

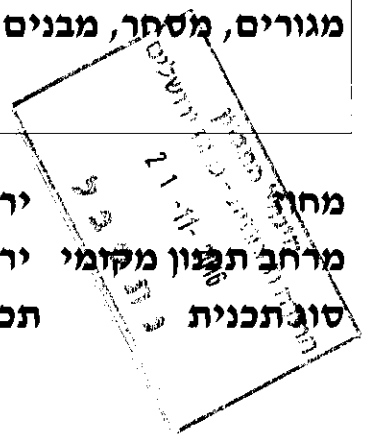
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

15062

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0126631

מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ברחוב ירמיהו, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מחוז ירושלים - מועדון ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 גישורי תכנית מס'

הועדה המתוזת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום _____ לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

בסלית צאנז
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המתוזת

דברי הסבר לתכנית

א. תאור כללי :
המתחם נמצא בצומת מזרחי של הרחובות ירמיהו ותובל במקום בו שכן עד לאחרונה מפעל התרופות "רפא".

ב. נתונים כלליים :

1. שטח התכנית : כ- 2 דונם.
2. החלקות : חלקה 91, וחלקה 103 בגוש 30077
3. טופוגרפיה : שיפועי המתחם בינוניים - הפרש הגבהים בין רחוב ירמיהו לתובל כ- 5 מ'.
4. גבולות המתחם :
במזרח צומת הרחבות ירמיהו ותובל.
בצפון : רחוב ירמיהו אשר משני צידיו מתפתחים מבני מגורים ומסחר.
במערב : שצ"פ עם שביל הולכי רגל המחבר בין הרחובות תובל וירמיהו.
בדרום : רחוב תובל המשמש עדיין כרחוב של בתי מלאכה.
5. מצב סטטוטורי :
השטח הינו ביעוד תעשייה לפי מתאר 62

ג. התכנית :

- התכנית מציעה יעוד קרקע מסחר מגורים ומוסדות ציבור וכוללת :
1. מגורים- 3 מבנים בני 12 קומות כולל קומת מסחר ו-2 קומות בית ספר, כ- 100 יח"ד קטנות בזכויות בניה מרביות (כולל מרפסות זיזיות) של 337.5% למגרש של 1,768 מ"ר = 5,970.
 2. מסחר בקומת הקרקע + קולונדה בעומק של 3 מ'.
 3. בית ספר בקומה ראשונה ושניה + קומת מרתף חלקית.
 4. קומת מרתף לחניה ושטחי תחזוקה וכדומה.

ד. אופי הבינוי :

1. התכנית מציעה בנין מגורים בין 3 אגפים מעל 2 קומות ביה"ס ו-1-2 קומות תת קרקעיות. החלוקה ל-3 אגפים נובעת מהרצון ליצור אוריריות ולמנוע בינוי מסיבי וחוסם כחומה.
2. הבניה החדשה המוצעת היא דירות קטנות בבניה של עד 8 קומות מגורים כשהכניסה אליהם מופרדת לחלוטין מביה"ס ברחוב ירמיהו ע"י כניסה מרחוב תובל.

ה. שלביות :

שלב א', מרתפים, מסחר ובית הספר
שלב ב' המגורים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ברחוב ירמיהו, ירושלים

מספר התכנית 101-0126631

1.2 שטח התכנית 1.928 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 לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

219708 קואורדינאטה X

633240 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ירמיהו		

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	91, 103	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/1982	2558	2839	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 2180.	ביטול	2180 ✓
21/06/1985	101	3214	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 2267.	ביטול	2267 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 62.	ביטול	62 ✓
23/01/2003	1284	5150	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 7542.	ביטול	7542 ✓
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 ✓
07/07/1960		0	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 916.	ביטול	916 ✓

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גוגנהיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד גוגנהיים		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 4-חתום להפקדה	28/02/2016	אלכס צוקרמן	28/02/2016			מחייב חלקית	אקוסטיקה
לא	נספח מספר 3-חתום להפקדה	28/02/2016	רון לשם	28/02/2016			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מספר 1-חתום להפקדה	10/03/2016	דוד גוגנהיים	28/02/2016	1	1:250	מנחה	בינוי
לא	נספח מספר 2-חתום להפקדה	28/09/2016	אייל קראוס	28/09/2016	1	1:250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר-חתום להפקדה	28/02/2016	ראובן אלסטר	28/02/2016		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			פאר יהודה	ירושלים	הרטום	7	073-2190666		neot@neotd.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		00	פאר יהודה	ירושלים	הרטום	7	050-2208822		praisrael1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית ירושלים	ירושלים	(1)	1	02-6297777		
בעלים		00	פאר יהודה	ירושלים	הרטום	7	073-2190666		neot@neotd.co.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 1 י-ם.

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	דוד גוגנהיים	14460		ירושלים	דרך בית לחם	11	02-5610103	02-5664926	david@guggenheimarc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		אשל איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	spb_eng@netvision.com
מהנדס אקוסטיק ה	יועץ	אלכס צוקרמן			אריאל	(1)	14		077-3320435	comfort1@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5328814	02-5400433	ek_roads@netvision.net.il

(1) כתובת: איילות 14 אריאל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה למגורים, מסחר ומוסדות ציבור בן 12 קומות מעל קומת מסחר ושתי קומות מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות בינוי להקמת 3 מבנים למגורים מעל 2 קומות עבור בית ספר וגני ילדים וקומת מסחר במפלס רחוב ירמיהו. הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח ס' 1).
3. קביעת שטחי בניה מרביים בתחום התכנית ל- 12570 מ"ר.
4. שינוי בקווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
5. הגדלת מספר הקומות מ- 4 ל- 12 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות כאשר קומת המרתף במפלס -6.00- עבור חניה וקומה במפלס -3.00- עבור שירותים נלווים לבית הספר.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות וגשר הולכי רגל להריסה.
9. קביעת סה"כ יח"ד ל-100 יח"ד קטנות בשטח מירבי של 45 מ"ר.
10. קביעת הוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים
11. קביעת הוראות עבור שטח בנוי למבני חינוך בבניין, במפלסים -3.00, -1+ 0.00, + 3.50, + 7.00 וקביעת הוראות להקמתו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.928	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
דירות קטנות (יח"ד)	יח"ד		100
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		3,650
מגורים (יח"ד)	יח"ד		100
מגורים (מ"ר)	מ"ר		4,870
מסחר (מ"ר)	מ"ר		300
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	4,243.3	-4,243.3
			לפי 240%

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
סטיו	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
91.66	1,768	אזור תעשייה
8.34	160.79	שצ"פ
100	1,928.79	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
91.57	1,745.73	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
8.43	160.79	שטח ציבורי פתוח
100	1,906.52	סה"כ

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
148.06	זיקת הנאה
774.57	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים גינות, אזורים למתקני משחקים / פינות ישיבה / מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	הריסות ופינויים - גשר הולכי הרגל בתא שטח 2 ייהרס ויפונה על ידי מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מהבניה בתא שטח 1 - פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.
4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים מגורים בקומות 4 - 12, מסחר בקומות הקרקע לכוון רחוב ירמיהו. בית ספר וגני ילדים בקומת קרקע, קומה 1, קומה 2, ובקומת המרתף 1 - חניון בקומה 2.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת שלושה אגפים עבור דירות מגורים קטנות מעל 2 קומות עבור בית ספר וקומת מסחר במפלס רחוב ירמיהו בהתאם לנספח הבינוי מספר 1. 2. הדירות בתוכנית יהיו דירות קטנות, בשטח דירה מירבי של 45 מ"ר (כולל ממ"ד) לחילופין ניתן להוסיף ממ"ק. 3. מרפסת זיו יותר במסגרת קווי הבנין בלבד, כמופיע בנספח הבינוי. 4. מפלס הכניסה לבנייני המגורים יהא ממפלס רחוב תובל, הכל בהתאם לנספח הבינוי נספח מס' 1. 5. מרחק בין אגפי המגורים לא יפחת מ- 8 מ', סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת. 6. בקומות המרתף, הקרקע וקומה 1, ו-2, של הבנין כמסומן בצבע כתום בנספחי הבינוי (נספח מס' 1) יבנה בית ספר, שני גני ילדים ומעון יום בהיקף של 4300 מ"ר שטחים מירביים. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2, "הפקעה לצורכי ציבור". 7. על גג המבנים ניתן לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מכונות למזוג אויר, מעלית, דוודים וקולטים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 8. כחלק בלתי נפרד מהתכנון האדריכלי של המבנה וחזיוותיו, יוטמעו אלמנטים אדריכליים לצמצום השפעות הרעש הסביבתי על השימושים שבניין כגון מיקום שימושים פחות רגישים לרעש בחזית רח' ירמיהו, מסדרונות בית ספר בחזית רח' ירמיהו במקום כיתות, מרפסות בולטות ואו סוככים קשיחים, ציפוי בולע רעש וכדומה. בחירת האלמנטים האדריכליים מתוך מסך כל האלמנטים, יבחן ביחס ליעילות האקוסטית ולהיבט החזותי תתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר והחלופה שתבחר תוטמע בבקשה להיתר. 9. מיקום בית הספר בשתי הקומות הראשונות שמעל קומת המסחר הינו מחייב. יתאפשרו הקמת שטחים נלווים נוספים עבור בית הספר בקומת המרתף כפי שמופיע בנספח הבינוי וזאת רק במידה והיתר הבנייה לבנייתם יכלול את הקמת בית הספר בשלמותו בשתי הקומות שמעל קומת המסחר. 10. השימושים המוצעים בכל קומה, כפי שמופיע בנספח הבינוי הינם מחייבים. לא יותר ניוד

4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	שטחים המיועדים לשימוש מסוים לקומה שאינה מיועדת בתכנית לשימוש זה.
ב	חניה החניה תהיה תת קרקעית, לא תותר חניה עילית.
ג	סטיה ניכרת סטיה ניכרת 1. הדירות בתכנית יהיו דירות קטנות להשכרה, גודל יח"ד המרבי יהיה 45 מ"ר כולל ממ"ד או לחילופין 45 מ"ר + ממ"ק. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת. 2. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 5. מפלסי הכניסה אל המגורים ובית הספר המצויינים בנספחי הבינוי הנם מחייבים. תתאפשר גמישות של עד 0.5 מ' מגובה זה. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. 6. השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 מחייבים. שינוי מהשימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 7. המרחק בין אגפי מבני המגורים המפורטים בנספחי הבינוי הינם מחייבים, צמצום המרחקים בין האגפים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ד	עיצוב אדריכלי קירות וחזיתות הבנין- יותר שימוש באבן טבעית מסותת ומרובעת, אלומיניום, זכוכית, בטון חשוף ופלדה. בגגות - יותר שימוש באבן טבעית, בטון חשוף ופלדה. הכל ע"פ אישור מהנדס העיר.
ה	אדריכלות סימון מהתשריט: סטיו בחזית הבניין הפונה לרחוב ירמיהו בחלקה המסחרי, המסומנות בתשריט בסטיו תבנה ארקדה בקומת הקרקע בקו בניין אפס, בהתאם למסומן בנספח הבינוי מס' 1. המעבר המקורה שבשטח הארקדה ישמש את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי ותרשם לגביו הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה.
ו	מסחר לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים לשילוט התש"מ - 1980.
ז	פיתוח סביבתי התכנית תתוכנן ע"פ תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב הפיתוח המגרש, אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>1. התנאים למתן היתר הבניה יחייבו הצגת תכנית הבינוי הכוללת בין היתר את אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבנה המגורים, טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר וכיו"ב.</p> <p>2. בתחומו של המגרש יינטעו לפחות 3 עצים בוגרים ושאר שטח המגרש יגונן.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט:</p> <p>1. קו בניין תחת/ התת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>2. קו בניין עילי הינו עבור קומות המגורים, קומת 3 עד 11.</p> <p>3. קו בניין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הינו עבור קומת הקרקע, קומה ראשונה וקומה שניה.</p>

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

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		אחורי
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות לחינוך	1	1768	2400	450	1250	200	4300								
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	1	1768	4870	1100		1100	7070								
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	1	1768	300	400		500	1200								
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	>סך הכל<		1768	7570	1950	1250	1800	12570	711	100	57	42 (1)	12	2	(2)	(2)

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)		<סך הכל>	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, שטחי הבנייה כוללים שטחי השרות לרבות שטח חניה, מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רחוב ירמיהו $812.5 = 0.00 - 1$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה הבניה המירבי. מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תקני וקומה טכנית בלבד, עבור מדרגות וחדר מעלית עד לגובה 45.2 מטר..
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	איכות הסביבה
<p>א. תוכן תכנית ניקוז אשר תכלול בין היתר פתרונות להשהיית מי הנגר בתחומי המגרש או במגרש ציבורי לאחר תיאום מראש ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. תוכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, להשהייתו ולהגברת החלחול.</p> <p>ג. יותר ניקוז מגרש המגורים לכיוון השצ"פ רק לאחר תיאום מראש וקבלת אישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה לאחר קבלת רישיון עסק. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.</p> <p>ה. אתרי ההתארגנות והשהייה של צמ"ה, חניונים יגודרו על מנת להבטיח מפני פגיעה בסביבה.</p> <p>ו. בנייה ירוקה- במבני המגורים יוטמעו אלמנטים של בניה ירוקה על פי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
<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>	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח שטח. תוכנית בינוי ופיתוח שטח תכלול בין היתר:</p> <p>א. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ב. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:</p> <p>תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, פתרונות אדריכליים למיסוך הרעש, אמצעים למיגון אקוסטי לרבות בפתחי השימושים השונים, מערכות להכנסת אוורור צח מגג הבניין למוסד הציבורי, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן ואמצעי השתקה, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, מיקום מערכות חשמל שונות וחדרי שנים, מיקום גנרטור חירום ואמצעי השתקתו.</p> <p>השלמת תוכניות מפורטות לתשתיות</p> <p>התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ג. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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.</p> <p>ד. מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו' תהיינה תת קרקעיות</p>	

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ה. היתרי בניה יינתנו לאחר תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: כל בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ו. הגשת תוכניות תנועה וחניה מפורטות</p> <p>ז. מיקום מתקנים ושלטים:</p> <p>1. תחנת שנאים</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. מיקום השנאי יהיה בתחום המגרש הפרטי ומיקומו יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p> <p>2. אנטנות טלוויזיה ורדיו</p> <p>בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.</p> <p>3. קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>4. מזגנים</p> <p>כל מתקני מיזוג האוויר ישולבו באדריכלות הבניין. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>ח. תכניות להיתר בניה יוגשו לאחר תאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. תכניות הפיתוח יכללו נטיעת עצים בוגרים ע"פ הנחיית אגף שפ"ע.</p> <p>י. כתנאי למתן היתר בניה יוגש מסמך סביבתי הסוקר את המטרדים שעלולים להיגרם כתוצאה מפעילות העסקים הסובבים, על השוהים במבני המגורים ובמוסדות החינוך בהיבטי איכות אוויר, מפגעי ריחות, חומרים מסוכנים, קרינה ורעש. מסמך זה יציע דרכים ואמצעים ישומיים למניעה וצמצום מטרדידים אלו. המסמך יתואם מראש ויוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המלצות המסמך יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>יא. היתר הבניה יינתן רק לאחר פינוי או הסדרת השימושים, בחלקות 90,93 ו-117 שמדרום מערב, הגורמים למטרדים או בעלי פוטנציאל לגרימת מטרדים למגורים ולבית הספר שבתכנית.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף תברואה.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה אישור כיבוי אש.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה יהא העברת הודעה בדבר זיקת הנאה לפקיד הסדר בלשכת הסדר המקרקעין.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תברואה, נגישות, שפ"ע, שפ"ע עצים, מחלקת דרכים, הסדרי תנועה ובטיחות בדרכים.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף למבני ציבור.</p> <p>יז. תנאי למתן היתר בניה לרבות היתר חפירה יהא תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע לגבי נטיעות עצים בוגרים בתחום התכנית.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר איכלוס יהא סיום ביצוע בפועל של השטח הציבורי, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע (שלב 2) על פי הנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה. אישור ותנאי המשרד להגנת הסביבה יעוגנו במסמכי הבקשה</p>

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	להיתר ויוצגו בפני המחלקה לאיכות הסביבה לאישורה.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כא. תנאי למתן היתר בנייה לקומת המסחר יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית שתבחן את הרעש החזוי מהפעילויות ומהמערכות של השימושים המתוכננים או הפוטנציאלים בקומת המסחר על שימושי הקרקע הקיימים ו/או המתוכננים בסמוך. חוות הדעת תציג את האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>כב. תנאי למתן היתר בניה, הסדרת כניסה מונגשת אל המגורים מרחוב ירמיהו ותוספת גרעין העולה מהחניון אל המגורים בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>כג. תאום פתרון פינוי אשפה עם מהנדס העיר או מי מטעמו. לא תותר הצבת חדרי אשפה לכיוון רחוב ירמיהו.</p> <p>כד. הצגת פתרון למעבר סחורות מרחוב תובל לחזית המסחרית ברחוב ירמיהו באמצעות מעלית, כמצויין בנספח התנועה.</p> <p>הנחיות כלליות לשלבי הבניה :</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות/מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מתזור פסולת הבנייה. תכנית זו, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>א. רעש</p> <p>תנאי להוצאת היתר חפירה / הריסה / בנייה ראשון לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן הפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. רעידות</p> <p>תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות, הכנת נספח ביצוע שיתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3.</p> <p>הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן הפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. מניעת מטרדי אבק</p> <p>כתוצאה מפעולות ההריסה / חפירה / הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר. - תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה, מקדחים ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך. - 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. - משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק

6.4	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית. - ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות יורטבו ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p>
6.5	<p>איכות הסביבה</p> <p>אסבסט וחומרים מסוכנים אחרים</p>
<p>כתנאי להיתר בניה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט וחומרים מסוכנים אחרים באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט תבוצענה כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק האסבסט מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>רעש</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית עדכנית של הרעש הצפוי מהכבישים וממערכות מכאניות בסביבה ושל המסחר המתוכנן על המוסד החינוכי ובתי המגורים שבתכנית. בבדיקה זו יחושבו מפלסי הרעש החזויים לשימושים שבתכנית בהתבסס על תכניות מפורטות של השימושים ובהתבסס כל מדידות רעש ונתונים עדכניים של הפעילות בשימושים שברח' תובל ובכבישים הסמוכים. בהתאם לבדיקה זו, ייקבעו במידת הצורך האמצעים האקוסטיים הנחוצים במבני המגורים ומבנה הציבור והטיפול האקוסטי הנדרש במסחר המתוכנן. בדיקה זו תיבדק ותאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים טרם הכנסת הבקשה להיתר לדיון ברשות רישוי או בוועדה המקומית לרישוי ולבניה.</p> <p>הכל כעדכון והשלמה לנספח מס' 5 לפרמטרי המינימום הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נדרש מיגון אקוסטי דירתי ובית סיפרי, כך שכושר הפחתת הרעש המינימאלי של מעטפת הבניין בכל הקומות יהיה כדלקמן: - בחזית צפון מערבית - 30dB [A] - בחזיתות צפון מזרחית ודרום מערבית - 27dB [A] - בחזית דרום מזרחית - 25dB [A] זאת לצורך הגנה בפני רעש פוטנציאלי הנובע מפעילות עסקים/ מפעלים באזור התעשייה הסמוך. - חלונות ודלתות חיצוניות בכיתות לימוד, חדרי סמך שונים ובחדרי המגורים (סלון וחדר שינה) יהיו לפתיחה צרית ו/או "דריי קיפ" עם איטום משופר שיבטיחו כושר בידוד האקוסטי של $STC = 30 \text{ dB}$ לפחות. - במגורים, התקנת חלונות בעלי פתיחה עילית (דריי קיפ) מאפשרים אינדקס הפחתת רעש גבוה כאשר הוא סגור. פתיחה עילית מבוקרת מאפשרת הכנסת אוויר צח לדירה, במצב כאשר חלון פתוח ומספקת כושר בידוד אקוסטי של כ-3-5dB [A] - אין לבצע חלונות נגררים לתוך כיסים. - התקנת אמצעים אקוסטיים אדריכליים להפחתת רעש נוספת בחזיתות המבנה הפונות לכבישים כגון מרפסות בעלות מעקה קשיח (מעל 18 ק"ג/למ"ר) ובעלות ציפוי חיצוני בולע רעש. - כמיגון לשטחי חצרות נגד רעש מתנועה העוברת בקרבתם יש להתקין קיר מעקה שלכל אורכו יהיה בגובה של 2 מ' לפחות ממפלס הכביש (כ- 1.8 מ' ממפלס המדרכה). המעקה הנ"ל יהיה בנוי מחומר מסיבי מלא (מעל 18 ק"ג/למ"ר) ללא פתחים וחריצים. - פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים ולכיתות, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, סוככים קשיחים ומרפסות, חומרי בליעת רעש וכו' 	

6.5	<p align="center">איכות הסביבה</p>
	<p>יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה יוטמעו ויוצגו בבקשה להיתר ויקבלו את אישור המחלקה לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>תנאי להיתר בנייה, יהיה ביצוע בדיקה של הרעש הצפוי ממבנה הציבור ובמיוחד מהכיתות ומהחצרות, בעת ההפסקות וסיום הלימודים למגורים שבמבנה. בהתאם לבדיקה זו, ובמידת הצורך, יוצגו האמצעים האקוסטיים הנחוצים במבני המגורים ומבנה הציבור. בדיקה זו תואשר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>בשטח הציבורי ובמבנה הציבור, לא ניתן יהיה לעשות שימוש במערכת להגברת קול חיצונית ובכל מקרה, לא תותר ולא ישמע רעש מחוץ לכותלי מבנה הציבור.</p> <p>בדיקות אלו יאשרו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p align="center">- זיהום ואיכות אוויר</p> <p>אספקת אוויר צח למבנה בית הספר תתבצע מגג הגבוה ביותר של הבניין/המבנה הגובה ביותר. מיקום נקודת היניקה יבטיח מניעת חדירת מזהמים לכיתות הלימוד. תנאי להכנסת הבקשה להיתר לדיון ברשות רישוי או ועדה מקומית יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה מיקום וספיקת אספקת האוויר הצח לבית הספר ולמגורים. תנאי למתן היתר בנייה תהיה הצגת מערכת ומיקום פתחי כניסת אספקת האוויר הצח בספיקות המתאימות למבנה ציבור ולמגורים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>מיקום המערכות לפליטת מזהמים מקומת המסחר יהיה מעל לגג הגבוה במבנה ובתנאי שזה אינו הגג בו מתוכננת אספקת האוויר הצח לבית הספר ו/או למגורים. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת מערכת האוורור של קומת המסחר כולל האמצעים לקליטת מזהמים וריחות.</p>
6.6	<p align="center">איכות הסביבה</p>
	<p>מיקום פליטת האוורור המאולץ של החניון יהיה מעל לגג הגבוה במבנה ובתנאי שזה אינו הגג בו מתוכננת אספקת האוויר הצח לבית הספר ו/או למגורים. בתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה, ניתן לסטות מקביעה זו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת מערכת האוורור של קומת החניון כולל ציון מפורט של נקודות הפליטה והאמצעים האקוסטיים.</p>
6.7	<p align="center">הריסות ופינויים</p> <p align="center">סימון בתשריט: מבנה להריסה</p>
	<p>א. המבנים המסומנים בסימון הריסה והגשר, מיועדים להריסה. המבנים יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח 1 יהיה הריסת המבנים בתאי שטח 1,2,3.</p> <p>ג. איכות סביבה - תנאי למתן היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין והימצאות חומרים מסוכנים בתוכו לרבות אסבסט. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר טרם העברתה לאתר לטיפול בפסולת בניין או למפעל מחזור פסולת בניין.</p>
6.8	<p align="center">פסולת בניין</p>
	<p>טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת הבניין שאושרה ע"י הועדה המחוזית. 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>
6.9	<p align="center">חניה</p>
	<p align="center">חניונים תת קרקעיים</p>

6.9	חניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת המזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר לשימושים השונים שבתחום התכנית.</p> <p>ג. בחניון יוצב מחסום פיזי המפריד בין החניה למגורים לבין שאר החניות.</p> <p>ד. החניה עבור המסחר והשב"צ תתאפשר לכל הציבור על פי כללי ההפעלה שייקבעו על ידי העירייה.</p>
6.10	בניה ירוקה
	<p>בשלב תכנית עיצוב אדריכלי והיתר הבנייה, ייקבעו המרכיבים הירוקים של הבניינים המתוכננים, בהתאם לעקרונות תקן 5281, עפ"י הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>
6.11	זיקת הנאה
	<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה / זיקת הנאה למעבר רגלי / זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי ובהתאם לנספח התנועה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר לציבור על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח ועל חשבונם בלבד.</p>
6.12	עתיקות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - (1978), אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.13	ניהול מי נגר
	<p>1. יוותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).</p>
6.14	קולטי שמש על הגג
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
6.15	תשתיות
	<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות</p>

6.15	תשתיות
<p>בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.</p> <p>כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות: קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.</p>	

6.16	היטל השבחה
<p>1. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתר בניה	פינוי או הסדרת השימושים הגורמים למטרד למבני ציבור ולמגורים בחלקות 90,93 ו-117 בגוש 30077
2	תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים.	הכנת תכנית לשטח לבנייה ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.
3	בניית מהמגורים	סיום שלד מסחר ובית ספר
4	תנאי למתן טופס אכלוס למבנה המגורים הראשון.	סיום ביצוע בפועל של שטח מבני ציבורי בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 5 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פאר יהודה 515135432		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פאר יהודה 51513543		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 0		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פאר יהודה 515135432		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: