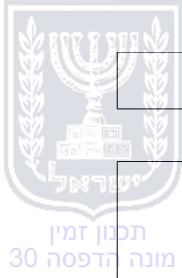


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0800003

הוספת אגף ותוספת קומות לבינוי מאושר עבור דיור מוגן ברמת מוצא



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/10/2021

להפקיד את התכנית

09/03/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בסמוך להר המנוחות מהצד המזרחי שלה, ובקרבה לכביש 1 מהצד המערבי שלה, בשכונת רמת מוצא בירושלים. שטח המגרש הינו 9.887 דונם.

התכנית החלה במקום היא 5639 המאשרת 149 יח"ד, ומאושר במקום היתר היתר 2017/0486.00 ובו אושרו 179 יח"ד. כך שבמתחם היום מאושרות 179 יח"ד.

התכנית מציעה הקמת אגף מערבי חדש בעל 3 קומות תת קרקעיות. בנוסף התכנית מציעה תוספת של 2 קומות מלאות וקומה אחת חלקית מעל הבינוי המאושר, כך שבאגף המזרחי יהיו סך הכל 7 קומות מעל קומת הכניסה. בין שני האגפים ישנו שפ"פ אשר ישמש כחצר ציבורית. התכנית מציעה תוספת של 100 יח"ד ל- 179 יח"ד המאושרות בהיתר 2017/0486.00 כך שמספרן הכולל של יחידות הדיור יהיה 279.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
--	------------------	-----------------------------------

הוספת אגף ותוספת קומות לבינוי מאושר עבור דיור מוגן ברמת מוצא

101-0800003

מספר התכנית

9.887 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

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	216350
	קואורדינאטה Y	633659

1.5.2 תיאור מקום
התכנית ממוקמת בשכונת רמת מוצא בירושלים בקרבה לכביש 1 מצידה המערבי ובסמוך להר המנוחות מצידה המזרחי.

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	לודביג בלום		

שכונה רמת מוצא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30314	מוסדר	חלק	39	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
30/04/2006		3043	5523	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5639/ב ממשיכות לחול.	החלפה	5639/ב
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדרי' יגאל לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדרי' יגאל לוי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שטחים	12: 42 08/02/2022	אדרי' יגאל לוי	30/01/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניצפויות	12: 43 08/02/2022	אדרי' יגאל לוי	30/01/2022	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי	13: 51 28/12/2021	אודי בר לבב	28/12/2021	90		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים חוברת	13: 19 15/09/2020	אדיר אלווס	01/09/2020	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים מפה	13: 18 15/09/2020	אדיר אלווס	01/09/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	11: 05 13/01/2022	אירית יוגב	13/01/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תכניות 1 מחייב לעניין גובה בינוי, נסיגות, שטחי השימושים הציבוריים	14: 59 09/02/2022	אדרי' יגאל לוי	09/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תכניות 2 מחייב לעניין גובה בינוי, נסיגות, שטחי השימושים הציבוריים	15: 00 09/02/2022	אדרי' יגאל לוי	09/02/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכים חזיתות מחייב לעניין גובה בינוי, נסיגות, שטחי השימושים הציבוריים	15: 00 09/02/2022	אדרי' יגאל לוי	09/02/2022	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח ניקוז וביוב	14: 02 15/09/2020	ודים חינוצ'וק	15/09/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	13: 17 11/01/2022	עופר קוקוס	06/01/2022	1	1: 500	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	אברהם ליציק		ליציק השקעות בע"מ	אזור	שרת משה	35	03-5597613	03-5568218	amirf@lichak.co.il

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	אדרי יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		0524332661		Yigal@leviar ch.co.il
יועץ נופי	יועץ	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
יעוץ סביבתי	יועץ סביבתי	אודי בר לבב		' סביבות ייעוץ' משרד לייעוץ סביבתי	ירושלים	יד חרוצים	10	02-5612574	153-2-5612574	mail@svivot. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	יועץ	ודים חניצ'וק		א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706582		office@ah-eng.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב	50293	יוגב הנדסה- תכנון פיקוח וייעוץ בע"מ	לוד	המלאכה	2	08-9188788		
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701	מדידה אבסולוט בע"מ	יבנה	חבצלת החוף	7	08-9427224	08-9427225	office@absolute.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 3 קומות לבינוי מאושר, והוספת אגף חדש בעל 3 קומות תת קרקעיות, עבור תוספת יח"ד ומחלקה סיעודית בדיור מוגן ברמת מוצא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי הקרקע משטח למוסד בית אבות לשטח של דיור מיוחד.
- ב. קביעת שימושים בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות בינוי פיתוח בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בניין מרביים.
- ה. קביעת מספר הקומות המרבי ל-7 קומות מעל קומת הכניסה.
- ו. קביעת שטחי בניה מרביים.
- ז. קביעת הוראות פיתוח.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ט. קביעת שלביות ביצוע.
- י. קביעת תוספת יחידות דיור ליח"ד המאושרות.
- יא. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- יב. קביעת תכסית בינוי.
- יג. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- יד. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
- טו. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- טז. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

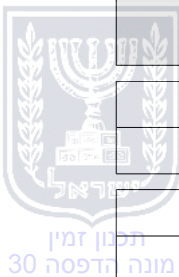
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
דיור מיוחד		2, 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דיור מיוחד	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד - בית אבות	9,872.22	100
סה"כ	9,872.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	9,885.85	100
סה"כ	9,885.85	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן כולל מחלקה סיעודית</p> <p>2. שימושים נלווים - חדרי אוכל, חדרי מועדון, חנות נוחות</p> <p>3. בתי קפה, מסעדות, ומסחר נלוה המשרת את דיירי בית האבות</p> <p>4. חניה ומחסנים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח בתשריט.</p> <p>2. קווי הבנין בתא שטח 1 של הבנין הקיים יהיו בהתאם לבינוי הקיים.</p> <p>3. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p> <p>4. בהתאם לדרישת אדריכל העיר יש לתכנן "מצחיה" ע"ג הגג העליון הבולטת מסביב לגג כ 1 מ', תותר סטיה מקווי בנין לצורך זה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תתאפשר הקמת בניין חדש בעל 3 קומות תת קרקעיות. כל זאת על פי התשריט ונספח הבינוי.</p> <p>2. לא תהיה הגבלה לגודל דירה.</p> <p>3. מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהבניינים יהיו בהתאם לנספח הבינוי. תותר סטייה של עד 1 מטר מהמצוין בנספח.</p> <p>4. שטחי ציבור- המבנה יכלול שטחים ציבוריים בשטח שלא יפחת מ 3,210 מ"ר שטחי ציבור המתאימים לבית אבות, דיור מוגן-לשימוש הדיירים והציבור הרחב שטחי הציבור והשרות המינימאליים במבנה יכללו : שטח לובי וכניסה, חדרי פעילות, בריכה ומועדון ספורט, אודיטוריום, חדר אוכל, מסחר נלוה, מינימרקט, ושטחי תחזוקה ואחסון.</p> <p>5. השימוש למחלקה סיעודית הינו מחייב</p> <p>6. בקומות 5,6,7 יוצעו נסיגות בעומק של 6 מ' בכל קומה בהתאם למוצג בנספח בינוי, עם נסיגות אלו יחול סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>7. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>8. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ד. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגיר, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ה. תותר סטיית מרפסות של עד 1.5 מטר מקו בנין.</p> <p>ו. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת.</p>

4.1	דיור מיוחד
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא יותר רישום של יחידות הדיור בספרי המקרקעין על שם בעליהן, לני"ל תרשם הערה בלשכת מקרקעין לפיה במגרש המיועד למוסד פרטי לא תותר ולא תרשם חלוקה וכן לא תותר ולא תרשם מכירה ו/או החכרה לדירות של יחידות הדיור בפני עצמן אלא רק במסגרת של העברת זכויות במגרש בשלמותו או חלקו.</p> <p>2. יותר שילוב של אגף/ מחלקה סיעודית במסגרת הבינוי ושטחי הבניה המירביים. אישור משרד הבריאות לני"ל יהא תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מוטים שמאלה הוא שטח עם זכות מעבר לציבורה ללא מיגבלת ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה ישמש כשטח מדרכה ציבורית /שביל להולכי רגל. פיתוח שטח זה ואחזקתו יהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980 ובהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשפ"פ יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p> <p>4. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובכל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ-1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים, הוראה זו לא חלה על קירות התמך הקיימים בשטח.</p> <p>5. עובי אבן הקופניג לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>6. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>7. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.</p> <p>8. פתחי מרחב מוגן: עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>9. לא יבוצע שילוט על קירות חיזוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980 ובהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>10. גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>11. אין למקם מערכות טכניות על הגג העליון.</p> <p>12. ע"פ הנחיות איכות הסביבה לענין בניה ירוקה שיחולו על התוספת המוצעת בלבד ובתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה:</p> <p>א. גגות המבנים יקבעו כגגות ירוקים. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה, בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו.</p>

4.1	דיור מיוחד
	<p>ב. על קירות החוץ של המבנה יבוצעו הכנות לשתילה ולטיפול בצמחיה, לרבות ערוגות בנויות, קטעי "קיר ירוק", מערכת השקיה, ניקוז וכיוצ"ב, התכנון לעניין זה יתואם מול מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר בעיריית ירושלים. תכנון מערכות הגינון - הצמחייה והתנאים הדרושים לשגשוגה - ייעשה בליווי אגרונום.</p> <p>ג. עיצוב חזיתות הבניין האטומות יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. בתכניות הבינוי או בהיתרי הבניה מתוקף תכנית זו ישולבו עקרונות מנחים וטכנולוגיות בניה ירוקה, תוך התייחסות לנושאים כגון: שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים" וכי', הכל ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ומהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית במגרש. 2. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר/שביל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד									
	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מעת הכניסה הקובעת			מעת הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי														
			מער	מער		עיקרי	עיקרי															
3348	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	7 (3)	30 (2)	279	2909	5936 (1)	17518 (1)	9887	2, 1	דיור מיוחד									
3348	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(2) 30	279	2909	5936 (1)	17518 (1)	9887	2, 1	דיור מיוחד									
	(4)	(4)	(4)	(4)				15800 (5)			9887	2, 1	חניון									
	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 7	(2) 30	279	2909	5936 (1)	17518 (1)	9887	2, 1	<סך הכל>									

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.
 - שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
 - לא יותר ניווד שטחי בניה עיקרים ושטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
 - השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מוטים שמאלה הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא מיגבלת ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- שטח זה ישמש כשטח מדרכה ציבורית /שביל להולכי רגל. פיתוח שטח זה ואחזקתו יהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יתאפשר ניווד בין שטח עיקרי לשרות מעל הכניסה הקובעת.

(2) גובה אבסולוטי לבנין קיים 30 מ' מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי, גובה אבסולוטי לבנין חדש 0.52 מ' לא תותר בניה מעל גובה זה למעט חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(3) הערה לגבי מספר קומות- מספר הקומות לבנין החדש יהיה קומה מעל הכניסה הקובעת(5.25-) ושתי קומות מתחת הכניסה הקובעת בלבד.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) שטחים אלו ישמשו לחניון, מחסנים, חדרי שירות, מערכות טכניות, מאגרי מים וכיו"ב.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>על פי חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>10. רעש מזגנים</p> <p>א. בהתאם לתכניות מעבי המיזו"א יותקנו במסתורי כביסה/ מרפסות .</p> <p>ב. מערכות ציילרים מרכזיות יותקנו על גג המבנים .</p> <p>ג. מפלס לחץ הקול של מעבה מזגנים אופייני (הינו 60-62 dB(A) במרחק של 1 מ' מהמעבה בתנאי שדה פתוח על גבי משטח מחזיר בודד .</p> <p>ד. על מנת למנוע העברת רעידות אל שלד המבנה יש להציב את בסיסי המעבים על גבי בולמי ניאופרן כדוגמת super W pads לחב' mason או ש"ע .</p> <p>ה. בהתאם לביצוע האמצעים הנ"ל, נדרש כי מפלסי לחץ הקול החזויים בחדרים בקומפלקס הבניינים של הדיור המוגן,</p> <p>במצב חלונות פתוחים, בהתחשב בהסתרה של מעקה המרפסות/ מיקום בתוך מסתורי כביסה הכוללים רפפות, לא יחרוג מקריטריון 40 dB(A) בכל שעות היממה כך שתתקיים עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן .</p> <p>11. קריטריון לבידוד אקוסטי חוץ פנים</p> <p>א. נדרשת הפחתת הרעש של מעטפת המבנה ברמה שתבטיח עמידה במפלס הרעש המרבי של LAeq(1h)40dB(A) בחדרי מגורים בשעת שיא הרעש של כביש מס' 1 .</p> <p>תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה) התש"פ- 2019 מפרטות דרישות אקוסטיות .</p> <p>ערך הבידוד האקוסטי של חלון בבניין המגורים יעמוד על לפחות $RW+C=28dB$ עבור החלונות שאינם מוסתרים על ידי צלע ההר ביחס לכביש, והצופים לכיוון הרמפה, נדרש להתקין חלונות עם מקדם הפחתה של $R'w35dB(A)$.</p> <p>12. קריטריון לרעידות</p> <p>נדרש כי מפלס הרעידות מעבודות הבניה יעמדו בתקן DIN 4150 חלק 2, 3 .</p> <p>13. בנייה ברמת קיימא</p> <p>א. גינון בר קיימא: גינון יבוצע באופן שייעשה שימוש במינים מקומיים אשר יאפשרו חסכון במים והתאמה לאקליים</p> <p>ב. ריסוס קוטלי עשבים בחומרים כימיים ייעשו בתאום עם המחלקה לאיכות סביבה</p> <p>ג. שטחי גג ינוצלו לביצוע גג ירוק או אנרגיה סולארית ובכללה פנלים פוטוולטאיים ו/או קולטים לחימום מים.</p> <p>ד. במידת האפשר ובשילוב עם צרכי המבנה יבוצע גג ירוק על גבי המבנה.</p> <p>ה. בנייה חדשה תבוצע לפי תקן 5281 לבנייה ירוקה</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מעבדה מוסמכת לתקן 5281</p> <p>14. פסולת</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה תכנון אשפה בתאום עם אגף תברואה בעירייה.</p> <p>15. קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>תנאי להיתר הבנייה יהיה בדיקת השפעת הקרינה האלקטרומגנטית מקו המתח הסמוך על ידי יועץ קרינה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>16. אקולוגיה</p>



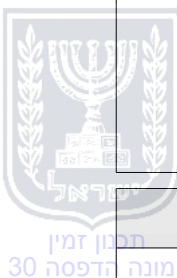
איכות הסביבה	6.2
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית התאורה לחוות דעת רט"ג.</p> <p>ב. בהתאם לתב"ע 5639 השטח הסמוך לתכנית מצפון מערב מוגדר כשמורת טבע. יחולו הוראות תכנית מתאר לירושלים, תכנית מס' 62.</p> <p>ג. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע סקר עצים בשטח התכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה שילוב של אקולוג בצוות התכנון על מנת לתת הנחיות לקו המגע עם המעבר האקולוגי והשטח הפתוח.</p> <p>17. זיהום אור</p> <p>א. לא תותר תאורה אל עבר השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. במידה שיש צורך בתאורה בקצה השטח בינוי, היא תכוון לשטחים הבנויים, תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח.</p> <p>ג. ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (full-cutoff) ובנורות LED או נתרן בלחץ גבוה בגוון "חס" בספקטרום של עד 3,000 K.</p> <p>ד. זווית הפנס תהיה ב- 90 מעלות לעמוד התאורה בכדי למנוע זליגת אור לעבר השמים.</p> <p>ה. תכנית התאורה והדמיות יוגשו לאישור מחלקת קיימות בעיריית ירושלים ולחוות דעת רט"ג.</p> <p>18. ארכאולוגיה</p> <p>בהתאם לתב"ע 5639, יבוצע שילוב ושיקום בריכת האגירה בדרך הרומית במסגרת הפרוייקט המוצע.</p> <p>19. הסעדה:</p> <p>תנאי עבור שימושי ההסעדה (מטבח), יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה העברת תכנית התאורה לחוות דעת רט"ג.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות למניעת מפגעים לשלב עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבנים וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו, יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980 ובהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>4. עבודות עפר</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים לשלב העבודות שיתייחס בין היתר למניעת מטרדי רעש, אבק, אחסון חומרים, ניהול מחנה קבלן ופינוי פסולת ועודפי עפר. הנספח יאושר מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות סביבה לגבי פינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מורשה לטיפול בפסולת בנייה.</p> <p>5. ניקוז</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי על בסיס עקרונות בניה משמרת נגר, ככל שהדבר אפשרי, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>6. איכות אוויר</p> <p>מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה ויתואמו עם המחלקה לאיכות הסביבה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>7. מניעת רעש</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יכלול הגשת נספח אקוסטי מפורט אשר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. הבחינה תתייחס בין היתר למגוונים האקוסטיים הנדרשים במעטפת הבינוי המוצע ביחס לרעש מכבישים סמוכים, ובנוסף תתייחס לנושא מיקום ומיגון המערכות האלקטרו-מכאניות שיותקנו במסגרת הבינוי.</p> <p>ב. יש למקם את המערכות האלקטרו-מכאניות, חדרי האשפה וחניות תפעוליות בקומה תפעולית תת קרקעית.</p> <p>ג. על פי הקריטריון לבידוד אקוסטי חוץ פנים, נדרשת הפחתת הרעש של מעטפת המבנה ברמה שתבטיח עמידה במפלס הרעש המרבי של $(LA_{eq}(1h)40dB(A)$ בחדרי מגורים בשעת שיא הרעש של כביש מס' 1.</p> <p>ד. ערך הבידוד האקוסטי של חלון בבניין המגורים יעמוד על לפחות $RW+C=28dB$. עבור החלונות שאינם מוסתרים על ידי צלע ההר ביחס לכביש, והצופים לכיוון הרמפה, נדרש להתקין חלונות עם מקדם הפחתה של $(R_w35dB(A)$.</p> <p>ה. פרטי התקנת החלונות והזיגוג יבוצעו במסגרת הנחיות יועץ האקוסטיקה של בינוי הפרויקט במהלך התכנון להיתר בנייה.</p> <p>8. קריטריונים לרעש ממערכות אלקטרו- מכניות של הדיור המוגן</p> <p>א. מניעת רעש ממתקני מערכות אלקטרו מכניות במבנה נדרשת לעמוד בקריטריון התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן.</p> <p>ב. עבור קולטי רעש סמוכים, מבני מגורים מסוג "ב", בהתאם לתקנות הנ"ל, הקריטריון הינו $50 dB(A)$ בתוך חדר מגורים כאשר משך הרעש בשעות היום, 06:00 - 22:00, הינו מעל 9 שעות. עבור קולטי רעש סמוכים, מבני מגורים מסוג "ב", בהתאם לתקנות הנ"ל, הקריטריון הינו $40 dB(A)$ בתוך חדר מגורים כאשר משך הרעש בשעות הלילה, 06:00 - 22:00, הינו יתר על 30 דקות.</p> <p>ג. עבור מבני הדיור המוגן עצמו, חדרי אשפוז, הקריטריון הינו בהתאם למבנה מסוג "א":</p> <p>הקריטריון הינו $45 dB(A)$ בתוך חדר מגורים כאשר משך הרעש בשעות היום, 06:00 - 22:00, הינו מעל 9 שעות.</p> <p>הקריטריון הינו $35 dB(A)$ בתוך חדר מגורים כאשר משך הרעש בשעות הלילה, 06:00 - 22:00, הינו יתר על 30 דקות.</p> <p>9. קריטריון לרעש ממערכות תברואה ומעליות:</p> <p>א. נדרשת עמידה בת"י 1004 חלק 4, רעש ממערכות אינסטלציה.</p> <p>ב. נדרשת עמידה בת"י 1004 חלק 3, רעש ממערכות מעליות.</p>	
ביוב וניקוז	6.4
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי על בסיס עקרונות בניה משמרת נגר, ככל שהדבר אפשרי, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ואגף</p>	

<p>6.4 ביוב וניקוז</p>	<p>6.4</p>
<p>שפייע.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית ביצוע סביבתי ותכנית הנדסית לאיסוף מי נגר, ואישורן ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. יותרו לפחות 20%-25 שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. שטחי הבניה, מספר הקומות וגובה הבינוי המקסימלים עבור כל אחד מהאגפים המצוינים בטבלה 5, הינם מחייבים חריגה מכך, תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. שטחי השימושים הציבוריים המצויינים בנספח הבינוי ובסעיף 4.1.2.ב.4 (הוראות בינוי) הינם מחייבים לא יותר צמצום של שטחים אלו חריגה מכך, תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. יש לתכנן נסיגות בעומק של 6 מטרים בין הקומות החדשות 5,6,7 הכל בהתאם לנספח בינוי מעבר לכך יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. כל חריגה מהנסיגות בקומות העליונות במבנה בתא שטח 1, תוואי זיקת הנאה ושטחי השימושים הציבוריים, תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>6. על מנת להבטיח את מופע הבנוי במתון והמדורג, תיקבע סטיה ניכרת בהתייחס להיבטים של שטחי הבנייה, מספר הקומות והדירוג כלפי כביש מספר 1</p> <p>7. ניווד שטחי בניה עיקריים ושטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים לשלב העבודות שיתייחס בין היתר למניעת מטרדי רעש, אבק, אחסון חומרים, ניהול מחנה קבלן ופינוי פסולת ועודפי עפר. הנספח יאושר מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות סביבה לגבי פינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מורשה לטיפול בפסולת בנייה</p>	
<p>6.7 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.7</p>
<p>1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי התכנון והגג או המעקה</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</p> <p>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס של 16 מ', לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</p> <p>3. על קו הצנרת העירונית, בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו</p>	

6.8	תשתיות
	<p>ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר של 4" עם שתי יציאות "3". הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</p> <p>4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום "6".</p> <p>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.</p> <p>9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>10. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.</p> <p>11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר יהא אישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תיאום עם אגף תברואה בדבר פתרון איסוף ופנוי האשה מהמבנה.</p> <p>3. תיאום התכנית עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.</p> <p>תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1: 100.</p> <p>4. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, את האלמנטים הבאים: חיבור לדרך המקשרת בין רמת מוצא לכביש מס' 1 ותכנון מעגל תנועה בסמוך למנהרת כביש הגישה למבשרת, תכנון הארכת המדרכה והרחבת הדרך בסמוך לכניסה למגרש באישור משרד התחבורה.</p> <p>תכנון הדרך הרומית בסמוך לבריכה העותמנית ותכנון החניות ודרכי הגישה אליהן, קביעת גבהים סופיים של פיתוח שטח, הכל כדרישת אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה של עיריית ירושלים.</p> <p>ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח, בפיקוח עיריית ירושלים.</p> <p>לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית אלא לרחר השלמת ביצוע הפיתוח</p>





תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>6. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח עם זיקת הנאה ולדרך הרומית לרבות השטח הפרטי (סעיף 11 להלך) לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>התכנון כאמור יכלול פירוט גינון ונטיעות, פירוט קירות תמך /מסלעות, פירוט חומרי בניה לרבות ריצוף שבילים ורחבות, פירוט ריהוט גן ורחוב, תאורה, שילוט, קביעת עצים לעקירה וכדומה, כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ביצוע בפועל של הפיתוח בהתאם לתכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא.</p> <p>7. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p> <p>8. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>9. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>10. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה הוא העברת תכנית התאורה לחוות דעת רט"ג.</p> <p>12. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p>	



6.10
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה 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	כל בניין יבנה בהינף 1	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

ככל שלא ינתן היתר בנייה מכוח תכנית זו בתוך פרק זמן של חמש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, תוקפה יפקע, והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה טרם אישורה.

