

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0411710

הקמת מבנה מגורים ברחוב הרב מימון 10, קרית משה



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 :
10/12/2017

לאשר את התוכנית
20/12/2017

תאריך מ"מ 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

הקמת מבנה מגורים חדש בן 8 קומות ברחוב הרב מימון 10, קרית משה

1. תיאור המקום :

המגרש ממוקם בשכונת קרית משה, רחוב הרב מימון 10 מצפון למגרש - הכניסה לעיר, גשר המיתרים ומוסד "הרב קוק", מדרום - מרכז הספורט לשכונה ובית החינוך לעיוורים.

2. גבולות התכנית: מדרום- רחוב הרב מימון, ממזרח חלקה 27 ממערב- שביל, ומצפון שטח פתוח- חלקה 23.

3. ייעוד על פי מצב מאושר: איזור מגורים 2.

4. מצב קיים :

א. מבנה חד קומתי עם גג שטוח, המשמש למגורים. איזור מגורים 2 בתכנית מתאר 62.

5. מצב מוצע: התכנית מציעה שימור שלוש חזיתות המבנה הקיים ובניית 4 קומות מעליהן וכן בניית אגף אחורי חדש בן 8 קומות.

6. רקע להגשת התכנית: תוספת יח"ד חדשות לשכונה.

7. הקשר של מגיש התכנית לשטח: היזם הוא בעל הזכויות על הקרקע.

8. ככל הידוע אין עבירות בניה בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מבנה מגורים ברחוב הרב מימון 10, קרית משה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-0411710

מספר התכנית

0.607 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	218893
קואורדינאטה Y	632877

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בשכונת קרית משה, רחוב הרב מימון 10, מצפון - אזור הכניסה לעיר, גשר המיתרים ומוסד "הרב קוק", מדרום - מרכז הספורט לשכונה ובית החינוך לעיוורים.
גבולות התכנית: מדרום- רחוב הרב מימון, ממזרח חלקה 27 ממערב- שביל ומצפון- חלקה 23.

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	הרב מימון	10	

שכונה קרית משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30138	מוסדר	חלק	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
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 המתאר 62.	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנדי רוזנפלד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנדי רוזנפלד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין מפלס הכניסה הקובעת, מספר הקומות, קווי בנין, גובה הבניין, שימור, הריסה.	24/07/2017	מנדי רוזנפלד	18/07/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		28/05/2017	מנדי רוזנפלד	01/04/2017	1	1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא		28/03/2016	מנדי רוזנפלד	01/04/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		06/07/2017	אייל קראוס	13/06/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		06/07/2017	אדיר אלווס	15/06/2016	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		06/07/2017	אדיר אלווס	15/06/2016	15		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	דניאל בנישו		סטיבן קורפורצ'ון	ירושלים	דוד המלך	8			idsteven26@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל בנישו	-	סטיבן קורפורצ'ון	ירושלים	דוד המלך	8			idsteven26@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	מנדי רוזנפלד		רוזנפלד אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosenfeldarens.com
אגרונום	סוקר עצים	אדיר אלוס		אדיר - יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.net



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 22



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710375	ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת : ת.ד 309.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שימור חזיתות מבנה קיים ובינוי חדש למגורים בשני אגפים ברחוב הרב מימון 10, קרית משה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות שימור.

2. קביעת הוראות בינוי למבנה בן שני אגפים:

-אגף קדמי בן 5 קומות (4 קומות מעל קומה עם חזיתות לשימור)

-אגף אחורי בן 8 קומות

3. קביעת שטחי בינוי בתחום התכנית.

4. קביעת קווי בניין.

5. קביעת הנחיות לטיפול בעצים קיימים.

6. קביעת בינוי תת קרקעי לחניה ומחסנים.

7. קביעת רצועת זיקת הנאה לטובת הולכי רגל בדופן המגרש המערבית.

8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

9. קביעת מספר יח"ד ל-14 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.607



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	14		+13	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,428		+900	528	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1
		להריסה	מגורים ג'	1
		לשימור	מגורים ג'	1
		מבנה להריסה	מגורים ג'	1
		קו בנין עילי	מגורים ג'	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

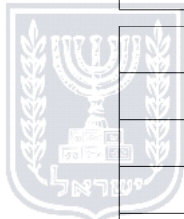
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	603.74	100
סה"כ	603.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	603.74	100
סה"כ	603.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. חלונות ממ"ד יבנו כחלון נגרר לתוך כיס נסתר ע"פ הנחיות הג"א.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
1. מפלס ה-0.00, מפלסי הפיתוח הגובלים בו ומפלסי הגגות של שני האגפים הלהיו כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בגובה זה. 2. תותר הקמת מבנה בן 8 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת: -אגף אחורי - בינוי של 8 קומות -אגף קדמי - בינוי של 4 קומות מעל לקומה עם חזיתות לשימור. (ראה סעיף שימור 6.1) 3. תותר תוספת קומות תת קרקעיות לחניון, מחסנים, ושטחים טכניים בהתאם לצורך. 4. תותר הקמת מבנה עבור מעלית רכב/חניון אוטומטי מעבר לקווי הבינוי הקבועים בתכנית. 5. א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה בהליך "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ז. כל סטיה מהוראות אלה (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת. 6. יש להשאיר 20% מהשטח של החזית הקדמית ללא בינוי מתחתיו כלל וזאת לצורך שימור צמחיה קיימת ונטיעת עצים בוגרים בחזית הבניין לרחוב. 7. גובה גדרות לא ייעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב. 8. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צידית שאינה פונה לשטח ציבורי לא ייעלה על 2 מ'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים ג'
ג	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכ'.</p> <p>2. גג הבניין בחלקו יישמש להצבת מערכות טכניות, דודי שמש וכיוצ"ב, בגישה חופשית לכלל דיירי הבניין.</p> <p>3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. התכנון טעון את אישור מהנדס העיר.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. מספר קומות החניה וכמות החניות יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה/מתקני חניה אוטומטיים, בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ה	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לעת מתן היתר בניה תוגדר רחבת היערכות בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליח"ד המתוכננות, באופן שייתאפשר תמרון לאדם המתנייד בכיסא גלגלים בכניסה ויציאה מהדירה, התאם לתי"י 1918 חלק 3.1.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>קו הבניין התת קרקעי הינו בהתאם לסימון העצים לשימור תוך שמירת מרחק חפירה של 3 מ'.</p> <p>3. קו בניין עילי הנו עבור שטחי מרפסות.</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח זה</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר ציבורי להולכי רגל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, 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.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים) יותרו פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
168	(3)	(3)	(3)	(3)	8	25.2 (2)	14	1200 (1)		196.8	1260	607	1	מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1. תותר תוספת שטחים וקומות תת קרקעיות לחניון (וחללים טכניים ומחסנים) ככל שיידרש לפי התקן התקף לעת מתן היתר בניה..

(2) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: 1. אגף קדמי 5 קומות - 15.75 מ' = 823.15

מעל לגובה זה תותר בניית מעקה ומצללה.

2. אגף אחורי 8 קומות - 25.20 מ' = 832.90

מעל לגובה זה תותר בניית מעקה, חדר יציאה לגג, חדר מכוונות ומצללה בהתאם למפורט בנספח הבינוי

(3) לפי נספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****שימור****סימון בתשריט : לשימור**

החזיתות המסומנות לשימור בתשריט הינן חזיתות המיועדות לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסת חזיתות לשימור.
2. יש לשמור על מרכיבי ומאפייני המבנה המקורי.
3. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי בסגנון ובאלמנטים המקוריים ובפרטי הבנין הקיימים בחזיתות אלו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות וכיחול. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
4. תותר תוספת בניה מעל החזיתות לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.
5. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום פיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
6. האלמנטים המסומנים בוורוד בנספח הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.
7. במידה ובזמן עבודות הפירוק ימצא כי קיר הנושא הפנימי (המסומן בנספח הבינוי) הינו בנוי אבן, אזי הוא ישוחזר וישולב בתכנון הפנימי המוצע לדירה.
8. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.
9. החזית לשימור תסומן במלואה כולל עובי הקירות וכולל הנישות הפנימיות.
10. אין לאפשר הריסת החזית ואין לאפשר הפיכת החזית לקיר דק.
11. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על חזיתות המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב החזיתות ולהבטיח שלא ייפגעו לאורך כל זמן העבודות באתר. היה וייפגעו מהותית/ייהרסו החזיתות לשימור או חלקים מהן במהלך העבודות, יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.
12. פתרון מרחב מוגן בתחום המבנה ההיסטורי ייעשה באמצעות חדר מחוזק.
13. תנאי לטופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה אשר הוגדרו לשימור
14. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור
15. תנאי למתן היתר בניה היה אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר
16. שימור החזיתות ייעשה ע"י מהנדס ואדריכל מומחים בתחום השימור
17. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה שימור בפועל של חזיתות המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ועל בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא
18. בדיקת חיזוק המבנה עפ"י תמ"א 38 : הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקה יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה.

6.2**סטיה ניכרת**

1. מספר הקומות כפי שמצויין בטבלה מספר 5 הינו מחייב וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
2. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה מספר 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
3. מפלס ה 0.00 ומפלסי הפיתוח הגובלים בו כפי שמצויינים בנספח הבינוי כ"מפלסי פיתוח

<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>מחייבים" הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. קווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב.עצים 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 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ד.יש לתאם פרטי פיתוח בסמוך לעצים לשימור עם אגרונום.</p> <p>ה. יש לערוך תיאום עם אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש כתנאי למתן היתר.</p> <p>ו. קו הבניין התת קרקעי יהיה בהתאם לסימון העצים לשימור תוך שמירת מרחק חפירה של 3 מ'.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2.הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3.תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד</p> <p>תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך</p> <p>תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות</p> <p>וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4.תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית פיתוח לנטיעת עצים לאישור מחלקת גננות.</p> <p>5.תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע נציג מחלקת גננות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס</p> <p>6.אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי</p> <p>7.הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ב) לתקנון התכנון.</p> <p>קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן</p> <p>טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>8.אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, וזאת בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>9.תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בנייה.</p>	

6.5	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>	



6.6	הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה
<p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. כל המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועד להריסה כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



6.7	פסולת בניין
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

