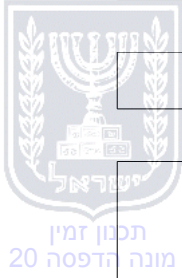


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1071448

רחל אמנו 46-48



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 :

24/11/2024

לאשר את התוכנית

19/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005214136/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית רחל אמנו 46-48 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינו בשכונת קטמון-גוננים, בפינת רחובות רחל אמנו ול"ה. התכנית כוללת הריסת בניין 'רכבת' קיים הכולל 35 יח"ד ומציע בניין חדש בגובה 6 קומות מרחוב הליה, ושתי קומות נוספות על הגג בנסיגה. התכנית כוללת חניון תת קרקעי בתחום החלקות ובכך מקלה על עומס החניות הקיים ברחובות בסביבה. התכנית מנצלת את משאב הקרקע ע"י ניצול שיפוע הקרקע בצורה מיטבית. התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים וחזית מסחרית על חלק מקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחל אמנו 46-48

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1071448

מספר התכנית

2.061 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

220010 קואורדינאטה X

630270 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב רחל אמנו 46-48, בפינת רחוב הל"ה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קטמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30007	מוסדר	חלק	68	67

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

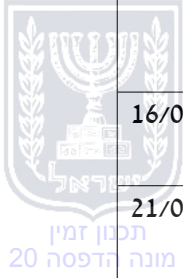
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 62	החלפה	<u>62</u>
21/01/2010		1593	6052	הוראות תכנית 5166ב' תחולנה על תכנית זו למעט השינויים בהוראות תכנית זו.	שינוי	<u>ב/5166</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרלוס פרוס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרלוס פרוס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין מס' קומות, גובה בינוי, נסיגות ושימושים.	12: 39 09/12/2024	קרלוס פרוס	05/12/2024	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח הקצאה ואיזון	10: 31 22/02/2024	עופר כהן כהנא	23/11/2023			מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח איחוד וחלוקה	11: 10 06/08/2023	יורם אלישיב	25/07/2023	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח חברתי	16: 53 09/03/2023	ד"ר אורית ברור בן דוד	01/04/2022	27	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תקן 21	17: 23 09/03/2023	עופר כהן כהנא	25/10/2022	31	1: 500	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	17: 27 09/03/2023	יאיר גולדברג	14/11/2022	11	1: 200	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	12: 37 09/12/2024	יורם אלישיב	14/12/2023	1	1: 250	רקע	קומפילציה
לא	נספח תנועה	21: 01 07/12/2024	אברי מונטה	02/12/2024	1	1: 200	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

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	דוא"ל
	פרטי	יחיאל סגל		רזידנס מקבוצת בית ירושלמי בע"מ	ירושלים	הרטום	7	02-6455391	ari@baje.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	קרלוס פרוס		קרלוס פרוס	ירושלים	הסורג	2	02-6259441	CPArchs@gmail.com
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	m_ely@beze.net
יועץ חברתי	יועץ	ד"ר אורית ברור בן דוד			גבעת ישעיהו	גבעת ישעיהו (1)	128		oritbbd@gmail.com
סוקר עצים	אגרונום	יאיר גולדברג			מבשרת ציון	הארזים	9		yairroots@gmail.com
שמאי	שמאי	עופר כהן כהנא	883	עפר כהן כהנא שמאות מקרקעין בע"מ	ירושלים	שח"ל	63	02-6789741	ofcc@bezeqint.net
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אברי מונטה	20616	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה (2)	1	03-6344411	avri@rameng.net

(1) כתובת: יועצת חברתית ושיתוף ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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**

הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים חדש במתווה של פינוי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. שינוי יעוד קרקע מאיזור מגורים 1 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.
3. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות, מס יח"ד ושלבי ביצוע.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית חלקית.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
7. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
8. קביעת הוראות שימור.
9. קביעת הוראות בדבר הפרשה למבנה ציבור.
10. קביעת עצים לשימור.
11. קביעת תנאים להליך הרישוי.
12. קביעת תנאים לתעודת גמר.
13. קביעת הוראות "בנייה ירוקה".
14. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים להעתקה
100	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לכריתה
100	מגורים ד'	בלוק עץ/עצים לשימור
100	מגורים ד'	זכות מעבר
100	מגורים ד'	חזית עם הוראות מיוחדות
100	מגורים ד'	להריסה
100	מגורים ד'	קו בנין תחת/ תת קרקעי
100	מגורים ד'	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

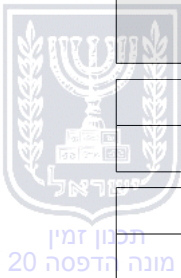
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,061	מגורים 1
100	2,061	סה"כ

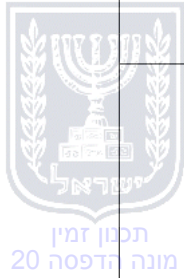
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,080.5	מגורים ד'
100	2,080.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר. 3. שימושים ציבוריים מבונים עבור גן ילדים. 4. שימושים נלווים למגורים לרבות מחסנים, מערכות טכניות וחניונים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. בתא שטח 100 תותר הקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל מפלס ה-0.00, הכוללת גם מגורים וקומות מתחת ל-0.00 עבור מגורים, מסחר, שימושים ציבוריים, מרפאות, מחסנים, מתקנים טכניים וחניות.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת למבנים ומפלס הגג התחתון יהיה לפי נספח הבינוי, ותותר סטייה של עד 1 מ' במידות המפלס הסופי. מפלסי יתר הקומות המצויינים בנספח בינוי אינם מחייבים. תותר סטייה של מעל 1 מטר במפלס הכניסה הקובעת בכפוף להתאמת מפלס ה-00 בחזית המסחרית למפלסי הרחוב המיצרני ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. חדרי שנאים ימוקמו בתת קרקע למעט פתחי האוורור מעל הקרקע. תותר הקמת מתקנים טכניים כגון חדר מאייד, צובר גז גמל מים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש ו/או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. תותר החדרת עוגנים לקלונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה.</p> <p>5. יותרו הבלטות של קרניזים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבניין.</p> <p>6. לא תותר הצמדה של החצרות הפונות לרחוב לדירות הגן בקומת הקרקע.</p> <p>7. יתאפשר תכנון ממ"ק/ממ"מ ולצורך כך תותר העברת שטחי הממ"ד משטחי שירות לשטחים עיקריים.</p> <p>8. א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג', בצבע חום, המצוי בקומת הקרקע במפלס גן לינדסי והיקפו כ-130 מ"ר וחצר בגודל 175 מ"ר יותר שימוש לגן ילדים בלבד. ב. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.5 להלן. ג. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</p> <p>9. נסיגות הבינוי המוצעות בנספח הבינוי כלפי רחובות ה"ה ורחל אמנו וכלפי גן העגבניה בקומות 7-8 תיקבענה כמחייבות.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט. 2. "קו בניין" בהתאם למסומן בתשריט הינו עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. "קו בניין תת-קרקעי" בהתאם למסומן בתשריט, תוך התחשבות בעצים לשימור, בהתאם לאורך הרדיוס אשר ייבחן בהמשך. קו בניין זה הינו עבור שטחי הבנייה העיקריים הממוקמים במלואם מתחת למפלס הקרקע.</p>



<p>4. תותר הבלטה של מרפסות עד 1 מ' מעבר לקו בניין הפונה לרחובות. 5. קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של חומרים נוספים בחזיתות המבנים, כגון מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית וקרמיקה ושילוב ביניהם. 3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן.</p>	ג
<p>גגות</p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים. 2. בגגות המבנה תותר הצבת מתקנים טכניים לרבות דוודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א., גנרטור, מאגרי מים, וכל חדר טכני אחר וכן מתקני הסתרה בגובה הנדרש על מנת להסתיר את כל המערכות שיוצבו בגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ד
<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה למגורים לדירות עד 95 מ"ר יהיה 1:1. 2. מספר מקומות החניה למגורים לדירות מעל 95 מ"ר יהיה 1:1.8. 3. מספר מקומות חניה למסחר ומבני ציבור יהיה בהתאם לתקן. 4. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי. 5. בחניון יתוכננו תשתיות להטענת רכב חשמלי. 6. חניות אופנים יתוכננו בחדר אופנים מרוכז ו/או במחסני הדירות במפלסי החניונים. פתרון חניות אופנים במחסנים כולל מעלית אחת בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>	ה
<p>מסחר</p> <p>1. תותר התקנת חזית מסחרית בקומת הקרקע בזיקה לרחוב. 2. מיקום והיקף שטחים סופיים עבור שימוש מסחרי ייקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בניה. 3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 1980. 4. תותר בניית הצללה ואלמנטים עיצוביים אחרים מחוץ לקווי בניין באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ו
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת, בכפוף לגמישות המותרת מכח תכנית זו. 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 3. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. 4. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. 5. סטיה מהוראות הסעיף המורה על ההפרשה המבונה יהווה סטיה ניכרת.</p>	ז

<p>6. לא יותר ניוד שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>רישום זיקת הנאה זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת-הנאה : 1. השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה, מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. 2. פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב.</p>	<p>ח</p>
<p>פיתוח ונוף 1. גובה גדרות פיתוח לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.</p>	<p>ט</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
960	(7)	(7)	(7)	(7)	6 (6)	8 (5)	26 (4)	80	58 (3)	11000 (2)	1053 (1)	2400	6387	2061	100	מגורים ד'	מגורים ד'	
						1							80		100	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
													130		100	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	

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.
- 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 שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקבועת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת
- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. אם יידרשו שטחי בניה למרפסות לא מקורות, הם יבואו בנוסף לשטחים אלה ללא צורך בבקשת הקלה.
- לעת הגשת הבקשה להיתר בניה תותר תוספת קומות תת-קרקעיות עבור שטחי חניה, אחסנה ומערכות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בבקשת הקלה. תוספת הקומות התת-קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה. שטחי הבניה של הקומה התת-קרקעית הנוספת כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.
- גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי טכניים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין עבור המפורט בתיאום מהנדס העיר או מי מטעמו. שטחי הבניה של הקומה הטכנית בגג אינה נכללת בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.
- לצורך חלוקת זכויות הבנייה מעל ו/או מתחת לקרקע יש להתחשב במפלס הכניסה הקובעת של כל אחד מהבניינים.
- יותר ניווד שטחים משירות לעיקרי בהיקף של 12 מ"ר לכל יח"ד שיוצע לה פתרון מיגון כממ"ק. ככל ויופחת מספר היח"ד יותר לנייד שטחים אלו משירות לעיקרי.
- 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות דיור ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממי"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך סך השטחים, 200 מ"ר הינם עבור מועדון דיירים, ניתן יהיה לנייד שטחים אלו ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ולהיפך.
- (2) לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים למגורים.
- (3) תכנית בינוי מעל קומה 1.
- (4) תותר גמישות של 50 ס"מ בגובה המירבי של המבנים וכן במפלס ה-0.00. גובה זה לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג וקומה טכנית.
- (5) כולל קומת המסד שחלק ממנה מיועד עבור מגורים.
- (6) מס' קומות לחניון תת-קרקעי יקבע לפי דרישת התקן החל בעת הוצאת היתר הבניה. קומות החניה ישמשו עבור חניה למגורים, למסחר ולשטחי הציבור.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2 ניהול מי נגר	בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית, ו/או יותר פתרון טכני המחליף את דרישה זו, ותתאפשר תכנית בינו מלאה.
6.3 בניה ירוקה	1. הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 - בנייה ירוקה. 2. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור מעבדה מוסמכת לבדיקת עמידה בתקן. 3. נדרש לעמוד בתקן של 3 כוכבים.
6.4 איחוד וחלוקה	1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. 3. 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. 4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א', יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. 5. בעת רישום הבית המשותף, תיחוד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות ג', בצבע חום, המצוי במפלס הקרקע הפונה לגן לינדסי והיקפו כ-130 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לגן ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 א'.
6.5 שמירה על עצים בוגרים	תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.
6.6 שימור	הוראות שימור לגבי עמוד אבן הניצב בגבול החלקה, לאורך רחוב רחל אמנו ומסומן בתשריט בקו סגול - "חזית עם הוראות מיוחדות": 1. לא יותר פירוק העמוד. תנאי לתחילת עבודות יש לבצע הגנות על העמוד. 2. על אף האמור בסעיף 1, ניתן להעתיק את העמוד בשלמותו בתקופת הבנייה על פי הנחיות אדריכל/מהנס שימור ולשלב מחדש בתיאום מחלקת שימור בבנוי החדש.
6.7 תנאים בהליך הרישוי	1. פתרון האשפה יהא לפי דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. תובטח תשתית לשני זרמי אשפה לפחות בכל בניין או פתרון חלופי לפינוי אשפה באישור מחלקת שפ"ע.

2. תנאי בהליך הרישוי יהיה רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין.
3. תנאי בהליך הרישוי יהיה בחינת מיקום מפרצי הורדה והעלאה נוספים עבור שטחי הציבור.

6.8 תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף מבני ציבור בדבר השטח הציבורי בתחום הבניין שייוחד לרשות המקומית.</p> <p>2. יובטח מילוי אדמה גנטית באזורי גינון וכן שתילת עצים בוגרים מעל החניון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.</p> <p>3. 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. אישור המחלקה לנגישות לצורת הציבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.</p> <p>6. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.</p> <p>7. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>8. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית.</p>

6.9 הריסות ופינויים
<p>1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>2. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.