

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0924530

הריסת מבנים קיימים והקמת בנין חדש, 45 יח"ד ומסחר, ירמיהו 38, י-ם



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 :

23/05/2021

להפקיד את התכנית

25/08/2021

יו"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

הרקע לעריכת התכנית.

1. על השטח חלה תכנית מס' 2267 אשר מייעדת את השטח לאזור תעשייה ולדרך מאושרת.
2. שטח התכנית נמצא בקרבת ל"קו ירוק" של רכבת קלה.

מצב קיים .

3 חלקות צמודות על רחובות ירמיהו חירם , סמוך מאוד לצומת ירמיהו, שמגר שרי ישראל , ובסמוך לציר הרק"ל ברח' ירמיהו מתוכנן ומבוצע ציר נת"צ רחב ומרכזי . לאורך ציר ירמיהו אושרו או בתהליך אישור תוכניות ל-10, 12, ו-14 קומות , בהיותו ציר מרכזי ומסחרי וחלק בלתי נפרד מהשלד העירוני המרכזי בשכונות הצפון .

התוכנית כוללת בתוכה 3 חלקות בבעלויות פרטיות .

השטח הכולל של החלקות 1,503 מ"ר משטחן הופקעו לטובת הרחבת הדרך 379 מ"ר (כ 25%)

יעוד השטח :אזור תעשייה עפ"י תוכנית 2267 ותכנית המתאר 62 (224% משטח החלקות ברוטו) בפועל קיים בחלקה 2 מבני מגורים עם 7 יחידות דיור .

בחלקה 80 קיים מבנה בן 2 קומות משנות ה-30 , התוכנית מציעה לשמר את חזית המבנה העיקרית הפונה לרח' חירם, תוך ניקוי פינוי חלקי מבנה ארעיים שנוספו במהלך השנים למבנה ההיסטורי .

מהות התכנית :

התכנית מציעה הריסת מבנה קיים והריסת חלקי מבנה לשימור והקמת מבנה חדש בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה, מעל קומת מסחר על ציר ירמיהו כהמשך לציר החנויות הקיים והמאושר משני צידי התוכנית .

מתחת לקומת המסחר בחלק האחורי הפונה לרחוב חירם מוצעות הפרשות לצרכי ציבור , תעסוקה ו- 3 קומות של חניה ת"ק ומחסנים .

התוכנית מציעה מעבר להולכי רגל לאורך הצד המערבי של חלקה 79 . מעבר זה יחבר את רח' חירם על ציר ירמיהו , עפ"י רעיון תכנוני שהוצע בתוכנית אב רוממה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הריסת מבנים קיימים והקמת בנין חדש, 45 יח"ד ומסחר, ירמיהו 38, י-ם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

101-0924530

מספר התכנית

1.503 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 בהסכמת 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

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
219738	קואורדינאטה X
633300	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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
	38	ירמיהו	ירושלים

שכונה רוממה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30077	מוסדר	חלק	79-81	

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 24



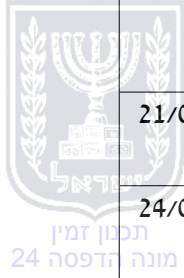
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2267	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 2267	3214	101	21/06/1985
4114	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4114. הוראות תכנית 4114 תחולנה על תכנית זו.	4204	2809	24/03/1994
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
8593	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8593	5264	1592	15/01/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר אוסטרובסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר אוסטרובסקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח הינו מחייב בנושא מיקום שטח עם זיקת הנאה בלבד	22: 22 15/08/2021	אלכסנדר אוסטרובסקי	02/12/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		16: 51 09/12/2020	משה שפירא	09/12/2020	1	1: 200	רקע	תיעוד ושימור *
לא		14: 55 16/08/2021	יוסף וויס	15/12/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 37 02/12/2020	ראובן אלסטר	23/11/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 24

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			שמש בבגרותו בע"מ	ירושלים	ירמיהו	40			8648631@g mail.com



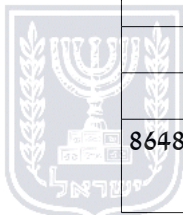
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמש בבגרותו בע"מ	ירושלים	ירמיהו	40			8648631@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נורית יהודה			ירושלים	ירמיהו	48			
בעלים		מלכה מלמד			ירושלים	ירמיהו	48			
בעלים				השמש בגבורתו בע"מ	ירושלים	ירמיהו	40			8648631@gmail.com

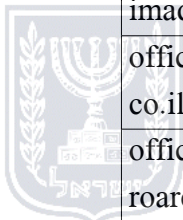


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	אלכסנדר אוסטרובסקי	64951		ירושלים	האביבית	5	02-6247755		alex@ostalex .com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יוסף וויס	22645283		גבעת שמואל	הנשיא	41			office@ygyg.co.il
יועץ שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		office@shapiroarc.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 קיים וחלקי בנין לשימור והקמת בנין חדש בן 10 קומות הכולל קומת מסחר + קומה חלקית עליונה בחזית רח' ירמיהו, הפרשות לצורכי ציבור ומשרדים בחזית רחוב חירס, וכול זה מעל 3 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה למגורים ומסחר.

2.2.2 קביעת בינוי עבור בנין חדש.

2.2.3 1. קביעת מס' קומות ל- 10 קומות + קומה חלקית עליונה במפלס +0.00 ומעליו, מעל מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים בחזית רחוב חירס, וכול זה מעל 3 קומות חניה ומחסנים תת קרקעיים.

2.2.4 קביעת שימושים המותרים למגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור

2.2.5 קביעת מס' יח"ד ל-45.

2.2.6 קביעת קווי בנין מירביים.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.9 קביעת שטחי בניה מרביים.

2.2.10 קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים.

2.2.11 קביעת הוראות חלוקה ורישום

2.2.12 קביעת הוראות בגין הפקעות לצרכי ציבור

2.2.13 קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
שביל	3
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה	שביל	3
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
להריסה	שביל	3
לשימור	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	1,124	74.78
דרך מאושרת	379	25.22
סה"כ	1,503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	372.65	25.23
מגורים ומסחר	1,029.17	69.69
שביל	74.92	5.07
סה"כ	1,476.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים שימושים הנכללים בהגדרת "דרך", "מבני דרך", "מתקני דרך", "תחנות להעלאת נוסעים והורדתם" ו"תחנות לתחבורה ציבורית" על פי חוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
א	דרכים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
ב	הוראות בינוי תותר בניה והעברת תשתיות בשטח זה כולל בניה חדר שנאיים תת קרקעי.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים מעבר ציבורי להולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תותר פיתוח שטח כולל בניית מדרגות המחברות בין רחוב חירם לרחוב ירמיהו, ריצוף שבילים, גינון, הכולל דרגנועים ממונעים / מעלית בתחום חלקה 79 בתיאום עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה.
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים מגורים או/או דיור להשכרה ושימושים נלווים, תעסוקה, מסחר לסוגיו וכיוצ"ב, מבנים ומוסדות ציבור שימושי קהילה, תרבות, חברה וחינוך.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הריסת מבנה קיים וחלק ממבנה לשימור והקמת בנין חדש בן 10 קומות כולל קומת מסחר +קומה חלקית עליונה בחזית רח' ירמיהו מעל מבנים ומוסדות ציבור בחזית רחוב חירם, וכול זה מעל 3 קומות חניה, משרדים ומחסנים תת קרקעיים. 2. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומה 1- של הבניין והיקפו כ- 700 מ"ר יותר שטח לצרכי ציבור בלבד לשימושים כגון : שימושי קהילה, תרבות, חברה וחינוך. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.5 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. 3. יותרו מרפסות זיזיות בתחום קווי הבנין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום ובקו נקודתיים בצבע אדום, כמסומן בנספח בינוי. 4. כ- 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. 5. הבניה תבוצעלפי תקן 5281 לבניה ירוקה. 6. לא תותר הקמת של השנאי במבנה נפרד אלא כמבנה טמון בקרקע בלבד.
ב	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1.

4.3	מגורים ומסחר
	<p>2. מס' מקומות החניה בתכנית יהיה על פי טבלת מאזן חניה, הנמצאת בנספח תנועה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה- הגשת תכנון מפורט של חניון תת - קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הועדה המקומית, או מי מטעמו.</p> <p>4. תותר בניית קומה רביעית של חניון במידה ו-3 קומות המופיעות במסמכי התכנית לא יספיקו לתכנון חניה על פי התקן התקף.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>1. בבניין תשמרנה חזית הבניין המקורית הפונה לרחוב חירס. עיצוב החזיתות יתואם מול מח' השימור.</p> <p>2. תותר פירוק והרכבה מחדש של חלק חזיתות הצידיים.</p> <p>3. תותר עריכת שינויים בחזיתות כמסומן בנספח בינוי.</p> <p>4. כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר בניה, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור בתקופת הבניה.</p> <p>5. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, אלמנטים המקוריים שבו, בפרטי הבנין לרבות סוג האבן, פתחים, כיחול ובהתאם למסומן בנספח הבינוי</p>
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי בהיתר בניה/חפירה ראשון בהשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבינוי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת למעט האמור בסעיף 6.1.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. ההוראות בנושא סגירת המרפסות הינם מחייבים, סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת הינו $0.00 = +816.00$</p> <p>2. תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה בשטח של עד 20 מ"ר לכל יח"ד ומסחר, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים או בגב ההר.</p> <p>3. קולטי השמש ישולבו על גג הקומה העליונה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. מרפסות מקורות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת"</p> <p>5. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>6. גגות המבנה יהיו שטוחים.</p> <p>7. מתקנים הטכניים ישולבו על גג הקומה העליונה.</p>



4.3	מגורים ומסחר
	<p>8. תותר אנטנה מרכזית אחת ו/או צלחת לוויין לכל הבניין אשר תוצב על הגג.</p> <p>9. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ולא באבן נסורה או מלוטשת. לפחות 60% יהיה באבן. חל איסור על שימוש בטיח כחומר גמר. חומרי בניה של אלמנטים שונים יהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט: בקו נקודה בצבע אדום עבור בניה עילית, בשני קווים נקודה בצבע אדום עבור בניה תת קרקעית, בקו נקודתיים בצבע אדום עבור בנית מרפסות, בקו נקודה בצבע תכלת עבור בניה עילית בקומות כניסה, 1-2.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפע.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תאום עם מפקדת הג"א.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>4. 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 וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>5. אישור תכנית האב לתחבורה לעניין ממשק עם התווי של הרכבת הקלה.</p> <p>6. תיאום ואישור של מחלקת לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>7. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת קרקע של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4.3	מגורים ומסחר
	<p>8. אישור מחלקת השימור לתכנון המפורט.</p> <p>9. הצגת פיתוח לשטחים ציבוריים</p> <p>10. תאום עם אגף מבני ציבור לעניין שטחים ציבוריים בנויים.</p> <p>11. אישור מעבדה מוסמכת על עמידת בקשה להיתר בתקן 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה . המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה, חוות דעת לגבי החיבטיים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. מונה הדפסה 24</p> <p>הערות המחלקה והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר.</p> <p>13. הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת- הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום תכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.</p> <p>14. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה 1- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>
יא	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>
יב	<p>עתיקות</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>
יג	<p>מסחר</p> <p>1. תותר קומת מסחר ו/או תעסוקה בחזית רחובות ירמיהו וחירם בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח.</p> <p>2. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>התכנית פטורה מהוראות תמ"א/34 / ב/4 לאור גודלה של החלקה.</p>
טו	<p>תנאים למתן תעודת גמר</p> <p>ביצוע בפועל פיתוח שטחים ציבוריים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
										700				1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר	
540							45				4937		1	1		מגורים	מגורים ומסחר	
										200	560		1	1		מסחר	מגורים ומסחר	
540	(5)	(5)	(5)	(5)	5	10 (4)	35.31 (3)	45	2539 (2)	900	1052	5497 (1)	1029	1	1	<סך הכל>	מגורים ומסחר	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד של עד 10% בין שטחי המסחר ושטח מגורים..
- (2) תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחי בניה עבור חניה/מחסנים/שטחים טכנים על פי הנדרש לעת הוצאת היתר בניה.
- (3) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני בגובה 1.44מ'. תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בניין מרבי על פי סעיף 6.1..
- (4) לא כולל קומה חלקית במפלס +32.04.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

גמישות לתכנית

א. יותר שינוי של עד 1 מ' במפלס ה-0.00 + וכן בגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלסים הסופיים של הכבישים והמדרכות כל עוד כניסות מסחר ומגורים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה.
ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור לרבות דרכים וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

6.3

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

6.4

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.
1. מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבנין.
2. המבנה הציבורי בשטח של כ 700.0 מ"ר תתואם עם מחלקת מדיניות תכנון.
בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף.

6.5

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.
2	היתר בניה	הגשת תכנית לשטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת. ותכנית פיתוח למעברים ציבוריים חלקה 79 הכוללת דרגנועים ממונעים / מעלית בתיאום עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה.
3	אכלוס	השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת ופיתוח מעברים ציבוריים חלקה 79 הכוללת דרגנועים ממונעים / מעלית בתיאום עם אגף תושיה ותכנית אב לתחבורה.

7.2 מימוש התכנית

פרק זמן להוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככול שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, יעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם אך זכויות מכח התכנית תבוטלנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24