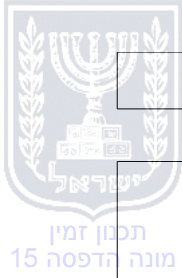


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1068469

הקמת מוסד סיעודי חדש ומרפאות חוץ, בית חנינה, 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 :

28/11/2022

להפקיד את התכנית

12/10/2023

י"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 נמצאת בלב שכונת בית חנינה, רח' עבד אלחמיד שומאן (גוש 30610 חלק מחלקה 191) בשטח חלה תכנית 5715 משנת 1999 אשר מייעדת את המגרש למוסד. התכנית מציעה שני מבנים חדשים בני 8 קומות מעל חניה תת-קרקעית. כן מוצע מוסד סיעודי, עבור מכון דיאליזה, מרפאות חוץ, מסחר ומשרדים, מכללה אוו אוניברסיטה לרפואה או מקצועות העזר הרפואיים, ומרכז הכשרה תעסוקתית. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הקמת מוסד סיעודי חדש ומרפאות חוץ, בית חנינה,
ירושלים

מספר התכנית 101-1068469

1.2 שטח התכנית 10.378 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 לייר

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	221500
	קואורדינאטה Y	637325

1.5.2 תיאור מקום השטח נמצא לאורך רחוב עבד אלחמיד שומאן (כביש 20) ליד מסגד שומאן - שכונת בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עבד אל חמיד שומאן	ירושלים

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30610	לא מוסדר	חלק		191

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

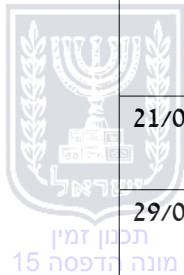
לא רלוונטי

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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב.	כפיפות	5166 / ב
29/07/1999		4952	4789	התכנית זו מחליפה את תכנית 5715	החלפה	5715
16/07/1959		1586	687	התכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62	החלפה	62
19/04/1996		2778	4400	התכנית זו מחליפה את תכנית במ/ 3457 / א	החלפה	במ/ 3457 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוראד אבו דיאב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוראד אבו דיאב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 43 28/08/2023	בנאן גריב מוסא	24/08/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב מבחינת מספר קומות וגובה.	09: 29 20/09/2023	מוראד אבו דיאב	19/09/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח ביוב	09: 30 20/09/2023	בסאם אבו ליל	19/09/2023	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	תנועה	12: 52 17/09/2023	עומר גיבר	17/09/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	בה"ת	12: 55 17/09/2023	עומר גיבר	22/06/2023			רקע	תנועה

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
עמותה	אחר	חאלד עווד אללה (1)		האגודה לחינוך לטובת כפר בית חנינה	ירושלים	חיליל א סכאכיני	1	02-6565869	02-6565869	kodetalah@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעל עניין לצורך הגשת תכנית בלבד, אין באישור התכנית בכדי להצביע על זכות בקרקע..

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
אדריכל	עורך ראשי	מוראד אבו דיאב	41079274	JDC	ירושלים	ג'ורג' אדם סמית		02-5393355	02-5838556	murad.diab@ jdc.ltd
מהנדס	יועץ	בסאם אבו ליל	36845		ירושלים	גבעת שפירא	21	02-6282889		bassamabulei l@yahoo.co m
מהנדס	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094		אבו גוש	דרך השלום	55	02-6630331		jaberomar.en g@gmail.co m
	מודד	בנאן גריב מוסא	1551		ירושלים	דרך בית חנינא		02-6567605		musa3m@hot mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הקמת שני מבנים עבור מוסד סיעודי, מכון דיאליזה, מרפאות חוץ, מסחר ומשרדים, מכללה אוו אוניברסיטה לרפואה או מקצועות העזר הרפואיים, ומרכז הכשרה תעסוקתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח למוסד למבנים ומוסדות ציבור לבריאות ודרך חדשה.
2. קביעת קווי בניין חדשים.
3. קביעת שטחי בנייה מירביים.
4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
5. קביעת מספר קומות מירבי.
6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	101
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	202

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	10,378	100
סה"כ	10,378	100

מצב מוצע

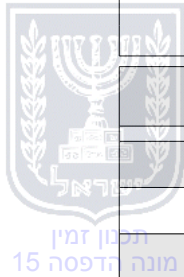
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	174.99	1.69
דרך מוצעת	105.92	1.02
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	10,097.35	97.29
סה"כ	10,378.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.1.1	שימושים
	מוסדות בריאות, בתי חולים, מרפאות, מסחר, משרדים, תעסוקה, חינוך.
4.1.2	הוראות
א	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום השטחים לצרכי ציבור (מרכז הכשרה תעסוקתית) והיקפם כמסומן בנספחי בינוי היינו תכנון זמין מונה הדפסה 15. 2. מנחה ויקבע ע"י מחלקת מבני ציבור כתנאי להגשת הבקשה להיתר. 3. היקף השטח הבנוי לא יפחת מ 440 מ"ר שטח מירבי . 4. לא יותר ניווד שטחי ציבור לשימושים אחרים. 5. על שטח זה לא יחול סעיף הפקעה לצרכי ציבור. 6. להפרשות המבונות יתוכננו כניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים ובהתאם להנחיות מחלקת מבני ציבור.
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים <ol style="list-style-type: none"> 2.1. העמדת הבניינים מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, 2.2. תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, 2.3. מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות. 2.4. פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל וכיוצא בזה תהייה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בזה, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תיאום עם חברת החשמל ומשרד איכות הסביבה. 5. תנאי להגשת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור אדריכל העיר, בדגש על הבטחת איכות המרחב העירוני. 6. שימושי התעסוקה יחויבו באישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לרבות הגשת פרשה טכנית סביבתית להצגת השפעות השימוש (רעש, ריחות, פסולת וכדו') וכן פתרונות למניעת יצירת מטרדים לשימושים סמוכים. 7. השימושים במסחר יהיו טוענים אישור מאת מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. 8. אישור של מחלקת אחזקה חתום על כל פרטי האבן המשתמע מכך. 10. תנאי עבור שימושי המטבח של המוסד ועבור המסחר, 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

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.1
<p>אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד'. כמו כן, יקבעו פירים ייעודיים לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין הכוללים מערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>11. לעת מתן היתר בנייה ייבחן הרעש הצפוי למוסד הסיעודי מהכביש הסמוך לתכנית מצפון וייקבע מיגון אקוסטי למוסד בהתאם לתוצאות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה אישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרים לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהא הכנת תצ"ר כשרה לרישום והתחייבות לרישום התצ"ר ככל והקרקע תסודר בעתיד / אישור אגף הנכסים.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור של אגף תברואה, משרד הבריאות.</p> <p>16. שימוש התעסוקה אינו כולל חומרים מסוכנים.</p> <p>17. לא יותרו מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>19. תשתיות, אשפה, פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים עם מינימום מופע על קרקעי.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מרווח בין בניינים לא יקטן משישה מטרים.</p> <p>2. תיאסר הקמת קירות תמך בגובה העולה על מ-3 מ'.</p> <p>3. תשתיות, פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים עם מינימום מופע על קרקעי.</p> <p>4. תותר המרת שטחי מסחר ותעסוקה לשימוש למוסדות ציבור לבריאות.</p>	ג
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר.</p> <p>3. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. פרי אוורור למיניהם ישולבו בתוך מסת הבינוי בעדיפות לפליטת דרך גג המבנה או הטמעה בחזיתות ו/או בספסלי פיתוח. תיאסר הוצאת פרים ומיקום תשתיות עיליות בתחום זיקות הנאות ו/או בחזית למרחב ציבורי.</p> <p>4. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. מערכות טכניות ירוכזו ככל הניתן במיקום אחיד ולא יהיו נצפים ממפלסי הרחובות הסמוכים.</p> <p>5. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן, וחולונות), יהיה אחיד לכל המבנה, וייקבע על פי היתר הבניה הראשון שיינתן.</p>	ד

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	4.1
<p style="text-align: right;">חניה</p> <p>ה</p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית וע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה למעט החניה עבור בית החולים הגריאטרי תהיה לפי תקן החניה הארצי. 2. חניה עבור סגל לא תעלה על 30% ממספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יתר מקומות החניה יהיו עבור מבקרי בית החולים. 3. לא תותר כניסה ישירה של כלי רכב מרחוב עבד אל חמיד שומאן על תחום התכנית.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשר"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
<p style="text-align: right;">דרכים</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p>	
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשר"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.3.2
<p style="text-align: right;">דרכים</p> <p>א</p> <p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעירייה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי (3)	קדמי (3)	אחורי (3)	מתחת לכניסה הקובעת 6	מעל הכניסה הקובעת 8	60 (2)	16550	500	750	15300	10097	1	101	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(3)	(3)	(3)	6	6	60 (2)	37810	25000	500	12310	10097	2	101	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
						2250			2250 (4)	10097	2	101	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
						440			440 (5)	10097	2	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

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:

יותר ניוד שטחים מעל ומתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות וחניה חושבו עבור שני הבניינים..

(2) תכסית תת קרקע 80%.

(3) קוו בניין כמסומן בתשריט.

(4) תותר המרת שטחי מסחר ותעסוקה לשימוש למוסדות ציבור לבריאות.

(5) שטח ציבורי מבונה, השימוש הסופי יקבע בתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון ואגף מבני ציבור בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	פסולת בניין	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
6.2	חומרי חפירה ומילוי	1. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
6.3	תקשורת	מתקני תקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.
6.4	חשמל	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. לא תותר הקמה של השנאי במבנה נפרד אלא המבנה טמון בקרקע או טמון בחלקו בקיר תמך או בחלק של הבניין בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל. 3. הכנת תשתיות להטענת רכב חשמלי יבוצעו הכנות שיאפשרו העברות כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי. 4. תכנון מערכות החשמל בבניין ייקח בחשבון גם את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות טעינת רכבים חשמליים, לרבות חדרי השנאה. 5. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודה בנאיות מכל סוג שהוא.
6.5	חלוקה ו/ או רישום	1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. 2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.6	סטיה ניכרת	גובה, קווי בניין, מספר קומות ושלבי ביצוע הינם מחייבים וסטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס	סיום ביצוע השטח הציבורי המבונה. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע.
6.8	ניהול מי נגר	יותר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים אלה יכולים

ניהול מי נגר	6.8
להיות מגוונים או מצופים בחומר חדיר. (כגון: חצץ וחלוקים)	

איכות הסביבה	6.9
<p>1. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי הפרדה מתעשייה ממאי 2022.</p> <p>2. שימושי תעסוקה יחויבו באישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים, לרבות הגשת פרשה טכנית סביבתית להצגת השפעות השימוש (רעש, ריחות, פסולת וכדו') וכן פתרונות למניעת יצירת מטרדים לשימושים סמוכים, כל זאת כתנאי בהליך הרישוי.</p> <p>3. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכדומה בחזיתות.</p> <p>4. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.</p> <p>5. לא יותרו מתקנים הנדסיים בשטחים ציבוריים. התכנית תקצה שטח למתקנים הנדסיים בתחום המגרש או כחלק מהבינוי המוצע.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויורשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין למעט השטח הציבורי המבונה אשר אינו מיועד להפקעה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להגשת הבקשה להיתר	א. תנאי לדיון בבקשה להיתר הבניה למבנה המוסד הסיעודי יהא קבלת אישור עיקרוני של משרד הבריאות. ב. תיאום השטח הציבורי המבונה עם אגף מבני ציבור.
2	מתן היתר בניה עבור מסחר, משרדים ותעסוקה	א. סיום ביצוע המוסד הסיעודי והרפואי בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ב. סיום ביצוע השטח הציבורי המבונה בתיאום עם אגף מבני ציבור.
3	ביצוע בניה	תותר בניה בשלבים לכל מבנה בנפרד ובתנאי שביצוע הבניה עונה על הפרוגרמה של משרד הבריאות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית : ל"ר.