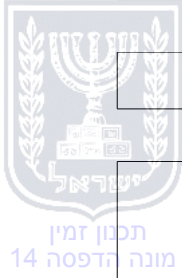


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0969469

פיתוח מתחם מסחר ותעסוקה בשכונת בית חניה - ירושלים.



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:
19/02/2023

לאשר את התוכנית
14/03/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30/01/2022

להפקיד את התכנית
11/12/2022

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

דברי הסבר לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

התכנית חלה על חלקות 165 וחלק מחלקה 2 מגוש 30605, שטחה הינו 3.338 דונם הנמצאים בצפון שכונת בית חנינה דרומית לאזור התעשייה עטרות. התכנית מציעה כ 34% הפרשות לצורכי ציבור. אזור התעשייה עטרות מטיל מגבלות תכנון על השטח ותחום מרחק מינמלי בו אסורה בניית מגורים, בשל הקרבה לתעשייה, לפי כך, התכנית מציעה הקמת מתחם מסחר ותעסוקה בן 8 קומות מעל קומות חניה תת קרקעיות. תכנית 4812 (אושרה בשנת 2000) ביעוד תחנת דלק נמצאת מצד צפון לתכנית ומעבר לדרך ביר נבאללה במרחק של 42 מטר אך בפועל לא קיימת תחנת דלק בשטח. מגישי התכנית הינם בעלי עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פיתוח מתחם מסחר ותעסוקה בשכונת בית חניה - ירושלים.

מספר התכנית 101-0969469

1.2 שטח התכנית 3.338 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה תכנוניים בקרקע לא רשומה ולא מוסדרת (במרחב תכנון ירושלים בלבד)

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	221375
	קואורדינאטה Y	639550

1.5.2 תיאור מקום רחוב מרג' בן עאמר מול אזור תעשייה עטרות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בית חניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30605	לא מוסדר	חלק	165	2, 9999

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
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 מחליפה את תכנית 62	החלפה	62
09/08/2006		4549	5563	תכנית זו מחליפה את תכנית .7462	החלפה	7462
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מק/5022/ .א.	החלפה	מק/5022/א
18/07/1991		3204	3904	תכנית זו מחליפה את תכנית 3000/ב.	החלפה	3000/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			חגי יחיא איברהים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגי יחיא איברהים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה וקומות.	14: 53 20/11/2022	חגי יחיא איברהים	13/04/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 51 10/11/2022	חגי יחיא איברהים	10/11/2022	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		16: 53 25/10/2022	אחמד עבאסי	31/03/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		17: 47 03/07/2022	חגי יחיא איברהים	13/04/2021	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים			02-6297777		coshalom@ jerusalem.m uni.il
	פרטי	רשיד גועבה (2)			ירושלים					rsdj@windo slive.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1 ירושלים.

(2) כתובת: שכונת בית חניה.

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	חגי יחיא איברהים		חגי יחיא אדריכלים ומהנדסים	ירושלים		7	02-6260363		ibrahag@gm ail.com
	מודד	אשרף חג יחיא	1058		טייבה		(1)			sigma.sur@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחמד עבאסי	17879652		ירושלים	(2)		02-6275463		abunieahmad@gmail.com

(1) כתובת : שכונת גלמה.

(2) כתובת : ת.ד. 27226-ירושלים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בנייני מסחר ותעסוקה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור נוף פתוח למסחר ותעסוקה, דרך חדשה ושצ"פ.
2. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בנין מירביים.
4. קביעת מספר הקומות המירביים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה השטח.
7. קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים.
10. קביעת הוראות הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מוצעת	102
מסחר ותעסוקה	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	101
להריסה	דרך מוצעת	102
להריסה	מסחר ותעסוקה	2,1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין תחתי	מסחר ותעסוקה	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
נוף פתוח	3,338	100
סה"כ	3,338	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	125.82	3.77
מסחר ותעסוקה	2,211.91	66.28
שטח ציבורי פתוח	999.49	29.95
סה"כ	3,337.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	רחבה מרוצפת, פיתוח נופי, שבילים ומעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנט הצללה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	השטח הציבורי הפתוח יפותח כגן לשימוש הציבור הרחב. בשטח הציבורי יותר הצבת, מתקני משחקים, גינון ונטיעות, מעבר להולכי רגל, פינות ישיבה, העברת מערכות תשתיות תת קרקעיות.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. מסחר, מרפאות, משרדים, תעסוקה שאינה מזהמת. 2. מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה וממכר, גלריות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. בקומת הקרקע תותר קומה מסחרית. בקומות העליונות יותר שימוש מעורב למסחר ומשרדים. 2. מפלס קומת המסחר יהיה במפלס המדרכה והשצ"פ כך שתתאפשר נגישות ישירה למסחר ללא מדרגות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
												שרות							עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	5	8	(2) 29	(1) 60	798	9581	4790	512	4279	1200	1	1	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(3)	(3)	(3)	(3)	5	8	(4) 29	(1) 60	800	8090	4050	388	3652	1010	2	2	מסחר ותעסוקה	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:

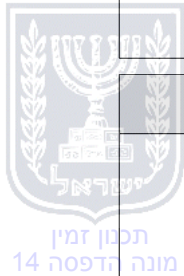
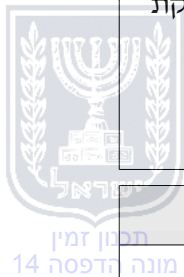
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%..
- (2) מעל גובה זה יותר בניית מעקה תקני וחדר עליה לגג..
- (3) בהתאם למסומן בתשריט..
- (4) מעל גובה זה יותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני..

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>א. תותר חניה תת קרקעית בלבד. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. ב. מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>א. מרחקי הפרדה ממקורות סיכון יש לעמוד בדרישות חוזר מנכ"ל - מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מרץ 2014 של המשרד להגנת הסביבה. בשלב היתרי הבנייה ייבדקו המרחקים שנית ובמידת הצורך יינקטו האמצעים הנדרשים להפחתת סיכונים. ב. שימוש לתעסוקה כל עסק, למעט עסק "משרדי", שיבקש להיכנס למתחם הנדון, יידרש להגיש, כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה או לאכלוס, מסמך מקצועי המתאר את הפעילות המתוכננת, בדגש על פליטות, פסולת וסיכונים סביבתיים. על בסיס מסמך זה תדון המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בבקשת להיתר/אכלוס. אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג. לא יותר שימוש של חומרים מסוכנים בשטח התכנית בכמות ובסוג שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות העסק. ג. חניונים תת-קרקעיים מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. פתחי כניסת האוורור לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה. נקודת פליטת האוורור ממערכת האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך המרבי האפשרי משני צדי הרמפה, על מנת להפחית את מטרדי הרעש לבית המגורים הצמוד. ד. מסעדות ועסקי מזון אוורור מנדפים, במידה ויתוכננו, יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג. ה. פסולת מיכלי ומתקני הפסולת יוצבו במקומות מוסתרים ובהתאם להנחיות הרשות המקומית. תבוצע</p>



<p>איכות הסביבה</p> <p>6.3</p> <p>הקפדה יתרה על כך שהאשפה ומתקניה לא יהוו מטריד ומפגע. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה למבנה מסחר יהיה הקצאת שטח למחזור אשר תאושר ע"י המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>לעת התכנון המפורט, יתוכננו מוקד/ים איסוף ומיחזור בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. חדרי שנאים</p> <p>תותר בניית חדרי שנאים תת-קרקעיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. יאסרו שימושים הכוללים שימוש, אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מגורמי סיכון ניחים ממאי 2020 או הנוסח המעודכן מעת לעת.</p> <p>ט. לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח מניעת מפגעים בשלב ההקמה אשר יוגש לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>יא. ראה סעיף מספר 6.9 תנאים למתן היתר בניה להלן.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.4</p> <p>א. החלוקה תהא בהתאם לטבלת שטחים שבסעיף 3.2 לעיל .</p> <p>ב.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.5</p> <p>א. ייתרו לפחות 20% 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>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.6</p> <p>א.כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב.העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>ג.באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות.</p> <p>ד.נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>6.7</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 לעיל הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	

6.7	סטיה ניכרת
	<p>ב. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 לעיל הינו מירבי וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. השימושים המפורטים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ה. מפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ו. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 להלן הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p>
6.8	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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. תנאי ראשון למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. לא יותרו הצבת מערכות רועשות או פולטות מזהמים בחזיתות המזרחית או הדרומית. 5. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר היסטורי (phase 1) לבחינת פוטנציאל זיהום קרקע לפי הנחיות המשרד להג"ס מחוז ירושלים, וביצוע כל הפעולות הנדרשות לאיתור זיהום קרקע וטיפול בה ככל שיידרש, עד לקבלת אישור המשרד להג"ס לבניה בשטח התכנית. 6. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך סביבתי לבחינת מטרדים סביבתיים בשלב הקבע לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במסמך ייבחנו מטרדים בשלב בקבע מהיבטי רעש, איכות אוויר, קרינה ועוד. במסמך יבחנו מפלסי הרעש מהפעילות במתחם וממערכות מכניות בבניין ויפורטו האמצעים לעמידה בקריטריונים ולהפחתת רעש ממקורות הרעש השונים. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. 8. תכנון חזית המערבית של הבניין שיוקם בתא שטח 1 יתואם עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 9. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח של השצ"פ בתאום מהנדס העיר או מי מטעמו. 10. אישור תצ"ר בשטח התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה. <p>תנאי לטופס אכלוס לבניין הצפוני והמערבי יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.9

חומרי חפירה ומילוי	6.10
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
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.	

הריסות ופינויים	6.12
חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה בתא שטח 1 ו-2	1. אישור תכנית פיתוח של השצ"פ בתא שטח 101 ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד. היתר ראשון יכלול לפחות הקמה של 4 קומות מעל הקרקע.
2	טופס אכלוס לבניין הצפוני והמערבי בתאי שטח 1 ו-2	1. גמר פיתוח השצ"פ לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפי"ע.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.