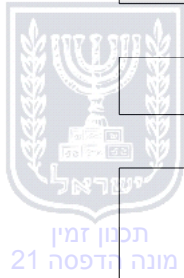


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0528240**

**תוספת קומות לבניין קיים ברחוב ירמיהו 78**



**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

החלקה נשואת התכנית יושבת על צומת הרחובות ירמיהו ואליהב התכנית משרתת את ארגון איחוד והצלה הזקוק לתוספת שטחים כדי לאפשר את פעילותו החשובה והייחודית בעיר ירושלים. התכנית מציעה תוספת של 6 קומות מעל מבנה קיים בן ארבע קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת קומות לבניין קיים ברחוב ירמיהו 78

ומספר התכנית

101-0528240

מספר התכנית

0.869 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 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 219140

קואורדינאטה Y 633145

**1.5.2 תיאור מקום** פינת הרחובות ירמיהו ואליהב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	ירמיהו	78	

רוממה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30235	מוסדר	חלק	249-250	

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

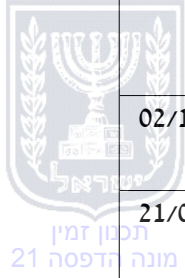
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/1993	1068	4172	תכנית זו מחליפה את תכנית 4199	החלפה	4199
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 מתאר 62 בתחומה	החלפה	62
13/04/1967		1353	תכנית זו מחליפה את תכנית 1268/א בתחומה	החלפה	1268/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			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 46 05/02/2019	מיכל דלה פרגולה	05/02/2019			מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 48 05/02/2019	אייל קראוס	05/02/2019			מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 58 21/02/2018	אהוד קראוס	21/02/2018		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			איחוד והצלה	ירושלים	ירמיהו	78	054-6686489		moshet@12 21.org.il

**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	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp- arch.com
	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	(1)	9	02-5400430		photocad@kr aus-eng.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס			ירושלים	(2)	17	02-5328814		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: הרטום 9, הר חוצבים.

(2) כתובת: הרטום 17, הר חוצבים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

קביעת הוראות לתוספת בנייה לבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

01. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

-שינוי משטח לאזור מסחרי מיוחד לשטח למסחר ומשרדים.

02. קביעת הוראות לבנייה תוספת שש קומות

03. קביעת שטחים עיליים ותת קרקעיים

04. קביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים

05. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית

06. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה

07. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת

08. הוראות בגין הפקעה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	דרך מוצעת	2
להריסה	מסחר ומשרדים	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	171.26	19.70
מסחרי מיוחד	698.03	80.30
סה"כ	869.29	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	171.26	19.70
דרך מוצעת	36.72	4.22
מסחר ומשרדים	661.35	76.08
סה"כ	869.33	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. תא שטח 3 ישמש להרחבת הדרך ב. ניתן יהיה לאפשר כניסה לבניין מתוך תא שטח 3 ע"י מעבר נגיש או מדרגות באופן המינימלי ביותר כמוצע בנספח הבינוי.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק תכנון ובנייה 1965 למעט מסילת ברזל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בנייה לביצוע הדרך יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בהתאם למופיע בנספח התנועה להנחת דעת מהנדס הוועדה או מי מטעמו.
<b>4.3</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	משרדים, תעסוקה ומסחר
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. תותר סטייה של עד 1 מטר מהגובה המצוין בנספח. 2. הקומה העשירית תהיה בנסיגה כמופיע בנספח הבינוי.
<b>ב</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול המגרש לקו הבניין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. ג. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייב וכל סטייה ממנו יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

4.3	מסחר ומשרדים
ג	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאים ואגרת) התש"ל 1970</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המרביים המחייבים יהיו ע"פ התשריט</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו במידת הצורך את התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.</p> <p>ג. הגשת תכנית מפורטת לחנייה לאופניים ואופנועים בתחום המגרש לפי התקן התקף, כולל התחברות תקנית עם הרחוב. התכנית תוגש למהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבנין.</p> <p>ה. אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת.</p> <p>ו. תיאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים והטמעת הערות בתכניות המפורטות בשלב היתר הבניה.</p> <p>ז. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה יהיה הרחבת חדר האשפה הקיים והתאמתו לשימושים המוצעים בתיאום עם אגף התברואה.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ותיאום נושא התברואה. האישור יינתן בהתאם לניתוח הנדסי שיוכן על ידי מהנדס המתמחה בנושא פינוי אשפה ועליו לכלול תיאור מלא של הפתרון המוצע מבחינת נפח, כמות וסוג כלי אצירה, חדר הדחסנית/ האשפה ומסלול פינוי האשפה.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית תנועה מפורטת לאורך רחוב אהליאב ורחוב ירמיהו סביב המגרש.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה יהא מימון קרן חניה עבור מקומות חניה פרטיים הנדרשים עבור תוספת הבניה המוצעת.</p> <p>יב. בשלב היתר בניה יש להציע פתרון לתאים נגישים במדורי השירותים המוצעים. מספר התאים הנדרשים יקבע בהתאם לתקנות.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לדרך נגישה למקלט קיים ו/או לחדרים מחוזקים בקומות המוצעות בהתאם לדרישות מהנדס פיקוד העורף.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד מידע, מדיניות תכנון, אדריכל העיר, כיבוי והצלה, נכסים וחברת החשמל.</p> <p>טז. תוספת בניה תבוצע בהתאם לתקן 413.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מסחר ומשרדים	4.3
<p><b>עתיקות</b></p> <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>	ו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	33.8 (1)	180	125	345	4505	661	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(2)	(2)	(2)	(2)	10									

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר סטייה של 1 מ מעבר לגובה האמור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה אינו כולל -

- מעקה תקני בגובה 1.1 מ' לפחות
  - מסתורים למערכות טכניות
  - חדר יציאה לגג.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית 2 קומות ראשונות	חיזוק המבנה לפי תקן 413
2	בניית 2 קומות אחרונות	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 7 שנים.

