

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0954743

סלומון פינת הלל - תוספת קומות לשימושים מעורבים מעל מבנים לשימור

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:

התכנית מייצרת דופן עירונית בנויה כלפי כיכר החתולות ולעבר פינת הרחובות הילל וסלומון באמצעות תוספת בניה לשימושים מעורבים כדלהלן:

בחלקו הדרומי של המבנה תוספת של 3 קומות מעל בניין קיים הכולל קומה אחת לשימור ועוד קומה וחצי המבוקשות בהיתר. סה"כ 6 קומות לשימוש מסחר ומשרדים ובחלקו הצפוני של המבנה 2 קומות למגורים מעל מבנה קיים לשימור בן שתי קומות למסחר ומשרדים. סה"כ 4 קומות למסחר, משרדים ומגורים.

מצב מאושר וקיים:

במגרש חלה תכנית 2422 וייעוד השטח הקיים הינו אזור מסחרי מיוחד.

במגרש קיים כאמור, מבנה לשימור בן קומה אחת בחלקו הדרומי בשימוש מסחרי ובן 2 קומות בחלקו הצפוני בשימוש מסחר ומשרדים.

מצב מוצע:

התכנית המוצעת כוללת שימור המבנים ההיסטוריים הקיימים ומוסיפה בנייה עפ"י הקונטור ההיסטורי הקיים סה"כ 4-6 קומות.

בנוסף, התכנית מבטלת זיקת הנאה וארקדה בחזית הפונה לרח' הלל מתוקף תכנית 2422 מאחר וזו סותרת את האפשרות לשימור המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

סלומון פינת הלל - תוספת קומות לשימושים מעורבים  
מעל מבנים לשימור

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

101-0954743

מספר התכנית

0.981 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220901
	קואורדינאטה Y	631931

1.5.2 תיאור מקום הפינה הצפון מערבית של מפגש הרחובות יואל משה סלומון והלל, בתחום נחלת שבעה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30049	מוסדר	חלק	13	

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

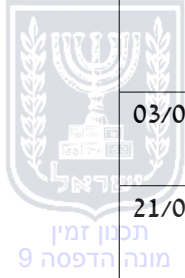
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/1988		2049	3555	תכנית זו מחליפה את תכנית 2422 בתחומה	החלפה	2422
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	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			אליעזר רכס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר רכס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי בנין, מס' קומות, שימור וגובה הבניין.	11: 35 06/02/2022	משה כהן מגן	06/02/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תיק תיעוד מקדים	07: 50 12/03/2021	גיורא סולר	26/09/2020	105	1: 50	רקע	תיעוד ושימור
לא		17: 55 22/03/2022	אודי קראוס	28/02/2021		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	דה טרה סנטה קסטודיה (1)		קסטודיה דה טרה סנטה	ירושלים		1	02-6266588		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סנט פרסיס 1, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס	21848	אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reches.org.il
	אדריכל	משה כהן מגן	120240		ירושלים	(1)				moshe@reches.org.il
אדריכל שימור	אדריכל	גיורא סולר	30140		ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315		giorasolar7@gmail.com
	מודד	אודי קראוס	1363		ירושלים	הרטום	14	02-5328814		photocad@kraus-eng.co.il

(1) כתובת: אצל אלי רכס אדריכלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 קומות וזכויות בניה לשימושים מעורבים מעל מבנים לשימור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לשימושים מעורבים.
2. קביעת התכליות המותרות בתכנית.
3. קביעת שטחי בניה המרביים בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה עד 6 קומות.
5. קביעת מס' יחידות דיור.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות למלונאות.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
9. קביעת הוראות בגין שימור מבנים היסטוריים.
10. קביעת קווי בנין.
11. קביעת שלביות ביצוע.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים/אלמנטים בנויים.
13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
14. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



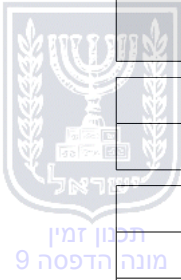
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	1
להריסה	עירוני מעורב	1
קו בנין עילי	עירוני מעורב	1



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	981.05	אזור מסחרי מיוחד
100	981.05	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	981.05	עירוני מעורב
100	981.05	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>משרדים ותעסוקה.</li> <li>תיירות ומתקני אכסון תיירותי.</li> <li>מסחר בקומת הקרקע.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. קווי בניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</li> <li>קווי הבניין העיליים מיועדים למרפסות. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין וגבול התכנית בחזית רח' סלומון בעומק של 1.2 מ'.</li> <li>גובה הבינוי:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>נספח הבינוי מחייב לעניין גובה אבסולוטי מקסימלי של המבנה כולל גג רעפים.</li> <li>למרות האמור לעיל תותר גמישות של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי לעניין הגובה המקסימלי של המבנה</li> <li>מפלס הכניסה הקובעת יהא בהתאם למפלס הכניסה של המבנה ההיסטורי.</li> </ol> </ol> <p>ג. שיפוץ מעטפת הבניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד.</li> <li>החלטות על אפיון חומרי בניה ואופן השיפוץ יעשו על ידי אנשי מקצוע מומחים לשימור חומרי הבניה הקיימים באתר לשימור אבן, עץ, מסגרות, טיח, ריצופים, גגות רעפים בהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא ובאישור מחלקת השימור</li> </ol> <p>ד. מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר מרפסות זיז כדוגמת המרפסות הקיימות בהתאם לקווי הבניין העיליים המסומנים בתשריט.</li> <li>ובאישור הועדה המקומית ומחלקת שימור של העירייה</li> <li>שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</li> <li>שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</li> </ol> <p>ה. הריסות/פינויים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.</li> <li>תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</li> <li>יש לקבל אישור מחלקת שימור להריסה בתחום אתר לשימור לפי תוכנית זו ו/או תוכניות עירוניות.</li> </ol>



עירוני מעורב	4.1
<p>ו. שימושים מסחריים ימוקמו בקומות הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומות המרתף העליונה(בור המים), ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה. בתחום החצר תותר הצבת כיסאות ושולחנות באופן המשלים את השימוש הציבורי, כמו כן תתאפשר גישה לציבור לחצר כחלק מהשימוש במסחר.</p> <p>ז. מלונאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במידה ויבנו שטחים לשימוש מלונאי היקפם לא יקטן מ 500 מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>2. הבינוי המלונאי יהיה בחטיבה ולא יפוצל בין קומות מבנה הכולל שימושים אחרים.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.</li> <li>ח. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</li> </ol>	
<p><b>גגות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחויב בניית גג רעפים.</li> <li>2. יותר שימוש בחלל הגג, כחלק מחלל הקומה העליונה.</li> <li>3. קולטי שמש יותקנו בצמוד לשיפוע הגג בלבד והדוודים יותקנו בתוך חלל המבנה או באיזור טכני ייעודי. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> <li>4. לא יותרו פתחי חלונות ו/או חלונות קוקיה (בולטים) מגגות הרעפים</li> </ol>	ב
<p><b>שימור</b></p> <p>הבניינים המסומנים בתשריט בסימבול לשימור מס' 1 ו-2 הינם לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נספח הבינוי מחייב לנושא שימור המבנים ההיסטוריים בתכנית.</li> <li>2. לא יורשה דיקוק קירות היסטוריים למעט לצרכים הנדסיים והצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לסעיף חיזוק מבנים בהוראות אלו. בדיקת חיזוק המבנה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים.</li> <li>3. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנים ההיסטוריים ולא תותר פגיעה באופיים האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, מעקות וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</li> <li>4. חזיתות המבנים ההיסטוריים ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו ככל והדבר מתאפשר תכנונית.</li> <li>5. ריצוף חוץ היסטורי מאבן בתחום החצר ישומר. יש להימנע ככל שניתן מפירוק הריצוף ההיסטורי.</li> <li>6. בור המים בחצר ישומר וככול ויהיה ניתן הוא ישולב בבינוי המוצע. תתאפשר חריגה מקווי הבנין לצורך שילוב בור מים זה.</li> <li>7. לא יותרו קוקיות ו/או חלונות שטוחים בגג הרעפים .</li> <li>8. פרטי הגג החדש, סוג הרעפים פרטי מרזבים ומזחלות לניקוז מי גשם מגגות המבנה יוצא על ידי אדריכל השימור ויהיה בתואם לפרט היסטורי על בסיס תיק התייעוד ובאישור מחלקת שימור.</li> <li>9. פתרון למרחבים מוגנים ייעשה באמצעות חדרים מחוזקים ו/או מרחבים מוגנים קומתיים.</li> <li>10. דודי שמש ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת ולא תתאפר הפנייתם לחזית ראשית.</li> </ol>	ג



4.1	עירוני מעורב
	<p>11. שימור המבנה ייעשה בליווי הנחיות אדריכל ומהנדס שימור מומחה בתחום השימור.</p> <p>12. תוכניות השימור יכללו בין היתר הוראות והנחיות לעניין אופן פירוק תוספות מאוחרות, הגנה על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים, הגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ושימרה מפני פגיעה במשך כל תהליך העבודות באתר.</p> <p>13. בעת יצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון להגנות וייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח לא ייפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. ככל וייפגעו, באופן מכוון, חלקי מבנה היסטוריים בצורה משמעותית במהלך בניית התוספת, תופסק הבניה לאתר ויבחן ע"י מהנדס עיריית ירושלים או מי מטעמו בשיתוף עם אדריכל השימור של התכנית אופן השלמת מימוש התוספת.</p> <p>14. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. לא יותר שום בניו מעל 3 הכיפות באגף הצפוני של המבנה, על מנת לשמור על האלמנטים הנדירים וההיסטוריים הקיימים מחוץ לחומות העיר העתיקה.</p> <p>15. יש לתאם העיצוב האדריכלי של תוספת הבניה מעל המבנים היסטוריים על פינת רחוב סלומון ורחוב הלל בתוכנית זו יחד עם היתר הבניה המוצע במסגרת תוכנית מאושרת (כמסומן בנספח) ולבדל את התוספות המוצעת בתוכנית זו באמצעים כדוגמאת הצעה בנספח הבינוי.</p>
ד	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבינוי כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. למרות האמור לעיל יתאפשר שילוב בור המים בחלקה מעבר לקווי הבנין מבלי שזה ישחב כשטיה ניכרת.</p> <p>3. הוראות השימור עפ"י תכנית זו הנם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. שלביות הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הנם מחייבים, וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>5. שימוש מסחרי בקומת הקרקע הינו מחייב, סטייה מהנחייה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>6. הריסת המבנים המהווים תוספות בניה מאוחרות אשר מסומנים להריסה בתשריט הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה. 2. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>3. עיצוב המבנה המוצע יתואם עם אדריכל העיר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
30	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	20.85 (1)	4				115	280	981.05	מבנה צפוני	1	מגורים	עירוני מעורב		
32	(3)	(3)	(3)	(3)	5	21.75 (5)				100 (4)	210	2470	981.05		1	מסחר תעסוקה ותירות	עירוני מעורב		

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

### הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.
- יתאפשר שימור בור מים ההיסטורי ושילובו בבניה מעבר לקווי הבניין המוצעים בתכנית.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה אבסולוטי של רום הגג 800.90. גובה מדלפות הגג יהא 798.70.
- (2) 2 קומות מעל 2 קומות קיימות במבנה היסטורי בחלק הצפוני של החלקה.
- (3) לפי המופיע בתשריט.
- (4) מיועד לאפשרות שילוב בור המים בבניון במידה ויתאפשר.
- (5) גובה אבסולוטי רום הגג 801.80. גובה מדלפות הגג יהא 798.05.



## 6. הוראות נוספות

6.1	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 לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.2	חניה	<p>היות והמבנה הינו לשימור מחמיר בתכסית גבוהה ובשל מיקום התכנית בסמיכות לרק"ל, ינתן פטור ממקומות חניה בתחומה.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>1. מי הנגר יוזרמו למערכת העירונית, וזאת נוכח העדר שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים אליהם ניתן להפנות את מי הנגר. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת שפ"ע.</p>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.5	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. תאום תכנון העיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. 3. 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. 4. לפני הגשת הבקשה להיתר בניה יש לבצע ולאשר את השלמת תיק תיעוד למלא אצל מחלקת שימור. 5. הטמעת מודל הבניין במודל העיר. 6. אישור המחלקה לנגישות. 7. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח. 8. אישור מח' תברואה למתקני אשפה ושיטת פינויה. 9. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה. 10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות הבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש הצפוי למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p>

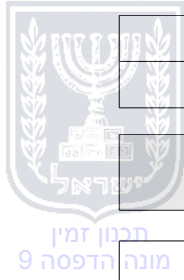


<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.5</b>
<p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>12. היתר הבניה יכלול הוראות לשימור ו/או שחזור למבנים המקוריים וכן פרטים לשימור ו/או לשחזור, לרבות ריצוף חלונות דלתות מסגרות בניה/אבן, בקנה מידה 1:25 על בסיס ממצאי תיק התיעוד.</p> <p>13. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינה נוספת של האלמנטים המסומנים להריסה ע"י מחלקת השימור של עיריית ירושלים, וככל שיימצא שאלמנט מסוים הוא בעל חשיבות למבנה העתידי, הוא יסומן בהיתר לשימור ולא להריסה.</p>	

	<b>6.6</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק או שניתן פטור.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תהיה בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים.
---------------------------------------

