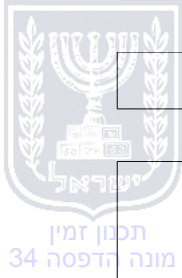


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0794370

מגרש 512 - המגרסה - מבשרת ציון



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
08/05/2022

לאשר את התוכנית
13/11/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

להפקיד את התכנית
22/02/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 29956 חלק מחלקה 9. מגרש 512 בשכונת המגרסה, מבשרת ציון התכנית המאושרת הינה 101-0261289 בייעוד מסחר ותעסוקה. בתחום התכנית קיים מבנה בשלב שלד. התכנית מציעה: תוספת 500 מ"ר למסחר. התמרת שטחים מתעסוקה למסחר בהיקף של 1500 מ"ר. תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת בהתאם למצב הקיים בפועל ובהתאם להקלה שאושרה בהיתר בנייה 20180513. מגישי התכנית הינם בעלי הזיקה לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 512 - המגרסה - מבשרת ציון

ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0794370

1.2 שטח התכנית 5.532 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 לי"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

הראל	מרחב תכנון מקומי
213217	קואורדינאטה X
633011	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

צמוד לשדי החוצבים ומערבית לשכונת מעוז ציון ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות: מבשרת ציון

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

המגרסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29956	מוסדר	חלק	51	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0261289	512

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/2016		10140	7347	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית .101-0261289	החלפה	101-0261289
10/01/2019		6139	8074	תכנית זו כפופה לתכנית .152-0406082	כפיפות	152-0406082



תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לארי שטרנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לארי שטרנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס 1	12: 59 14/10/2021	לארי שטרנשיין	16/08/2021	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס 1	13: 04 08/02/2022	לארי שטרנשיין	27/11/2021	2	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מס 3	13: 49 09/02/2022	משה אלבוחר	01/12/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מס 2	12: 51 07/12/2021	יורם אלישיב	25/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	פרטי	עופר אהרון		עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ	אורה	נורית	105	02-6430893		

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר אהרון		עופר אהרון חברה לעבודות בניה בע"מ	אורה	נורית	105	02-6430893		ofer@ora105.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין	59289	לארי שטרנשיין	נווה אילן	דרך התקוה	1	02-5787801		office@ls-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה/חני ה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן	24	02-6795581		
מודד מוסמך	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		
אדריכל	מתכנן	יגאל לוי			הר אדר	הר אדר				



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

תוספת שטחי בנייה והמרת שימושים מתעסוקה למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א - קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.

ב - קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

ג- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

ד- קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.

ה- קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

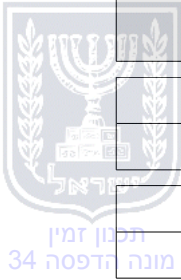
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	512	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	512

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	5,532	100
סה"כ	5,532	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	5,528.79	100
סה"כ	5,528.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. משרדים, בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים. ב. מפעלי הייטק. ג. מפעלים אחרים ומתקנים לוגיסטיים שהוכח, באמצעות חו"ד סביבתית, שאינם מהווים מטרד סביבתי או מגבלה על סביבתם לרבות בהיבטי חומרים מסוכנים, זיהום ורעש. ד. מסחר קמעונאי שאינו מזהם ו/או מרעיש. ה. בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה. ו. חניה תת קרקעית ועילית ואזור שירות, פריקה וטעינה. ז. חדרי שנאים, מחסנים וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. פרטי גמר חיפוי חזיתות וגגות ראה סעיף 6.1.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור משרד הבריאות לתוכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	4	5	80	(1) 26758	13917		3220	9621	5532	512	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- לא יותרו ניוד שטחים מתחת לקרקע למעליה. סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.
- תכסית הבנייה המצוינת בטבלה היא מעל הכניסה הקובעת. מתחת לכניסה הקובעת תותר תכסית של עד 85% מתא השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 2276 מ"ר למסחר.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. ביעוד מסחר ותעסוקה יותר חיפוי המבנה בחומרים קלים כגון זכוכית, אלומיניום וכו'.</p> <p>2. כל הגגות בתחום התוכנית יהיו שטוחים ומחופים יריעות איטום עם אגרגט מוטבע.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>1. במגרש תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל ולא בנוי בהיקף של 15%. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי המגרש ינוקזו אליו.</p> <p>2. מי הרזרבות, הגגות והמרפסות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל.</p> <p>3. בשלב תכנית בינוי ופיתוח, תוכן תכנית ניקוז שתכלול בין היתר פיזור של מי הנגר בשטחים הפתוחים באופן שלא תגרום סחיפת קרקע והצפות.</p>
6.3	חניה
	<p>1. שטח קומת מרתף החניה לא יעלה על 85% משטח המגרש.</p> <p>2. תותר כניסה ויציאה אחת לחניון/תא שטח.</p>
6.4	הוראות בזמן בניה
	<p>1. עודפי עפר:</p> <p>א. יעשה שימוש בעודפי חפירה בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג בתחומי האתר.</p> <p>ב. עירום עודפי עפר יבוצע בתוך איזור הפיתוח באופן זמני ולא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט.</p> <p>ג. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר יבוצע באופן מוסדר באתרים מוגדרים, מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.</p> <p>ד. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים לאגף איכות הסביבה במועצה ולמהנדס הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ה. בשלב תכנית בינוי ופיתוח יוכן נספח חומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות מנהל התכנון. הנספח יראה בין היתר את אופן השימוש בחומרי חפירה שמקורם באתר והצעות למיקסום השימוש בתחום האתר.</p> <p>2. פסולת בניין:</p> <p>א. היתר לבניה כפוף להצגת נוהל אישור מהנדס הוועדה המקומית, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה אשר יתבסס על המפורט להלן:</p> <p>1. הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה.</p> <p>2. הסכם עם אתר מוסדר לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר).</p> <p>3. המצאת אישור בדבר יכולת הקליטה של פסולת בכמות שהוערכה, באתר המוסדר וציון שם בעל האתר ופרטיו.</p> <p>4. גריסת פסולת בנין באתר תאושר רק בכפוף להגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.</p>



6.4

הוראות בזמן בניה

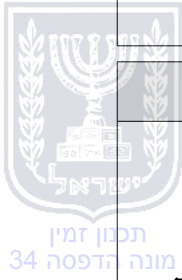
- ב. יש להפריד את פסולת הבניין ולפנותה לאתר/ מפעל מיחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת בנין. טיפול בפסולת מוצקה- אמצעי אצירה ופינוי לאתר סילוק מורשה או לאתר טיפול: בפסולת מורשה (מיחזור/ שרפה).
3. הנחיות לאזור התארגנות/ מחנות קבלן:
- א. שטח ההתארגנות ימוקם בשצ"פ המרכזי (תא שטח 701), שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרכים קיימות.
- ב. לא ימוקמו מחנות קבלן, אזורי אחסנה, אזורי עירום, חניית כלים וכדי בשטחים פתוחים בתחום התכנית, אלא בשטחים המיועדים לפיתוח ובינוי או בתחום שטחים מופרים בלבד.
- ג. תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים - כחלק מהיתר הבניה. אתר ההתארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת אל השטח הסובב.
- ד. אחסון חומרי בניה בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעולות הפיתוח.
4. שמירה על ערכי טבע ונוף:
- א. מניעת רעש לסביבה- איסור על גרימת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן- 1990 (מניעת רעש), 1992
- ב. יינקטו כל האמצעים לצמצום רמת הרעש הנגרם מהאתר, לרבות בחירת גנרטור מושקט, הטמנה חלקית של הגנרטור באדמה ונקיטת אמצעים נוספים להשקטתו ככל האפשר. מפעילי האתר יימנעו מיצירת כל רעש שאינו תוצאה בלתי נמנעת של הקמת האתר, כגון שימוש ברמקולים, אמצעי הגברה וכו', בעיקר בשעות החשכה.
- ג. כלי רכב שאינו בנסיעה ידומם מנוע בעת המתנה.
- ד. במידה ובמהלך העבודות נגרם רעש בלתי סביר, מהנדס הוועדה המקומית יורשה לדרוש אמצעים טכנולוגיים או תפעוליים לצורך הפחתת הרעש.
- ה. עבודות שאים הכרח לבצען בשעות החשכה יבוצעו בשעות אור, זאת על מנת לצמצם ככל הניתן את ההפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.
- ו. יש לוודא איסוף מידי של פסולת 'מתעופפת' מעבר לגבול התכנית. במידה והפסולת לא נאספה תוך שבוע ממתן התראה סגירה זמנית של האתר/ המשך עבודות עד לניקוי. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.
- ז. מניעת אבק בעת הבניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה, וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק לסביבה.
- ח. בזמן עבודות ההקמה במגרשים הגובלים בשטח הפתוח יש להציב גדר פח/ איסקורית שגובהה לא יפחת מ-2 מטר בגבול המגרש, למניעה מוחלטת של התדרדרות פוסלת לסביבה, עבור שמירת שטחים ערכיים אלו ללא פגיעה.
5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ע"י משרד הביטחון לתכנית זו של 40 מ' מעל פני השטח לטובת הקמת עגורן או מנוף יש צורך להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הביטחון.

6.5

זיקת הנאה

- זיקת הנאה למעבר רכב:
1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר הבניה בשטח.
2. שטח זה יפותח כשביל גישה לחניון על ידי מגיש הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות המועצה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא

זיקת הנאה	6.5
<p>השטח.</p> <p>4. זיקת ההנאה בתא שטח 512 מאפשרת מעבר לתא שטח 513 כך שניתן יהיה להיכנס אליו גם מכביש 4.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה בכלל שטח התכנית :</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה בכלל שטח התכנית הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה שתוכן ע"י מגיש התכנית או מי מטעמו כמפורט להלן :</p> <p>א. תכנית בינוי ופיתוח תוכן בקנה מידה 1: 500 ותכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן :</p> <ul style="list-style-type: none"> - מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש. - מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית. - קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. - חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש. - קביעת פרטים אופייניים מחייבים. - קביעת הוראות מחייבות לעיצובם של הבניינים. - פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו. <p>ב. הוראות כלליות יפרטו בין השאר :</p> <ul style="list-style-type: none"> - פרטים אופייניים לדירוגם של קירות תומכים אשר גובהם עולה על 3 מטר. - הוראות בדבר התקנת אנטנות ו"צלחות" לקליטת תמסורת אלקטרונית. <p>ג. ייערך סקר היסטורי אשר יגדיר אזורים חשודים כמוזהמים, לצורך מתן תנאים מוקדמים להיתרי בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית :</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית, יהיה הכנתו של נספח סביבתי האומד את השפעת מפעל הבטון הממוקם ממזרת לתכנית (בהנחה המפעל אכן יפעל במקום) ונקיטת כל האמצעים הנדרשים על מנת שהמפעל לא יהווה מפגע סביבתי העלול להשפיע על התכנית.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה לכל תא שטח בנפרד :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדס הוועדה המקומית, בין היתר בנושאים הבאים :</p> <p>א. מניעת דרדרת ושפכי עפר : תיאום עם מחלקת מהנדס הוועדה המקומית בדבר נקיטת אמצעים למניעת</p> <p>דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. מניעת אבק בעת בניה : כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק לסביבה.</p> <p>ג. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה. במידה ובמהלך העבודות נגרם רעש בלתי</p>	





תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>סביר, מהנדס הוועדה המקומית יורשה לדרוש אמצעים טכנולוגיים או תפעוליים לצורך הפחתת רעש.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי הוא הבטחת פינוי עודפי עפר ופסולת בניין על ידי בעל היתר הבניה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון, קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית על ידי בעל היתר הבניה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניין כאמור לעיל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי הוא עריכת סקר מינים פולשים וביצוע טיפול בתיאום עם רט"ג.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי הוא העתקת גיאופיזים טרם הבינוי אל שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבינוי הוא תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. יזמי הפרויקט יתחייבו להעתיק על חשבונם את תשתיות ומתקני חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר בניית אגום מים, מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ והכנת חדר/ים ייעודי/ים או נישות להתקנת מערכות מדידה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איכות הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית.</p>	

סטיה ניכרת	6.8
<p>1. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מיקום השטחים למסחר יותר מקומת הכניסה (מפלס $+0.00$) ומטה בלבד למעט שטח של 276 מ"ר מעל לקומת ה $+00$. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. שטחי המסחר יהיו עד 2276 מ"ר וכל הגדלה בהם תהווה סטיה ניכרת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 8 שנים מיום אישורה.