

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1300458

מתחם מוסיון

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 :

19/01/2025

לאשר את התוכנית

21/01/2025

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/07/2024

להפקיד את התכנית

25/09/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005358660/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת במתחם מוסיוף 6 במרכז ההיסטורי בשכונת הבוכרים, המתחם ממוקם בין שלושת הרחובות, ממזרח לרחוב שלמה מוסיוף, מדרום לרחוב הבוכרים ומצפון לרחוב יש"א ברכה. על המתחם חלה תכנית 3276 א' אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים 3 מיוחד. בשטח קיים מבנה לשימור שנבנה בעשור הראשון של המאה ה-20 ונמצא על קו בניין 0 לרחובות המקיפים והינו חלק ממכלול בתים היסטוריים בשכונה המאופיינת בבתים צמודים דופן. המתחם בנוי משני אגפים בעלי 2 קומות עם גג רעפים ומקיף חצר פנימית משותפת למספר דירות.

התכנית קובעת הוראות לשימור המבנה הקיים - שימור החזיתות המקיפות, החצר הפנימית וחלל המדרגות בחצר המבנה. בנוסף לכך, התכנית קובעת הוראות לתוספת קומות למגורים מעל הבינוי הקיים, שטחים מסחריים בדופן רחובות הבוכרים ושלמה מוסיוף ובנוסף להפרשה מבונה של שטחים ציבוריים משולבים בבינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם מוסיוף
------------------------	-----------	-------------

מספר התכנית	101-1300458
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2 דונם
------------	----------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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	220998
	קואורדינאטה Y	633110

1.5.2 תיאור מקום	דרומית מרחוב הבוכרים צפונית מרחוב ישא ברכה מזרחית מרחוב שלמה מוסיוף
------------------	---

**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
	47	ישא ברכה	ירושלים
	45	ישא ברכה	ירושלים
	8	מוסיוף שלמה	ירושלים
	6	מוסיוף שלמה	ירושלים
	3	רחובות הבוכרים	ירושלים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30085	מוסדר	חלק	108	

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

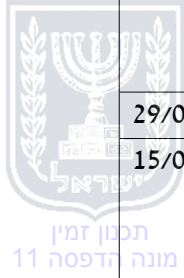
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

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
29/02/2004		2047	5276		החלפה	<u>א/3276</u>
15/01/2004		1588	5264	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>5166</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166 / ב ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ב/5166</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ארז אלה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		ארז אלה		לא
סקר עצים	מחייב	סקר עצים		8	31/01/2024	מיכאל אלישיב	16: 03 14/02/2024	לא
קומפילציה	מחייב	קומפילציה מצב מאושר	1: 250	1	11/12/2023	אלסטר ראובן	15: 54 14/02/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח שמירה על עצים בוגרים	1: 250	1	31/01/2024	מיכאל אלישיב	16: 01 14/02/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי גיליון 1/2	1: 250	1	26/03/2024	ארז אלה	21: 33 12/08/2024	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי גיליון 2/2	1: 250	1	26/03/2024	ארז אלה	21: 34 12/08/2024	לא
תנועה	רקע	נספח חניה	1: 250	1	01/02/2024	ולדימיר ברסלבסקי	16: 08 14/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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
יזם	פרטי	עמיחי ניימן		קרתא מוסיוף 6 בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורג'י	3	02-6477080		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת קרתא	ירושלים	המלך ג'ורג'י	3	02-6477080		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	ארז אלה		הייצ' קיו ארכיטקטים בע"מ	תל אביב- יפו	חכמי דוד	12	03-6951496		office@hqa.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ולדימיר ברסלבסקי		אמאב תחבורה ותנועה (2012) בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	amav@amav.net
אגרונום	סוקר עצים	ארז קפלן	196	ארז קפלן תכנון נוף וליווי פרויקטים	ירושלים	מרכוס	5	02-6271190		kaplanerez@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדידה	מודד	אלסטר ראובן	502	מימד פוטוגרמטריה, מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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**

שימור ושיפוץ המבנה ההיסטורי הקיים, תוספת 5 קומות חדשות מעל המבנה הקיים ו-3 קומות חניה מתחתיו. שינוי יעוד ממגורים 3 מיוחד למגורים ג' הכולל שטח מסחרי ומבנה ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1. קביעת ייעודי קרקע.
2. הוראות לשיקום ושימור המבנה הקיים.
3. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
4. קביעת יעודים שימושים.
5. קביעת זכויות בניה.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
8. קביעת קווי בניין בעל הקרקע ובתת הקרקע.
9. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות רישום.
11. קביעת הוראות שלביות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101

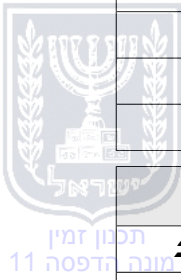
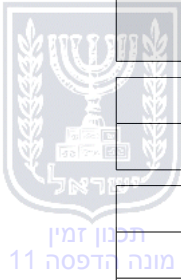
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	101
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	101
חזית מסחרית	מגורים ג'	101
מבנה להריסה	מגורים ג'	101
מבנה לשימור	מגורים ג'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	2	0.15
מגורים 3 מיוחד	1,328	99.85
סה"כ	1,330	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,330.65	100
סה"כ	1,330.65	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>מוסדות ציבור.</li> <li>מסחר.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>חומרי הגמר של קומות המגורים יהיו מאבן משולבת.</li> <li>ניתן לשלב בניה בחומרים חדשניים בחזיתות הקומות החדשות, באישור ע"י אדריכל העיר ובתיאום עם מחלקת השימור העירונית.</li> <li>יותר שינוי במספר יחידות הדיור המוצעות בכדי לאפשר שינויים בתמהיל יחידות הדיור.</li> <li>גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו, מלבד קומת הכניסה והקומה העליונה ביותר.</li> <li>בקומה מתחת לכניסה הקובעת ובמפלס הרחובות הבוכרים ושלמה מוסיוף תפותח חזית מסחרית והגישה אליו תהיה ממפלס הרחוב בלבד.</li> <li>תובטח הפרדה מוחלטת בין התשתיות והמערכות הטכניות בבניין של המגורים לבין התשתיות והמערכות הטכניות של המסחר.</li> <li>יותר שימושים עיקריים בקומות תת הקרקע.</li> <li>השימושים הציבוריים ישולבו בקומות הקרקע ותת הקרקע.</li> <li>הכניסה לשטחים הציבוריים תהיה מקומת הקרקע, מרחוב ישא ברכה.</li> <li>בשטחים הציבוריים בקומות המרתף והקרקע לא יותר שימוש מגורים.</li> <li>שטחי ציבור יירשמו על שם העירייה ללא תמורה ויימסרו ברמת גמר כפי שישוכם עם העירייה.</li> <li>בתחום המגרש לא תותר התקנת גדרות או מחסומים מלבד לכניסה לחניון.</li> <li>מעליות/מדרגות יותקנו בחזית הפנימית של המבנה.</li> <li>הקומה הראשונה תהיה בנסיגה של 1.5 מ'.</li> <li>הקומות בתת הקרקע יהיו בקו בנין 0.</li> <li>בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת קרקע ובקומת תת הקרקע של הבניין והיקפו 445 מ"ר ברוטו יותר שימוש לצרכי קהילה ורווחה, שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.3. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>החניה למגורים ולשטחים הציבוריים תהיה מתחת לקרקע בלבד.</li> <li>ניתן יהיה להתקין מעליות/ מכפילי חניה/ מתקני חניה אוטומטיים בהתאם לתקן הישראלי.</li> <li>הכניסה לחניה תהיה מרחוב הבוכרים.</li> <li>תקן החניה יחושב לפי 50% מהתקן בגין הבניין לשימור.</li> <li>מספר מקומות החניה לא יפחת מ- 32 מקומות חניה.</li> <li>תותר תוספת שטחי חניה וקומות חניה מעבר למופיע בנספח הבינוי ובאישור מהנדס העיר לעת מתן היתר, ללא הקלה ו/או שינוי בתב"ע, לא יצריך פרסום הקלה ולא יחשב כסותר להוראות התכנית.</li> <li>תתאפשר התקנת תשתית להטענה חשמלית בכל מקומות החניה ובכל ייעודי הקרקע וכפי</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

4.1

מגורים ג'

שיקבע בעת מתן היתר בניה.

ג

שימור

סימון מהתשריט : לשימור

1. במבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור תשמרנה החזיתות המקוריות הפונות לרחובות, ישא ברכה, שלמה מוסיוף והבוכרים, כולל האלמנטים וחומרי הגמר של החזיתות ולא תותר פגיעה בחזיתות אלו.
2. על אף האמור לעיל, תותר עריכת שינוי בחזית באופן נקודתי בלבד ולמקרים מסויימים כגון פתיחה בחזית לטובת כניסה לחניון ופתחים חדרי מערכות ואשפה.
3. במבנה הקיים ישמרו השימושים עבור המסחר והמגורים.
5. במקרה של בלייה או חוסר, או לחילופין אי עמידה בתקני בטיחות, תתאפשר החלפת פרט מפרטי הבינוי במבנים בפרט זהה ובלבד שהפרט יתואם ויאושר מול מחלקת שימור.
6. ישמר חדר המדרגות בחלק הדרומי של החצר הפנימית כמסומן בתשריט.
7. תותר הריסת גג הרעפים. הרעפים של המבנה הקיים ישומרו ככל הניתן וישולבו בגג החדש.
8. יותר פירוק כל תוספת בניה מאוחרת בהתאם למסומן בתשריט ובאישור מול מחלקת שימור.
9. תתאפשר גמישות עיצובית לקומות בנסיגה- בקומה הראשונה ובקומה העליונה ביותר בתיאום עם מהנדס העיר.
10. תותר סגירה חלקית של הארקדה בקירות זכוכית בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
11. תותר הריסה של חלק מהחזיתות הפונות לחצר לצורך בניית גרעין ומרחב מוגן קומתי.
12. תותר בנית מרפסות מעבר למעטפת הבניין ומחוץ לקווי הבניין כמופיע בנספח הבינוי.

ד

הנחיות מיוחדות

1. ניתן לשנות את מפלסי החצר הקיימת באופן שיתאימו לצרכי נגישות תוך שמירה על האלמנטים המסומנים לשימור.
2. יותרו מהלכי מדרגות בחצר הבניין בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
3. תותר הורדת עמודים למפלס החצר מתחת לחלל המקורה.
4. תותר הבלטת מרפסות לכיוון החצר הפנימית עד לרוחב של 2 מ'.
5. כל השטח המרוצף המופיע בנספח הבינוי יסומן בהוראות מפורטות הן לעניין השטחים הפתוחים לכיפת השמים והן לעניין השטחים המפולשים הכל בהתאם לנספח הבינוי.
6. תותר בניה מעל לחצר בהתאם לסימון קו בנין עילי בתשריט התכנית.

ה

הוראות כלליות

סטיה ניכרת

1. מספר הקומות המופיע בנספח הבינוי הנו מחייב. תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת.
2. גובה המבנה יהיה כמצוין בנספח הבינוי וכל סטייה ממנו יהווה סטייה ניכרת.
3. קווי הבניין המופיעים בתשריט לרבות קווי הבניין הפנימיים לחצר הנם מחייבים. בניה מעבר לקווי בניין אלו מהווה סטייה ניכרת.
4. הוראות השימור והעיצוב שבתכנית זו כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' הנן מחייבות וכל סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת.
5. שינוי מיקום שטחי המסחר במפלס הרחובות הבוכרים ושלמה מוסיוף ומיקום שימושי הציבור בחזית רחוב ישא ברכה יחשב כסטייה ניכרת.

4.1	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח בניה (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	מ"ר שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר שטח בניה (מ"ר)		גודל מגרש מוחלט						
					עיקרי	שרות		עיקרי					שרות
573	(3) 0	(3) 0	(3) 0	55	4	6.5 (2)	3300 (1)	220	1390	5550	1330	101	מגורים ג'
							90	210				101	מסחר ג'
							75	185	55	130		101	מגורים ג' מבנים ומוסדות ציבור
							3465	615	1445	5680		101	מגורים ג' <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

### הוראות טבלה 5:

- קווי בניין יהיו אפס מלבד הקומה הראשונה החדשה והקומה העליונה האחרונה כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.
- מספר הקומות הינו מירבי.
- שטח מרפסת לא יפחת מ- 8 מ"ר ליחידת דיור.
- השטחים כוללים שטח המבנה לשימור.
- תותר הקמת חדר שנאים, מאגר מים, וכן תשתיות נוספות ככל שתידרשנה מעבר לשטחי השירות שלעיל.
- ככל ושיתבצע שינוי בתמהיל הדירות יותר ניווד בין שירות לעיקרי ללא הוספה מעבר לשטחי הבניה המאושרים.
- על מנת לאפשר שינויים בתמהיל הדיור, תותר תוספת יח"ד.
- תותר תוספת שטחים וקומות חניה בהתאם לדרישות תקן חניה.
- בשטחי בניה מרביים על קרקעים, יותר ניווד שטחים מעיקרי לשירות ובלבד שלא תהיה חריגה מסך השטח המותר לבניה.
- השטח עבור החניון התת קרקעי מיועדים לחניה, מחסנים ומערכות טכניות לכלל השימושים.
- תותר תכסית בינוי תת קרקעית בשיעור של 100% משטח המגרש.
- תותר תוספת שטחי שרות למערכות טכניות כמו חדר טרנספורמציה וגרנטור בהתאם לצורך.

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

- (1) שטח לחניה וחללים טכניים ותפעוליים.
- (2) גובה הבינוי יחשב ממפלס הכניסה הקובעת ממפלס רחוב מוסיוף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ (חניונים ובתי אוכל) למפלס התנועה של הולכי הרגל במרחב הציבורי.</p> <p>2. אוורור מרתפים - מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.</p>
<b>6.1.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. תכנון מערכות ניהול הנגר וניקוז התחום התכנית תהא בהתאם לתנ"א 1 תיקון 8 ונספח ניהול נגר וניקוז המצורף לתכנית או בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון ובתיאום עם מחלקת תשתיות.</p> <p>2. תכנון המגרשים לבינוי יעשה במידת האפשר תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת חלחולו/השהייה קליטה ויסות מי הנגר.</p> <p>3. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים על ידי הגבהת הכניסה ופתחי אוורור, על פי חישוב להסתברות של 1%.</p> <p>4. תכנון גג חניונים תת קרקעיים יאפשר הנמכת קרקע של אזורי הגיבון ממפלס הריצוף בקומת המסד לצורך איגום והשהיית נגר.</p> <p>5. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים לצורך השהייה בתחום המגרש ללא מתקנים מיוחדים.</p> <p>6. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>7. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה הראשון בתחום התכנית יהיה תכנית עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:100, ואישורה בועדה המחוזית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה או היתר להריסה יהיה תיאום מול אדריכל העיר או מי מטעמו ועם מחלקת השימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות קונסטרוקציה לחיזוק חלקי המבנה המוגדרים לשימור שיוכנו על ידי מהנדס שימור.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא עבור המבנים המסומנים בתשריט כ- 'מבנה לשימור' ולאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, על פי הנחיות מח' השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>5. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק התיעוד. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תיעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד.</p> <p>6. מתן היתר בניה למבני המגורים שקיבלו היתר בניה לפני 01.01.1980 ו/או נבנו לא לפי התקן הישראלי ת"י 413, יהיה בהתאם לתנאים הבאים:</p>





<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
	<p>א. מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. הגשת חו"ד מהנדס המתבססת על אבחון בעניין הצורך לחיזוק מבנה הקיים לרעידות אדמה עפ"י תקן ישראלי ת"י 431.</p> <p>ג. על הבקשה להיתר יחולו נוהל בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 מיום 23 ביוני 2008.</p> <p>ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנה קיים, מותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה ליעוד הקרקע, ללא דרישות עמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 431.</p> <p>7. חו"ד הגורם הסביבתי המוסמך לנושא מילוי ההוראות הסביבתיות.</p> <p>8. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים.</p> <p>9. הבטחת הריסת מבנים קיימים בתחום המגרש.</p> <p>10. הגשת נספח חומרי חפירה ומילוי הכולל טבלת מאזן ופתרונות לעודפי חפירה.</p> <p>11. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי ממערכות מכאניות, כגון: אוורור, מיזוג אויר, משאבות, גנרטורים ומעליות.</p> <p>12. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע ובקומת תת הקרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
<b>6.3</b>	<b>מקרקעין</b>
<b>6.3.1</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבינוי יהיה בהינף אחד.
2	תנאי להיתר	אישור נספח עיצוב בוועדה מחוזית.
3	תנאי לאכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.

פרק הזמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה לא ייחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של חמש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להנחיית לשכת התכנון.