטמיעו במסלעה או גינון אשר יאסוף את המים לצנרת הניקוז העירונית.
4	בשטחים המרוצפים ניתן להוסיף ריצוף מחלחל אשר יקטין את כמויות הנגר העילי (תרשים 2 בנספח). <ul style="list-style-type: none"> <li>א. יש לשלב בתכנית הניקוז את כל האמצעים הטכניים הסבירים למניעת הגדלה של נגר עילי לעומת המצב הטבעי בשטחי החדרה מוגדרים (כגון גינון שטח מחלחל בצמחיית כיסוי, ו/או שימוש בבורות לחול, תעלות החדרה ומתקנים דומים). תכנית זו, תוגש לאישור העירייה לעת הכנת היתר בניה.</li> <li>ב. בהתאם לממצאי זיהום הקרקע, ועפ"י הנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה, יוחלט האם ובאילו אזורים לאפשר חילחול של מי נגר.</li> </ul>
<b>6.11 הריסת מבנים, גדרות, מדרכות</b>	
א.	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
ד. בשלב התכנון המפורט יש לקבוע הנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק, הנחיות לאצירה ופינוי פסולת בניה ופסולת גושית.
ה. לעת הוצאת היתרי הריסה, ימדדו וימופו גגות האסבסט. הגגות יטופלו עפ"י הנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בניה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים או הנחיות הוועדה הטכנית לציבור בעניין ביצוע עבודת אסבסט מצומצמת.
<b>6.12 מכפילי חניה /או מעליות חניה:</b>
ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
<b>6.13 עיצוב אדריכלי:</b>
א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
ג. מעטפת המבנה תתוכנן באופן שימזער את הפסדי ההולכה ואת הסתננות האויר החם בקיץ ואת הקרינה של אויר מחומם בחורף. הרכיבים הבודדים של מעטפת הבנין יתוכננו כך שיעבדו יחד. אם רכיב כלשהו ממעטפת הבנין לא יעמוד בדרישות הביועים התרמים, ניתן להתאים את ערכי שאר המרכיבים כדי לקזז את השפעתו של הרכיב אשר אינו עומד בדרישות.
<b>6.14 קולטי שמש על הגג ותאים פוטו-וולטאיים:</b>
א. בגגות המבנים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. תותר הקמת מערכות סולאריות פוטו-וולטאיות כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.
ג. הכתרון התכנוני או ההנדסי טעון אישור מהנדס העיר.
<b>6.15 אנטנות טלוויזיה ורדיו, מתקני תקשורת:</b>
א. בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
ב. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
ג. מתקני התקשורת יכללו בהיתר הבניה, לרבות עיצובם וריכוזם במידת האפשר.
<b>6.16 חלוקה ורישום</b>
א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
<b>6.17 היטל השבחה:</b>
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.18 גמישות</b>
א. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המרבי המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. כל עוד נשמרים מס' הקומות, שטחי הבנייה המרביים ומפלס הכניסה לבנין.
ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 2 במידה ויידרש בתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.
<b>6.19 סטייה ניכרת</b>
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם

ב.	לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג.	השימושים במגרש חדש מס' 600 יהיו לשם הקמת בית ספר, גן ילדים, מעון יום, בית כנסת ומקוואות לפי המפורט בטבלא 5. שימושים שאינם שימושים אלה, יחשבו כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. לא ייבנו מקוואות ובתי כנסת בתא שטח מס' 600 המיועד למבנה ציבור, טרם הקמת בית הספר בתא שטח זה. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.
ד.	קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין וצמצום המרחק שבין הבניינים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה.	המרווח בין הבניינים המסומנים בנספח הבינוי באות א' וב' לא יקטן מ 15 מ' בציר המרכזי. המרחק בין בניינים ג' ו ד' וכן ה' ו ו', לא יקטן מ-14 מ'. כל שינוי יחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ו.	סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
ז.	בבנינים המגורים לא תותר המרת שטחי שירות ושטחים עיקריים מעל ומתחת למפלס ה- 0.00.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תנאים לקבלת היתר	הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ כמפורט בסעיף 4.1.2. י"א
	תנאים לקבלת טופס 4/תעודת גמר	פיתוח חנייה, דרך גישה, שטחים לצרכי ציבור ושצ"פ כמפורט בסעיף 4.1.2. י"א

### 7.2 מימוש התוכנית

מועד משוער לביצוע: תוך 10 שנים.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: <b>חברת גלרטר אדריכלים</b>	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה: <b>ד. אברהם</b>	תאריך: <b>11.11.2013</b>
	תאגיד:		מספר תאגיד: <b>014679856</b>
יזם בפועל	שם:	חתימה: <b>חתימה</b>	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח חדרון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקת וע"י כל דין. למען השר טעם מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרת או

**10-11-2013**

הודאח בקיום הסכם כאמור ואו וכותינו לבטלו בגלל חריגות מ"מ שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם כאמור וע"י כל דין. שכן החתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

**ענת ישראלי - ס/מתכננת**  
**רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים**